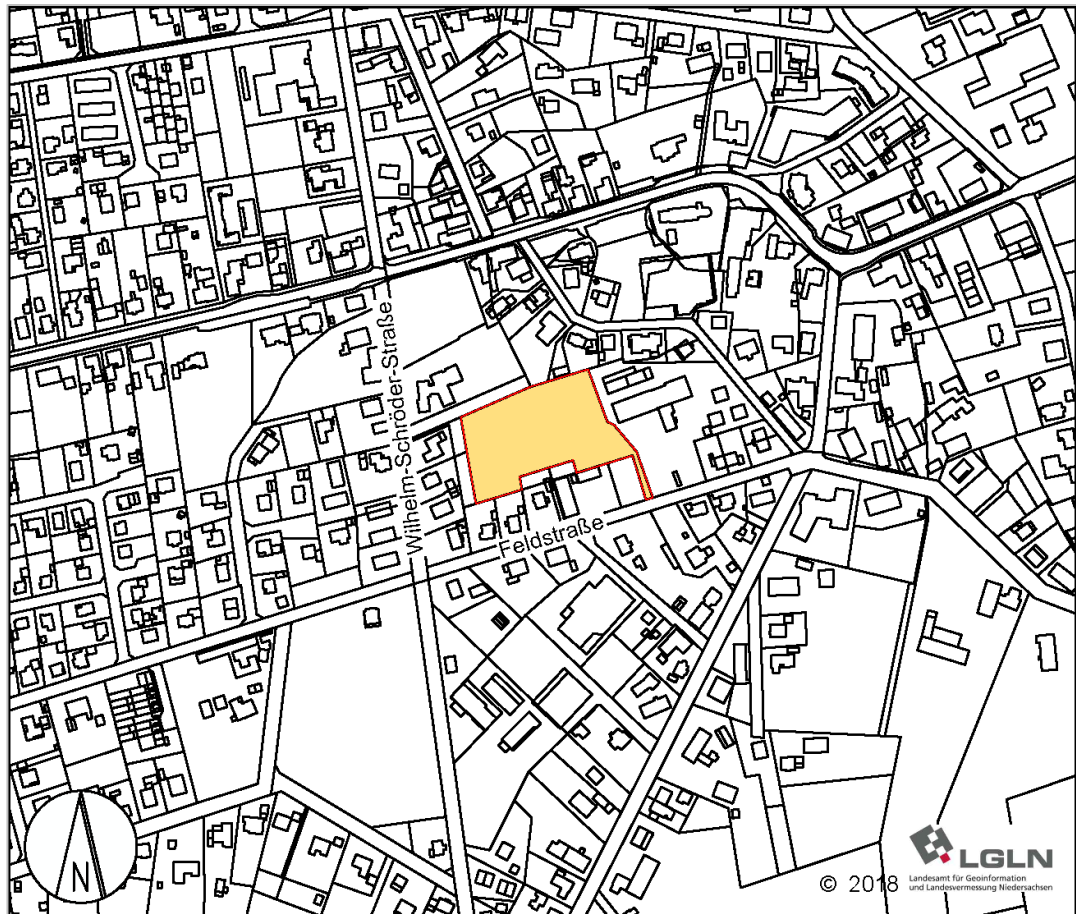


## Gemeinde Oldendorf

### Bebauungsplan Nr. 23 „Apfelhof“

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB



## Begründung

## Abschrift



**Gemeinde Oldendorf**  
Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten  
Tel. 04144-2099-0, Fax -298

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 67-0  
Fax 040 380 375 67-1

Bearbeitung: Cappel / Richter

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung .....	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	1
1.3.	Planungsanlass.....	1
1.4.	Planungskonzept.....	2
1.5.	Planungserfordernis .....	3
1.6.	Planungsziele.....	3
1.7.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	4
1.8.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....	4
2.	Bestandssituation .....	5
2.1.	Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung.....	5
2.2.	Bestehende Nutzungen und Bebauung.....	6
2.3.	Natur und Landschaft .....	6
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	8
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.2.	Flächennutzungsplan .....	9
3.3.	Fachplanerische Grundlagen .....	10
4.	Planinhalt und Abwägung.....	11
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.3.	Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	12
4.4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.5.	Verkehrsflächen .....	13
4.6.	Grünordnerische Festsetzungen .....	13
4.7.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	13
5.	Erschließung und Verkehrsanbindung.....	14
6.	Artenschutz .....	16
7.	Immissionsschutz.....	17
8.	Aussagen zur Eingriffsregelung.....	17
9.	Ver- und Entsorgung .....	18
10.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	20
10.1.	Bodenordnung .....	20
10.2.	Kosten und Finanzierung.....	20
11.	Flächenangaben .....	20

### **Anlagen**

- Schallgutachten – Immissionsprognose, MS-Büro, 19.11.2018, Lüneburg (DIN A4 Hochformat)
  - Ergänzung zum Schallgutachten – Immissionsprognose vom 19.11.2018, MS-Büro, 13.02.2020, Lüneburg (DIN A4 Hochformat)
  - Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Porada Geoconsult GmbH & Co KG, 22.07.2019, Harsefeld (DIN A4 Hochformat)
-

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1. Rechtsgrundlagen der Planung**

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender maßgebender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2018 (BGBl. S. 2549),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

### **1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Apfelhof“ beschlossen.

### **1.3. Planungsanlass**

Unmittelbarer Anlass der Planung ist das Vorhaben der Grundstücksgemeinschaft tom Wörden, eine innerörtliche, früher als Hoffläche (vorwiegend Silageplätze) genutzte und nach Aus siedlung des Betriebs brachliegende Fläche zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

In der Gemeinde Oldendorf werden stetig Wohnungen nachgefragt. Aus dem Bestreben heraus, an geeigneter Stelle nachfragegerecht Flächenvorsorge für die weitere wohnbauliche Entwicklung zu betreiben, unterstützt der Gemeinderat Oldendorf das Vorhaben und hat daher beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 23 aufzustellen.

Geplant ist die Realisierung einer Wohnbebauung mit ca. 26 Wohneinheiten an dieser zentralen Stelle der Oldendorfer Ortslage.

Im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme sollen auf dem Grundstück nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand mehrere Wohngebäude unterschiedlichen Zuschnitts mit den zugehörigen Zufahrten und Zuwegungen sowie den notwendigen Stellplätzen in der erforderlichen Anzahl in Form von oberirdischen Stellplätzen sowie Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze und Müllsammelstellen entstehen. Die Bebauung soll eine Ensemblewirkung entfalten, die durch die Gestaltung der Freianlagen unterstrichen werden soll. Die Realisierung und die anschließende Bewirtschaftung sollen aus einer Hand erfolgen. Dies bietet auch in energetischer Hinsicht die Möglichkeit einer einheitlichen Planung und Versorgung. Es ist geplant ein- und zweigeschossige Baukörper mit flachgeneigten Dächern in offener Bauweise mit Terrassen und Balkone zu errichten.

Vorgesehen ist eine harmonische äußere Gestaltung, durch die sich die Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Das Grundstück soll zudem durch Pflanzungen von Laubbäumen und durch den Erhalt schützenswerter Gehölze an den Rändern eingegrünt werden. Der Baumbestand soll passend zu den bestehenden Obstbäumen auf dem Nachbargrundstück

durch Neupflanzungen ergänzt werden und dem Namen „Apfelhof“ gerecht werden. Für die Verwirklichung dieser Ziele wird eine Realisierung des Gesamtkonzepts durch die Grundstücksgemeinschaft aus einer Hand als vorteilhaft, wenn nicht gar als Grundvoraussetzung angesehen.

#### 1.4. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand vor, die ehemalige Hofffläche verkehrlich über die Feldstraße mittels einer privaten Stichstraße zu erschließen. Eine Befahrung durch Müllfahrzeuge ist nicht geplant, da es sich um eine private Erschließungsstraße handeln soll. Die erforderlichen Einstellplätze sowie Carport- und Abstellanlagen werden an den geplanten Gebäuden angeordnet. Das städtebauliche Konzept sieht derzeit Stellplätze gemäß einem Schlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vor. Eine reduzierte Anzahl im Hinblick auf barrierefreie und seniorengerechte Kleinwohnungen ist ggf. im weiteren Planungsverfahren bzw. im Rahmen der Bauantragstellung zu klären.

Für die Bebauung sind verschiedene Typen von Wohngebäuden denkbar. Vorgeschlagen werden bislang zweigeschossige Doppelhaustypen mit 4 Wohneinheiten und eingeschossige Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Die Wohnungen sollen für den Mietmarkt konzipiert werden. Schwerpunktmäßig werden kleinere Wohnungen angestrebt. Besonderes Augenmerk soll der Barrierefreiheit gelten. Vorgesehen sind zudem die Einrichtung eines privaten Kleinkinderspielplatzes und eines nach Norden abgehenden Fußwegs zur Hauptstraße. Damit soll eine Durchwegung und eine kurze fußläufige Anbindung zum Ortszentrum ermöglicht werden.



Abbildung 1: Bebauungsvorschlag (ohne Maßstab); Quelle: cappel + reinecke, Februar 2020

Das Wohngebiet soll durch Baumpflanzungen strukturiert und als Ganzes einheitlich gestaltet werden. Die Belange der Oberflächenentwässerung sollen in der Freianlagengestaltung durch eine oberirdische Wasserführung berücksichtigt werden. Die Oberflächenentwässerung wird

weitgehend über Sickerschächte und Sickermulden sowie einem zusätzlichen Anschluss an das örtliche Kanalnetz sichergestellt. Für die Wohnungen werden private Terrassen- und Gartenbereiche gestaltet. Ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich im Freien ist denkbar.

### **1.5. Planungserfordernis**

Für den Bereich des Plangebietes liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Einzelne - das ehemalige Hofgrundstück betreffende - Festsetzungen wurden bereits vor etlichen Jahren erfolgreich beklagt. Die seinerzeit beklagten Regelungen des Bebauungsplans Nr. 14 „Lämmerhof“ betrafen vor allem die Silageplätze. Sie wurden daraufhin nicht angewendet. Der damalige Konfliktbereich wird durch den neuen Bebauungsplan komplett überlagert.

Um die Restrukturierung der brach gefallenen Fläche und die Entwicklung und Erschließung als Wohngebiet zu ermöglichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu wahren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

### **1.6. Planungsziele**

Mit der Entwicklung eines in die bestehende Bebauung eingebetteten Quartiers möchte die Gemeinde Oldendorf im Zusammenwirken mit der Grundstücksgemeinschaft dem weiterhin bestehenden Wohnungsbedarf begegnen. Mit der Nachnutzung der zentral gelegenen Brachfläche soll vor allem ein Angebot für junge sowie für ältere Menschen entstehen, die aus verschiedenen Gründen noch nicht oder nicht mehr im Einfamilienhaus mit großem Grundstück leben möchten. Nicht zu groß, altersgerecht, weitgehend ebenerdig und barrierefrei sind Stichworte, die für Jung und Alt diesbezüglich von Bedeutung sind.

Insgesamt soll mit der Entwicklung des Wohngebiets der kurz- bis mittelfristige Bedarf im Grundzentrum Oldendorf gedeckt werden.

Mit dem geplanten Baugebiet wird unmittelbar an vorhandene, überwiegend wohnbaulich genutzte Bereiche angeschlossen, dadurch die wohnbauliche Entwicklung im zentralen Siedlungsteil der Gemeinde konsequent fortgesetzt und eine Lücke im Siedlungsgefüge geschlossen. Rücksicht zu nehmen ist auf einen bestehenden KFZ-Betrieb an der Feldstraße sowie auf vereinzelte, nicht störende Büro- bzw. freiberufliche Nutzungen. Die unmittelbare Nähe zur Ortsmitte macht die besondere Attraktivität der Fläche für die künftigen Bewohner aus. Einrichtungen der Nahversorgung sind in geringer Entfernung zu erreichen.

Die Planung dient der Umsetzung folgender Ziele:

- Entwicklung von insgesamt ca. 26 Wohneinheiten,
- Sicherung der Erschließung,
- kurz- bis mittelfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Mietwohnungen,
- nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges.

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 1.7. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Oldendorf im zentralen Bereich der Ortslage. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung an der Straße „Lämmerhof“, eine Grünfläche und die Firmenzentrale der „Schiffahrtskontor tom Wörden GmbH“,
- im Osten durch eine ehemalige landwirtschaftliche, nunmehr wohnbaulich genutzte Hofstelle,
- im Süden durch Wohnbebauung und einen KFZ-Betrieb an der „Feldstraße“,
- im Westen durch Wohnbebauung an der „Wilhelm-Schröder-Straße“ und eine darin eingebettete Zahnarztpraxis.

und umfasst das Flurstück 137/58 der Flur 2, Gemarkung Oldendorf mit einer Fläche von ca. 0,8 ha (ca. 7.995 m<sup>2</sup>).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung und der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

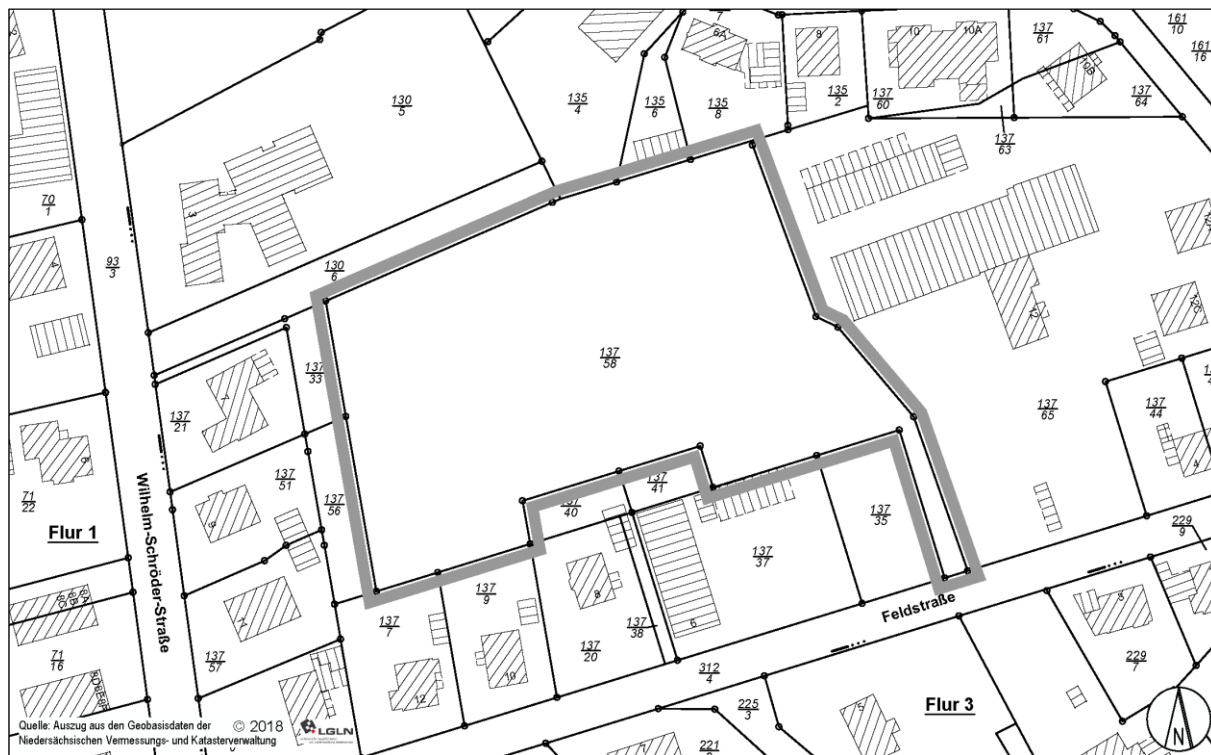


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab); Quelle: LGLN, Eigene Darstellung

## 1.8. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet ist dem bestehenden im baulichen Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebietes stellt eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Zweck der Nachverdichtung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entweder unter 20.000 m<sup>2</sup> oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine

erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten).

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt bei einer Plangebietsgröße von ca. 7.995 m<sup>2</sup> entsprechend weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB nicht entgegen.

Zudem werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Diesbezüglich lässt sich im vorliegenden Fall aber nur ein grundsätzliches Untersuchungserfordernis für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Arten- und Biotopschutz) und des Schutzes des Menschen und seiner Gesundheit (Immissionsschutz) erkennen. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1. Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet liegt räumlich zentral innerhalb des Siedlungsgefüges der Ortslage von Oldendorf. Die Hauptstraße (Landesstraße L114) verläuft nördlich des Plangebietes und ist von diesem über die Feldstraße und die Straßen „Wilhelm-Schröder-Straße“, „Lämmerhof“ und „Schützenstraße“ zu erreichen. Zentrale Einrichtungen der (Nah-)Versorgung und des Gemeinbedarf liegen in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

## 2.2. Bestehende Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute, von den früheren Silageplätzen beräumte Brachfläche dar, die übergangsweise mit Rasen eingesät wurde. Östlich liegt die verbleibende, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. In den Randbereichen und auf den benachbarten Grundstücken befinden sich einzelne Gehölzstrukturen; größere Einzelbäume stehen entlang der südöstlichen Grenze an der künftigen Zufahrt.

Die umliegende, gemischte Bebauung wird durch die ehemalige Hofstelle, das südlich angrenzende Betriebsgelände eines KFZ-Betriebes, Wohnbebauung und das Firmengebäude der „Schiffahrtskontor tom Wörden GmbH“ geprägt. Die Zahnarztpraxis ist in einem Wohngebäude untergebracht.



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab); Quelle: OSM, Eigene Darstellung

## 2.3. Natur und Landschaft

### 2.3.1. Tiere und Pflanzen

#### Tiere

Es besteht aufgrund der bisherigen Nutzung und inzwischen abgeräumten Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Im Rahmen einer Potenzialabschätzung sind aber Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten zu treffen (siehe auch Kap. 6). Diese betreffen vor allem den südöstlichen, mit Gehölzen bestandenen Bereich des Plangebietes. Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Pflanzen

Es befinden sich keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder besonders geschützte Biotop im Plangebiet; Schutzgebiete sind nicht betroffen. Auch sind keine

weiteren geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind nicht als besonders schützenswert zu bewerten. Die im südöstlichen Zufahrtsbereich auf dem Nachbargrundstück vorhandenen teilweise prägenden Einzelbäume (Eichen) sollen durch die Zufahrt zum Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes findet im Innenbereich auf einer Fläche statt, dies bisher für Silageplätze und als Hoffläche landwirtschaftlich genutzt war; auch in der näheren Umgebung sind erkennbar keine naturschutzfachlich besonders hochwertigen Flächen vorhanden. Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird die beräumte Fläche als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

### **2.3.2. Fläche und Boden**

Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich (X) anzusprechen und liegt auf der Geest. Als Bodentyp ist gemäß Bodenkarte (BK50) Lehm, genauer Mittlerer Pseudogley-Podsol kartiert. Im Bereich der Zufahrt ist Mittlere Podsol-Braunerde kartiert.

Detaillierte Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind dem angefügten Bodengutachten zu entnehmen (siehe auch Kap. 5).

Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Dem ging jedoch eine Entsiegelung voraus.

Durch vormals auf der Fläche genehmigte landwirtschaftliche Nutzungen sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Es liegen aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

### **2.3.3. Wasser**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung. Aufgrund der vormals auf der Fläche genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen sind Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen.

### **2.3.4. Luft und Klima**

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Eine geringe Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist durch die umliegenden Nutzungen gegeben.

### **2.3.5. Mensch und Gesundheit**

Potentielle Emissionsquellen sind durch die angrenzenden Nutzungen der landwirtschaftlichen Hofstelle und des KFZ-Betriebes vorhanden.

Für den Menschen und seine Gesundheit ist hinsichtlich des Themas „Lärm“ aufgrund des benachbarten KFZ-Betriebes eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Planung bzw. dem konkret geplanten Vorhaben festzustellen (siehe auch Kap. 7).

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu

erwarten. Die Schutzansprüche der Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind jedoch stets zu beachten. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Naherholung.

### **2.3.6. Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage ist geprägt durch die unterschiedlichen vorhandenen Bebauungsformen und die Infrastruktur (Straßenverkehrsflächen). Aufgrund dieser städtebaulich durchmischten Wohnlage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber dem geplanten Wohngebiet zu bewerten.

Es sind keine geschützten Baudenkmale im relevanten Umfeld des Plangebietes vorhanden.

Der Bereich ist somit insgesamt für das Ortsbild nur von allgemeiner Bedeutung. Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

### **2.3.7. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Eine Beeinträchtigung der nordöstlich des Plangebietes vorhandenen denkmalgeschützten Kirche St. Martin ist nicht zu befürchten.

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal (Fundstellennummer Oldendorf 35, eisenzeitlicher Urnenfriedhof) gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG vorhanden. Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade hat das Grundzentrum Oldendorf als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein auf die zentralen Orte, zu denen auch Oldendorf gehört, sowie auf Standorte mit Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren. Als Grundzentrum soll Oldendorf zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf anbieten, hierzu zählt insbesondere eine ausreichende Nahversorgung. Die Ortslage Oldendorfs besitzt einen gut ausgebildeten Versorgungskern und liegt an einer Straße mit regionaler Bedeutung.

Der Bereich des Plangebietes ist im RROP 2013 als Zentrales Siedlungsgebiet (Vorranggebiet) ausgewiesen. Dies stellt die Grundlage der raumordnerischen Zulässigkeit des vorliegenden Bebauungsplans dar.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

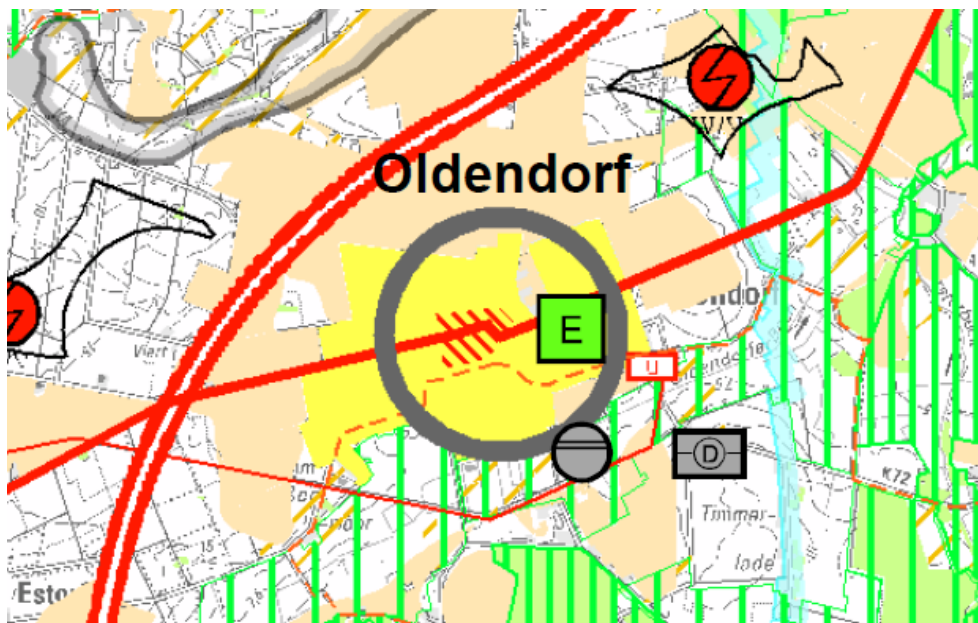


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade (ohne Maßstab)

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten ist derzeit auf dem Stand der 39. Änderung wirksam. Derzeit ist die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten im Verfahren. Hier ist nach aktuellem Verfahrens- und Kenntnisstand die Darstellung der Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche vorgesehen.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das vorgesehene Plangebiet ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten als gemischte Baufläche dargestellt. Daneben ist mit gleichen Darstellungen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der neugebildeten Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten im Aufstellungsverfahren.

Fazit: Der Bebauungsplan kann nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Anpassung der Darstellungen im FNP (gemischte Baufläche zu Wohnbaufläche) an die Festsetzungen im Bebauungsplan könnte jedoch im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten erfolgen, sodass keine gesonderte Anpassung auf dem Wege der Berichtigung notwendig ist. Andernfalls wird eine Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung erfolgen können.

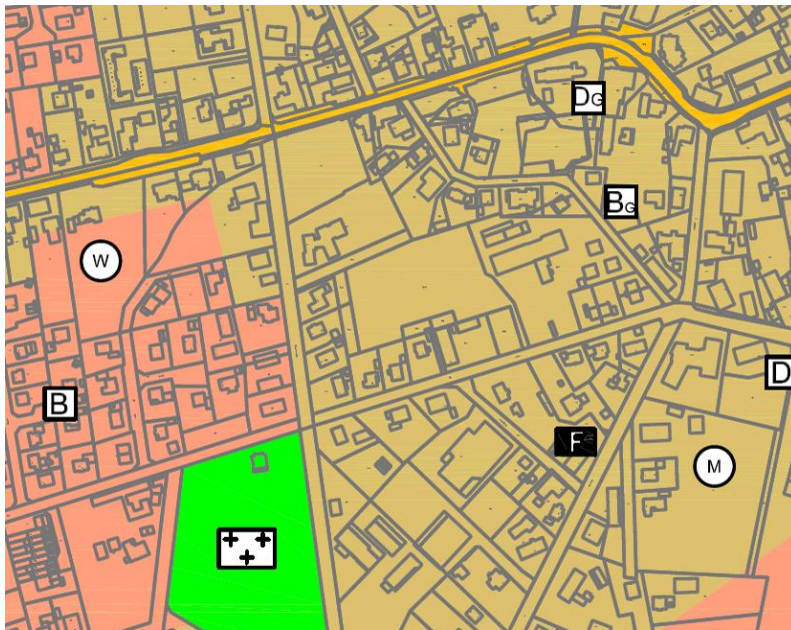


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Entwurfsplanung der Neuaufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (ohne Maßstab)

### 3.3. Fachplanerische Grundlagen

#### 3.3.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der gültige Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Himmelpforten weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Der LP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird derzeit parallel zum FNP neu aufgestellt. Zum derzeitigen Planungsstand wird für die Fläche des Plangebietes aus landschaftspflegerischer Sicht kein Konfliktpotenzial gesehen.

Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich (X) dar und weist die Zielkategorie 5 für Arten und Biotope: Siedlungsgebiet mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün /-vegetation zu.

#### 3.3.2. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet und in der näheren relevanten Umgebung des Plangebietes. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

#### 3.3.3. Archäologie

Im Gebiet des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal (Fundstellennummer Oldendorf 35, eisenzeitlicher Urnenfriedhof) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Um die Ausdehnung und den Umfang des vermuteten Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen.

Unabhängig davon gilt: Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten angeschnitten werden, sind gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Meldung unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

### 3.3.4. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Aufgrund der baulichen, insbesondere gewerblichen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen sind Verunreinigungen des Bodens nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Im Zuge der Räumung der bisherigen landwirtschaftlichen Anlagen, konnten diesbezüglich jedoch keine Hinweise gefunden werden.

### 3.3.5. Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbe-  
reich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

Im Zuge der Räumung der bisherigen landwirtschaftlichen Anlagen, konnten diesbezüglich jedoch keine Hinweise gefunden werden.

### 3.3.6. Artenschutz

Das Plangebiet weist mit Ausnahme weniger Einzelbäume und der Gehölzbestände in den Randbereichen im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken keine Grünstrukturen auf.

Durch die Umsetzung der Planung wird ggf. die Fällung von einzelnen Bäumen im Bereich der Zufahrtsstraße (außerhalb des Plangebietes) notwendig. Die vorhandenen, schützenswerten Einzelbäume sollen aber - soweit erforderlich und im Rahmen der Ausführungsplanung sinnvoll - erhalten werden.

Die Gehölze in den Randbereichen werden durch die Realisierung des Wohngebietes absehbar nicht berührt. Sollte im Rahmen der Vorhabenplanungen in den Gehölzbestand eingegriffen werden, so sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Die Fläche des Plangebietes stellt sich im Bestand als eine von baulichen Anlagen geräumte Brachfläche ohne besonderen naturschutzfachlichen Wert dar.

Es besteht aufgrund der ausgeübten Nutzungen und Bebauungen im Umfeld kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen. Auch in der näheren Umgebung sind erkennbar keine naturschutzfachlich besonders hochwertigen Flächen vorhanden.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebiets erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das neue Baugebiet in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem

Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche, benachbarte Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 – 5 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch Festsetzungen zur Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ), Geschossfläche (Geschossflächenzahl GFZ) sowie zur zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe FH, Traufhöhe TH) und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z).

In den zur Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehenen Teilen des Wohngebiets (**WA 1 und WA 2**) wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Baugebiets am im zentralen Bereich der Ortslage von Oldendorf angepasste, ortsverträgliche Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen. Für die zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen Teile des Wohngebiets (**WA 1**) wird gemäß § 16 BauNVO eine **GFZ von 0,5** festgesetzt, um eine Bebauung mit angemessen großen Baukörpern zu sichern. Die angestrebte Nutzungsdichte wird darüber hinaus durch die Festsetzung der offenen Bauweise sichergestellt. Konkret sind ca. 30 Wohneinheiten auf ca. 8.000 m<sup>2</sup> Brutto- bzw. 7.000 m<sup>2</sup> Nettobauland geplant.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in als **WA 1** festgesetzten Teilbereichen mit **zwei Vollgeschossen (II)** als Höchstmaß beschränkt. In Verbindung mit der **festgesetzten Firsthöhe (FH max. = 9,50 m)** soll eine übermäßige Höhenentwicklung unterbunden werden. Die Gebäude der benachbarten Reederei haben eine entsprechende Höhe. Die räumliche Festlegung dieser Bereiche ist darin begründet, dass sie einerseits nicht an bestehende Wohngebäude unmittelbar angrenzen sollen und andererseits nicht in den Lärmbereich des benachbarten KFZ-Betriebs reichen sollen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Übrigen in den als **WA 2** festgesetzten Bereichen auf **ein Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß begrenzt. Hier sollen in Nachbarschaft zu den eingeschossigen Wohnhäusern und dem KFZ-Betrieb flache, langgezogene Baukörper entstehen. Die **festgesetzte Firsthöhe (FH max. = 6,50 m)** sichert zudem die Entstehung niedriger Baukörper.

Die städtebauliche Maßstäblichkeit wird mit den gewählten Festsetzungen gewahrt.

#### 4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Bauweise wird die **offene Bauweise (o)** festgelegt. Dies entspricht dem dörflichen Charakter des Ortes und dem anzutreffenden Siedlungsbestand. Sie soll auch bei Neubauten beibehalten werden.

Die Anzahl der Wohnungen in den mit **WA 1** bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird auf **maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus** festgesetzt. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient dazu eine zu den örtlichen Strukturen passende Bebauung sicherzustellen, die einerseits eine gewisse Verdichtung ermöglicht, andererseits aber auch eine Überlastung der Erschließungsanlagen verhindert.

#### 4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO als zusammenhängende Baufelder festgesetzt, die ausreichend Spielraum für die Platzierung von Gebäuden schaffen. Die Baugrenzen werden grundsätzlich mit einem Abstand von 3 m zur privaten Verkehrsfläche und zu angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Damit soll zum einen der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt werden und offener wirken. Zum anderen wird zu angrenzenden Grundstücken ein Abstand eingehalten, um dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot an diesen Stellen des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Zum nördlichen Rand der Planstraße wird ein auf 5 m erhöhter Abstand zur privaten Verkehrsfläche festgelegt, um hier die Unterbringung von straßenseitigen Stellplätzen zu forcieren.

Zu dem südlich benachbarten KFZ-Betrieb werden durch die **nunmehr geändert festgesetzten Baugrenzen** auf bis zu 10 m erhöhte Abstände eingehalten, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

#### 4.5. Verkehrsflächen

Die geplante Erschließungsstraße, wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Fläche wurde im geänderten Entwurf reduziert, um größere Freiheit bei der Freianlagengestaltung zu haben. Zudem wird so ermöglicht, dass die Gebäude weiter in die Mitte rücken und von den Rändern des Plangebiets größeren Abstand halten. Sie besitzt im Zufahrtbereich eine Straßenraumbreite von ca. 4,10 m an der schmalsten Stelle und 5,5 m an Einmündung zur Feldstraße. Soweit möglich wird die eigentliche Straße in ca. 4,70 m Breite errichtet. Zudem sollen Verkehrsberuhigungselemente in Form von Verengungen auf ca. 3,50 m integriert werden. Die bestehende Engstelle wird in eine solche Verengung eingebunden. Die Erschließungsstraße wird den Charakter eines Wohnwegs ohne Fußwege erhalten. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Auf die Festsetzung eines nach Norden abgehenden (ebenfalls privaten) Fuß- und Radwegs wird aus Gründen der Flexibilität im Rahmen der Erschließungsplanung verzichtet, denn schließlich ist die Fortführung bis zur Hauptstraße oder Wilhelm-Schröder-Straße außerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich nicht gesichert.

#### 4.6. Grünordnerische Festsetzungen

Um ein Mindestmaß an Eingrünung des Wohngebietes zu sichern, wird festgesetzt, dass je 3 Wohneinheiten mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen ist.

Hierfür kommen u. a. folgende Sorten in Frage: Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Vorrangig jedoch sollen – der Bezeichnung „Apfelhof“ geschuldet - hochstämmige Obstbäume der Sorten Knebusch, Martini, Rotfranch, Grafensteiner, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen gepflanzt werden.

Nadelgehölze sollen aus ökologischen Gründen nur als Einzelgehölze gepflanzt werden.

#### 4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der zulässigen Gebäude erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebiets und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherinnen und Bauherren unangemessen einzuengen. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er sich in vorangegangenen Planungen weitergeführt.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

### **Fassaden**

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände soll – wie auch durch die Festsetzungen zur Dacheindeckung - sichergestellt werden, dass sich die entstehenden Wohngebäude gestalterisch an die nähere Umgebung anpassen.

Dementsprechend ist Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Der Begriff „Ziegelmauerwerk“ schließt moderne Außenwandkonstruktionen mit zweischaligem Aufbau und Vorsatzschale mit Verblendern (Verblendmauerwerk) ein. Um die Bauherren nicht unverhältnismäßig in der Gestaltung einzuengen und auch Holzelemente an den Fassaden zu ermöglichen, können untergeordnet Teilflächen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports auch in anderen Materialien ausgestaltet werden.

### **Dächer**

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, Dächer geprägt werden und insbesondere Blendwirkung vermieden werden.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig.

## **5. Erschließung und Verkehrsanbindung**

### **Verkehrliche Anbindung**

Die früher mit großem landwirtschaftlichem Gerät genutzte Zufahrt diene bereits der ehemaligen Hofstelle als Erschließung (vor allem der Silageplätze). Das nun geplante Wohngebiet wird über diese Zufahrt von der Feldstraße erschlossen. Ein Ausbau ist erforderlich. Die festgesetzte private Verkehrsfläche soll der verkehrlichen Erschließung der Wohnbebauung und der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dienen.

Aufgrund der Eigenschaft als private Verkehrsfläche, wird es keine Nutzung durch die Müllfahrzeuge der zuständigen Abfallentsorgung geben.

Zu den geplanten Gebäuden werden Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i.V.m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 DVO-NBauO i.V.m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Maßgebend ist der „Laufweg“ von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

Im Rahmen der Erschließungsplanung soll eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

### **Ruhender Verkehr**

Parken findet vorwiegend auf den privaten Grundstücken statt.

Gemäß aktueller Vorhabenplanung sollen nördlich der Wohnstraße im Bereich der privaten Grundstücke Einstellplätze straßenbegleitend angelegt werden. Südlich des Wendeplatzes sollen weitere Einstellplätze in einer Carport- und Abstellanlage untergebracht werden. Die übrigen notwendigen Einstellplätze sollen in einer Parktasche am Ende der Wohnstraße bereitgestellt werden.

Auf der Mittelinsel des Wendeplatzes besteht die Möglichkeit der Unterbringung von zusätzlichen 4 Stellplätzen. Es wird im Rahmen der weiteren Planung des Quartiers und der Bauantragstellung zu prüfen sein, ob zugunsten einer besseren Freianlagengestaltung ein reduzierter Stellplatzschlüssel zur Anwendung kommen kann.

### **Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung**

Für das Plangebiet wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung vom Büro Klaus Ebler Landschaftsarchitekt, Estorf, erarbeitet.

Das Entwässerungskonzept wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant und umgesetzt. Das Gefälle des Plangebietes und die Topografie wurden dabei berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept berücksichtigt zudem die Ergebnisse des Bodengutachtens. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet wurde den wassertechnischen Berechnungen zugrunde gelegt. Die Planung wurde für ein 5-jähriges Regenereignis ausgelegt. Durch Umsetzung des Entwässerungskonzeptes wird auch sichergestellt, dass durch Realisierung des Baugebietes keine negativen Auswirkungen (wie Überstauungen) auf benachbarte Flächen ausgehen.

Im Folgenden werden die Grundzüge der vorgesehenen Entwässerung, insbesondere der Oberflächenentwässerung im Sinne des Entwässerungskonzeptes erläutert:

Die Oberflächenentwässerung erfolgt soweit möglich oberflächlich in Mulden. Das Wasser der Dachentwässerung kann direkt in Sickerschächte geleitet werden. Die Entwässerungsmulden bewirken eine Vorreinigung des von der Straße und den Stellplätzen kommenden Wassers. Das vorgereinigte Wasser kann ebenfalls in Sickerschächten zugeführt werden. Darüber hinaus ist auch ein Anschluss mit DN 150 an die Regenwasserkanalisation in der Feldstraße vorgesehen und möglich. Es ist insgesamt die Anlage von sieben Sickerschächten in ausreichender Tiefe vorgesehen.

Für den Fall, dass es in den genannten Entwässerungsanlagen zu einer Überstauung kommt, werden zwei Aufweitungen der Sickermulden am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, die das notwendige Rückhaltevolumen für ein fünfjähriges Regenereignis vorhalten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die angesprochenen Mulden nur jeweils kurzzeitig Wasser führen.

Für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen kann auf das bestehende Netz zurückgegriffen und an dieses im Bereich der Feldstraße angeschlossen werden.

Die geregelte Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwasser wird im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung nachgewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren wird nachzuweisen sein, dass geeignete und ausreichende Maßnahmen zur Entwässerung getroffen werden. Anfallendes Oberflächenwasser kann nur mit Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde kontrolliert in das Oberflächenentwässerungssystem abgeleitet werden, wenn sichergestellt ist, dass es unverschmutzt ist. Die erforderlichen Verfahrensschritte folgen im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung.

Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich das Dachflächenwasser über Schächte in das Grundwasser versickert werden darf. Das Wasser der Mulden darf nicht in Sickerschächte geleitet werden.

Die Entwässerungsplanung bedarf der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade. Der Trinkwasserverband Stader Land ist in diesem Bereich abwasserbeseitigungspflichtig. Im Hinblick auf die weitere Planung ist sicherzustellen, dass die Erschließung / Abwasserentsorgung ordnungsgemäß sichergestellt werden kann. Hierfür sind entsprechende Unterlagen zu erstellen und zur Prüfung vorzulegen.

Es ist sicherzustellen, dass die Erschließung / Abwasserentsorgung ordnungsgemäß erfolgen kann. Es ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sicherzustellen. Hierzu ist zu prüfen, ob die Kläranlage (KA) Oldendorf ausreichend freie Kapazitäten besitzt. Die KA Oldendorf ist auf 4.400 EGW ausgelegt, die Auslastung beträgt ca. 4.100 EGW. Bei der Ausweisung weiterer Baugebiete im Einzugsgebiet der KA Oldendorf ist im Hinblick auf die Auslastung abzuklären, ob entsprechend freie Kapazitäten zur Verfügung stehen. Dabei sind die aktuelle Auslastung, die zu erwartende Belastung aus noch nicht vollständig bebauten Baugebieten sowie der Bedarf aus im Aufstellungsverfahren befindlicher Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eine Erweiterung der KA Oldendorf mit der vorhandenen Einleitung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

## 6. Artenschutz

Im Zusammenhang mit den Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung für die abschließende Prognose artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände davon ausgegangen, dass folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen durchgeführt werden:

- Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Mit dem Beachten dieser gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung wird dem Verbot der Tötung und Verletzung Gehölz brütender Vögel Rechnung getragen.

- Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen.

Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten. Mit dem Beachten dieser Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von bodenbrütenden Vögeln Rechnung getragen.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben. Geeignet kann auch sein, die betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich zu schleppen

bzw. harken, so dass ein Anlegen von Nestern unterbleibt. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **7. Immissionsschutz**

Sowohl die bestehenden Nutzungen in der Umgebung als auch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes genießen Schutzansprüche nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Die Anforderungen der TA Lärm müssen tagsüber und nachts erfüllt werden. Dabei ist zu beachten, dass in allgemeinen Wohngebieten (und W-Flächen) die zulässigen Höchstwerte bei 55 dB(A)/40 dB(A) tagsüber/nachts liegen.

Zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung durch Gewerbelärm wurde ein Schallgutachten vom MS-Büro (Dipl.-Ing. Manfred Schilling), Lüneburg, zum Bebauungsplan erstellt und zwischenzeitlich aktualisiert, in dem die Einwirkungen des Gewerbelärms des benachbarten KFZ-Betriebs auf das Plangebiet untersucht wurden (siehe Anlagen).

Im Ergebnis lässt das aktualisierte Schallgutachten Grundstücksbereiche erkennen, für welche eine betrieblich bedingte Lärmvorbelastung festzustellen ist. Im Wesentlichen ist dies eine Vorbelastung, die sich im Rahmen, der in einem Mischgebiet zulässigen Grenzen bewegt und somit wohnverträglich ist. Die Vorbelastung wird im Bebauungsplan gekennzeichnet und nachrichtlich übernommen. Mit der Kennzeichnung im Bebauungsplan ist dem planungsrechtlich Erforderlichen Genüge getan.

Darüber hinaus wurde der Vorbelastung jedoch auch im planerischen Konzept durch sachgerechte Anpassung der festgesetzten Baugrenzen Rechnung getragen. Die Baugrenzen werden in dem betroffenen Bereich daher deutlich vom Betriebsstandort abgerückt. Dies stellt sicher, dass die geplanten Wohngebäude einen entsprechend größeren Abstand einhalten.

Ohne konkrete Festsetzung liegt es in der Absicht des Investors, an der Grenze zum KFZ-Betrieb mit dem Bodenaushub aus dem Gebiet eine begrünte Gabionenwand als Einfriedung in der an der Grenze maximal zulässigen Höhe von 2,00 m zu errichten. Dies wird die Lärmbelastung im Wohnumfeld reduzieren, die Wohnqualität im Baugebiet erhöhen und den Bedenken des Betriebsinhabers entgegenwirken. Aufgrund der Errichtung an der Grundstücksgrenze und der für Einfriedungen auf 2,00 m beschränkten Höhe wird diese Gabionenwand im rechtlichen Sinne nicht als Lärmschutzwand festgesetzt, sondern als Teil der Freianlagengestaltung angesehen.

Gegen das Vorhaben bestehen somit aus gutachterlicher, lärmtechnischer Sicht keine Bedenken.

## **8. Aussagen zur Eingriffsregelung**

Als wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen, die Erschließungsstraße, Wege sowie die Flächen für die Regenrückhaltung zu bewerten.

Durch die Realisierung des Wohngebietes werden aufgrund der Lage im Innenbereich allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen. In Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt das Erfordernis eines Umweltberichts und Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bestand weist darüber hinaus erkennbar keine besonders wertvollen natürlichen Strukturen auf. Insgesamt ergibt sich durch die Wiedernutzbarmachung einer bisher von landwirtschaftlichen Anlagen beanspruchten Fläche eine relative Konfliktarmut der Planung.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit durch die Planung sind nicht zu erwarten. Die Nachbarschaft zu dem vorhandenen KFZ-Betrieb wurde lärmtechnisch untersucht (siehe auch Kap. 7).

Durch die Planung werden nur geringfügig zusätzliche Verkehre ausgelöst. Die anbindende „Feldstraße“ kann den zusätzlichen Verkehr absehbar problemlos aufnehmen. Es ergeben sich erkennbar keine zusätzlichen oder anderweitigen immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen minimiert.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Letztlich sieht das Konzept die Bebauung eines einzelnen Grundstücks mit mehreren Gebäuden vor. Es soll im Zuge der weiteren Planungen geprüft werden, inwieweit gemeinsame Systeme für die Wärmeerzeugung und ggf. die Versorgung mit elektrischem Strom wirtschaftlich und baulich realisierbar, aus der Klimaschutzperspektive förderlich und veraltungstechnisch beherrschbar sind.

### **Trinkwasserversorgung**

Das geplante Neubaugebiet kann durch Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes für Trinkwasser an dieses angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in der „Feldstraße“ erfolgen. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

### **Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde, für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Die Löschwasserversorgung soll durch Überflurhydranten gesichert werden. Deren Standorte werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr bestimmt. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

Für den Fall einer Weicheindeckung (z. B. Reet) von Gebäuden im Plangebiet ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

Sofern das nordöstlich gelegene Regenrückhaltebecken als Löschwasserentnahmestelle dienen soll, ist hier eine Löschwasserentnahmestelle gem. DIN 14210 herzustellen. Ferner ist sicherzustellen, dass ganzjährig die notwendige Wassermenge entnommen werden kann.

### **Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie**

Das geplante Baugebiet soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes an dieses angeschlossen werden. Dadurch kann die Versorgung mit elektrischer Energie

sichergestellt werden. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Unabhängig von den üblichen Versorgungsstandards soll geprüft werden, ob im Rahmen eines energetischen Gesamtkonzepts Fotovoltaik oder ein BHKW in ein Gesamtkonzept eingebunden werden kann. Auch die Schaffung von Ladepunkten für Elektromobilität wird in den weiteren Planungsschritten zu prüfen sein.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z.B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich.

Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung von Leitungen oder Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.

### **Gasversorgung**

Das Plangebiet kann über die „Feldstraße“ mit Erdgas versorgt werden. Die Stadtwerke Stade plant als Gasversorger die komplette Gasversorgung aller im Plangebiet entstehenden Grundstücke. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

### **Telekommunikation**

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich. Im Zweifelsfall ist der Investor zur Bereitstellung der Telekommunikationsinfrastruktur verpflichtet.

Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

### **Müllentsorgung**

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

Die private Wohnstraße kann nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass eine reibungslose Müllabfuhr erfolgen kann. Der Projektträger hat für geeignete und ausreichend große Sammelstellen für die Abfallbehälter und -säcke, bzw. anfahrbare Abholstellen für die Müllabfuhr zu sorgen. Vor Beginn der Bauphase sind die Abt. Abfallwirtschaft des Landkreises Stade und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen wegen erforderlicher Wendemöglichkeiten, Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und Säcke während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. der Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der „Feldstraße“ oder/und der „Wilhelm-Schröder-Straße“ zur Abholung aufgestellt werden können. Dies ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen; ein ggf. erforderlicher Hol- und Bringservice muss vom Vorhabenträger bereitgestellt werden.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1. Bodenordnung

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 10.2. Kosten und Finanzierung

Die Tragung der Kosten für die Planung und ihre Umsetzung erfolgt durch den privaten Vorhabenträger, der zugleich Eigentümer des Baugrundstücks ist.

## 11. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha.

*(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)*

Nutzung	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil (in %)
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA), davon:</b>	<b>6.940</b>	<b>87</b>
- Teilgebiete WA 1	4.400	
- Teilgebiete WA 2	2.540	
<b>Private Verkehrsfläche (Planstraße)</b>	<b>1.055</b>	<b>13</b>
<b>Gesamt</b>	<b>7.995</b>	<b>100</b>

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Oldendorf.