

Gemeinde Oldendorf  
Samtgemeinde Oldendorf

Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 11**  
für das Gebiet  
**"Von - Arentsschild - Straße"**  
der Gemeinde Oldendorf  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Stand der Bearbeitung 2. April 1993

Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Oldendorf

Diplom Ingenieure  
Cappel - Holzer - Reinecke  
Architekten & Stadtplaner  
Poststraße 2, 2167 Himmelpforten  
Tel 04144-1526 Fax 04144-1016

## **1. Situation und Aufgabenstellung**

### **1.1 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich**

Die Samtgemeinde Oldendorf hat bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine innerörtliche bis heute landwirtschaftlich genutzte Freifläche in direktem Anschluß an das landwirtschaftlich genutzte und geprägte Dorfgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen ohne die verschiedenen Nutzungen seinerzeit parzellenscharf abgrenzen zu können. Der Flächennutzungsplan wurde am 16.10.1980 rechtskräftig. Die 1. Änderung vom 5.7.1984 und die 2. Änderung vom 24.10.1991 hatten keine Auswirkungen auf diese Wohnbaufläche, die nunmehr beplant wird.

Die als gemeindlicher Entwicklungsplan beschlossene Dorfentwicklungsplanung hat dieser Baufläche für die weitere Siedlungsentwicklung erste Priorität beigemessen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,8 ha.

In der Sitzung vom 21.11.91 hat der Rat der Gemeinde Oldendorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese seit Jahren ausgewiesene Wohnbaufläche und den vorgelegten Planentwurf beschlossen.

Die beplante Fläche umfaßte zunächst die Flurstücke zwischen Schulstraße, Blaue Straße, Landesstraße und den Altenwohnungen an der "Von-Arentsschild-Straße". Im Rahmen der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen eine Erweiterung des Plangebietes erörtert und nach den Beratungen beschlossen. In das Plangebiet wurden angrenzende Bereiche aufgenommen, die als Dorfgebiet anzusehen sind und von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sind.

Die beplante Fläche umfaßt nunmehr die Flurstücke 555/224, 224/5, 224/7, 224/9, 224/11, 189/2, 189/3, 186/4, 185/2, 310/15 teilw., 310/12 teilw., 310/13 teilw., 249/5 teilw., 75/7, 75/9, 75/11, 75/12, 82/6, 82/5, 315/3 und 316/3 teilw. der Flur 2 in der Gemarkung Oldendorf.

### **1.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Der in den vergangenen Jahren zutage getretene Wohnungsbedarf hat auch in Oldendorf zu einer starken Wohnungsbautätigkeit geführt, in deren Verlauf die ausgewiesenen und erschlossenen Baulandreserven weitestgehend bebaut wurden. Für die weiterhin bestehende Wohnungsbaufrage stehen derzeit kaum adäquate und verfügbare Baugrundstücke zur Verfügung. Derzeit ist ein einziges Grundstück in der Hand der Gemeinde und somit verfügbar. Eigentümer weiterer unbebauter Grundstücke wurden angeschrieben und sondiert, ob Bereitschaft zur Rückgabe solcher Grundstücke besteht. Da keine einzige positive Rückmeldung zu verzeichnen war, muß davon ausgegangen werden, daß bei diesen Eigentümern weiterhin Bauabsichten bestehen. Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die als Wohnbaufläche in Flächennutzungsplan dargestellte Fläche beschlossen. In der Gemeinde Oldendorf muß auch künftig die Möglichkeit einer geordneten, städtebaulich gezielten Wohnungsbauentwicklung gegeben sein. Durch die Erschließung des Plangebietes können ca. 25 Baugrundstücke geschaffen werden.

Da das neue Baugebiet in Nachbarschaft zu der von der Landwirtschaft geprägten Dorflage angesiedelt ist, stellt sich zugleich mit der Ausweisung neuer Bauplätze die Aufgabe, diesen schon heute von vielfältigen, auch konkurrierenden Nutzungen geprägten Bereich zu ordnen und die künftige städtebauliche Entwicklung so zu steuern, daß unzumutbare gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet "Von-Arentsschild-Straße" wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gleichwohl wird den Nutzungsverhältnissen an den Straßen Hauptstraße, Auf der Kühlen und Blaue Straße Rechnung tragend und dabei den Flächennutzungsplan modifizierend, entlang der Blauen Straße und der Hauptstraße (L 114) die Ausweisung eines Dorfgebietes vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Änderung anzupassen. Die Planung genügt dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### 1.3 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Gliederung der Nutzungsarten
- Standortsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe

Die divergierenden Interessen zwischen der Wohnnutzung in der Von-Arentsschild-Straße und den landwirtschaftlichen Betrieben insbesondere jenseits der Landesstraße sollen durch die sinnvolle Gliederung der Nutzungsarten und die planvolle Entwicklung von Übergangszonen harmonisiert werden.

Etwaige unvermeidbare Nutzungskonflikte sollen auf ein zumutbares Maß beschränkt werden. Somit soll der Bestand und die Entwicklung der Landwirtschaft in Oldendorf gesichert werden und gleichzeitig die Siedlungsstruktur sinnvoll weiterentwickelt werden.

- Bewahrung des dörflichen Charakters

Der dörfliche Charakter entlang der Hauptstraße, an der Straße Auf der Kuhlen und teilweise an der Blauen Straße soll gewahrt werden.

- Erschließung von Bauplätzen

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau und für andere nicht wesentlich störende gewerbliche, freiberufliche oder soziale Nutzungen dienen. Damit soll einerseits die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt werden. Andererseits werden Nutzungen gewerblicher, freiberuflicher und sozialer Art, die eine Stärkung des örtlichen Angebotes bieten, angestrebt. In Ergänzung zu den in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes vorhandenen Altenwohnungen, besteht konkretes Interesse an der Errichtung eines Altenpflegeheimes.

- Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Unter Beachtung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und damit der Landschaft soll der Siedlungsbereich entsprechend dem örtlichen Bedarf weiterentwickelt werden. Die im Dorfneuerungsplan festgestellte Störung des Ortszusammenhanges im Bereich zwischen der Hauptstraße (L 114) und der Von-Arentschild-Straße mit der Nutzung als Maisbaufläche soll behoben werden, indem dieser innerörtliche Bereich in seiner Nutzung und Gestaltung in das Siedlungsgefüge einbunden wird.

## 2. Planung

### 2.0 Das Plangebiet

Das Plangebiet beinhaltet einen Teil des dörflich geprägten, zentralen Ortsbereichs Oldendorfs (im Folgenden als **Ordnungsbereich** bezeichnet) und eine daran anschließende landwirtschaftlich genutzte Fläche (im Folgenden als **Entwicklungsbereich** bezeichnet).

Auf der Planzeichnung ist ein Übersichtsplan des Plangebietes mit angrenzenden Ortsbereichen abgebildet.

Das Plangebiet liegt inmitten des Oldendorfer Siedlungsgefüges. Es wird von der Landesstraße 114, der Blauen Straße und der Straße Auf der Kuhlen durchzogen und östlich von der Schulstraße und dem Sportplatzgelände, im Süden von den Altenwohnungen an der Von-Arentsschild-Straße begrenzt. Die Bebauung der Von-Arentsschild-Straße ist als Wohnbebauung (WA) durch den Bebauungsplan Nr.1 "Gegenüber der Schule" ausgewiesen. Jenseits der Blauen Straße und der Landesstraße 114 weist der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen aus, was im Sinne von Dorfgebiet zu konkretisieren ist.

Die Bau- und Nutzungsstruktur des **Ordnungsbereichs** ist eine gemischte. An der Hauptstraße (L 114) und der Blauen Straße ist eine für einen dörflichen Ortskern typische Durchmischung verschiedener Bauformen und Nutzungsarten anzutreffen. Die Straße Auf der Kuhlen ist eindeutig von der landwirtschaftlichen Nutzung durch etliche Haupterwerbsbetriebe entlang dieser Straße geprägt.

Im Ordnungsbereich liegt ein Vollerwerbsbetrieb südlich der Kreuzung Blaue Straße / Auf der Kuhlen, der bereits heute aufgrund seiner beengten Lage und der umliegenden Bebauung keine Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort hat. Ein zweiter, großer Vollerwerbsbetrieb nördlich der gleichen Kreuzung mit ca. 80 GVE hat aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen und der Entfernungen zur Wohnbebauung an diesem Standort weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Gebiet gibt es darüberhinaus eine Reihe neuer und alter Wohnbauten, teilweise auch ausgelassene und umgenutzte landwirtschaftliche Betriebe, sodaß die Baugestalt und der Gebietscharakter deutlich von ländlichen Elementen geprägt wird. Desweiteren ist eine private Altenwohnanlage mit 5 Einheiten an der Hauptstraße zu nennen. Eine weitere, größere Altenwohnsiedlung liegt in der angrenzenden Von-Arentsschild-Straße.

Der **Entwicklungsbereich** stellt die mit Abstand geeignetste Baufläche für die weitere Wohnungsbauentwicklung in Oldendorf dar. Dies war bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits richtig erkannt und später im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung unter geänderten Bedingungen erneut bestätigt worden. Dort heißt es:

"Sollte sich jedoch die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre entgegen aller Prognosen fortsetzen, so sollten die ...—... gekennzeichneten Flächen, beginnend in dem Bereich Von-Arentsschild-Straße und Hauptstraße ...—... als Baulandflächen ausgewiesen werden." (Quelle: Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Oldendorf erstellt durch: GfL Gesellschaft für Landeskultur GmbH, Bremen, Seite 102).

Der Dorfentwicklungsplan wurde durch Beschluß der Gemeinde vom 1. Juli 1986 als gemeindlicher Entwicklungsplan beschlossen.

Die aufgrund des Bebauungsplanes neuzubebauende Fläche wird derzeit ausschließlich als Ackerland für den Maisanbau genutzt. Ihr Wert für den Naturhaushalt ist als gering einzuschätzen. Angesichts der Anbaumethoden bei der Maiseerzeugung sind u.U. Belastungen für den Naturhaushalt zu befürchten.

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernmeldeverkehr.

## **2.1 Art der Nutzung**

### **2.1.1 Nutzung Ordnungsbereich (MD 1)**

Für den Ordnungsbereich wird als Nutzung "Dorfgebiet (MD 1)" festgesetzt. Der Ordnungsbereich soll auch künftig als Standort für landwirtschaftliche Betriebe dörfliche Prägung zeigen. Die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe sind in diesem Bereich als vorrangig zu betrachten. Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 der BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme der Nr. 9 (Tankstellen), die in der vorhandenen baulichen Struktur und auch wegen der verkehrlichen Verhältnisse (Kreuzungsbereich) als störend anzusehen sind. Für Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 sollen keine Ausnahmen zugelassen werden, da diese wegen der schon genannten verkehrlichen Situation im Kreuzungsbereich und der starken Durchmischung des Bereiches mit Wohnnutzung den Gebietscharakter stören würden.

### **2.1.2 Nutzung Entwicklungsbereich (MD 2 und WA)**

Im Entwicklungsbereich erfahren die Nutzungsarten eine Stufung, um einen sinnvoll gegliederten Übergang zwischen dem dörflichen Bereich und der Wohnbebauung an der Von-Arentsschild-Straße zu schaffen.

Nach Abwägung aller Aspekte wurde damit einer Ausweisung einer differenzierenden Nutzungsabstufung gegenüber der Ausweisung eines einheitlichen allgemeinen Wohngebietes entsprechend dem Flächennutzungsplan der Vorzug gegeben.

Die Blaue Straße und die Hauptstraße (L 114) sind eindeutig dörfliche Straßen, die Bau- und Nutzungsstruktur ist in diesem Bereich dörflich geprägt. Da in diesen alten Dorfbereichen die Landwirtschaft als prägendes Element ihren Stellenwert wahren soll, ist die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD 2) entlang der genannten Straßen folgerichtig.

Die festgesetzte Art der Nutzung ist entlang der Blauen Straße und an der Landesstraße L 114 die eines Dorfgebietes (MD 2), im Übrigen die eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO.

Im Dorfgebiet (MD 2) wird die Zahl der in § 5 Abs.2 genannten zulässigen Nutzungen eingeschränkt, um die angrenzende Wohnbebauung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen zu bewahren. Ausgeschlossen werden aus diesem Grund die Nummern 1 (Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe), 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), 8 (Gartenbaubetriebe) und 9 (Tankstellen) des § 5 Abs. 2 der BauNVO. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

Geplante Nutzungen in diesem Bereich - neben der Errichtung eines Alten-Pflegeheimes - sind die Ansiedlung von kleineren, nicht störenden Gewerbebetrieben, Freiberuflern, Dienstleistungen und Ähnlichem.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen sämtlich zulässig. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sollen jedoch nicht zum Tragen kommen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Ordnungsbereich (MD 1)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, daß einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (Sparsamkeit beim Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird. Als angemessen wird unter diesen Gesichtspunkten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0.6 angesehen.

### **2.2.2 Entwicklungsbereich (MD 2 und WA)**

Auch hier gilt es zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen. Er erfolgt daher eine Zonierung und Abstufung der Ausnutzungsgrade. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird nicht ausgeschöpft. Festgesetzt werden im Dorfgebiet (MD 2) die Grundflächenzahl 0.3 und in Bereichen zweigeschossiger Bebauung die Geschoßflächenzahl 0.6. Bei eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung der Geschoßflächenzahl. Im allgemeinen Wohngebiet wird nur die Grundflächenzahl von 0.3 festgesetzt, da bei eingeschossiger Bebauung die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl entbehrlich ist. Vergleichbare Festsetzungen sind auch in den anderen Wohnbaugebieten Oldendorfs anzutreffen.

Die Größe der Baugrundstücke soll mindestens 750 qm betragen.

## **2.3 Bauweise**

### **2.3.1 Ordnungsbereich (MD 1)**

Im Ordnungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung ist in Anlehnung an die großen Bauvolumen der vorhandenen,

dörflich geprägten baulichen Struktur getroffen. Sie läßt größere Traufenhöhen zu, die in Verbindung mit der festgesetzten Mindestdachneigung von 25° sowohl Baukörper in der Art der letzten Jahrhundertwende als auch der landwirtschaftlichen Nebengebäude ermöglichen. Die Traufenhöhe wird auf 4.50 Meter begrenzt (vgl. hierzu auch Gestaltungsfestsetzungen).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist so weiträumig, daß künftig Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken besteht.

### **2.3.2 Entwicklungsbereich (MD 2 und WA)**

Als Bauweise wird für den Entwicklungsbereich in den als Dorfgebiet ausgewiesenen Bereichen entlang der Hauptstraße (L 114) und an der Blauen Straße (wie auch im Ordnungsbereich) die offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Abstufung auf eingeschossig zum Ortsrand hin festgesetzt. Hierfür sind die o.g. Gründe maßgebend. Damit lassen sich auch größere Baukörper beispielsweise für ein Altenpflegeheim realisieren.

Der übrige Entwicklungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Als zulässige Bauweise werden Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Übergang zu der Wohnbebauung an der Von-Arentsschild-Straße auf ein Vollgeschoß zu beschränken.

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.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Verkehrliche Anbindung**

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluß des Neubaubereichs geeignet.

Die Erschließung des neuen Baugebietes "Von-Arentsschild-Straße" erfolgt von der Von-Arentsschild-Straße. Eine andere Erschließung beispielsweise von der Landesstraße oder der Schulstraße scheidet wegen der damit verbundenen Gefährdungen aus. Der Verlauf der bereits vorhandenen und ausgebauten Von-Arentsschild-Straße bietet eine sehr gute Anschlußmöglichkeit für eine Erschließung des neuen Baugebietes im südwestlichen Bereich. Diese stellt sicher, daß ein Anschluß an das vorhandene Straßennetz auf kürzestem Wege, ohne die Beeinträchtigung des Schulumfeldes oder anderer empfindlicher Bereiche erfolgt.

### **3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs**

Das Neubaugebiet wird von einer Planstraße durchzogen, die als Schleife geführt eine Sackgassensituation mit der Erfordernis eines Wendehammers vermeidet. Diese Schleife wird durch Fußwege an die Schulstraße und an die Blaue Straße/Hauptstraße angebunden, um das Gebiet fußläufig in das innerörtliche Wegenetz einzubinden. Der Verbindungsweg zur Schulstraße ist soll als Notweg auch befahrbar sein. In dem Baugebiet ist jeglicher Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Die Straßenquerschnitte sind mit 4.50 m Fahrbahnbreite einschl. Rinne und Randstreifen vorgesehen. Bei 9 Meter Breite des Straßenraumes bleibt somit Raum für einen einseitigen Fußweg von 1.50 m Breite und einzelne Parkbuchten, die durch Pflanzbereiche für Großbäume unterbrochen werden sollen. In Parkbuchten sollten für das gesamte Plangebiet ca. zehn öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

### **3.3 Wasserversorgung**

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Der Trinkwasserverband sieht die Versorgung als gesichert an.

### **3.4 Abwasserbehandlung**

#### **Schmutzwasser:**

Der Ordnungsbereich ist an die Sammelkanalisation angeschlossen. Für das geplante Baugebiet soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden.

#### **Regenwasser:**

Der Ordnungsbereich ist an die örtliche Regenwasserkanalisation angeschlossen. Wegen der im Untergrund anstehenden Lehmschicht mit sehr unterschiedlicher Dicke bereitet eine Versickerung des Regen- / Oberflächenwassers erhebliche Probleme. Ein Versickerungsgebot, wie es aus ökologischer Sicht sinnvoll erscheint, scheidet somit aus. Gleichwohl wird auf Versickerungsmöglichkeiten beispielsweise über entsprechend tiefe Versickerungsschächte hingewiesen. Ein Anschlußzwang an die in Oldendorf vorhandene und in das Neubaugebiet zu erweiternde Regenwasserkanalisation soll nicht bestehen. Probleme bei der Ableitung des Oberflächenwassers und Einleitung in den Oldendorfer Bach bestehen aus Sicht der Gemeinde nicht.

### **3.5 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Ordnungsbereich ist in das örtliche Netz eingebunden. Inwieweit die Versorgung des Neubaugebietes aus dem vorhandenen Netz möglich ist, oder zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, ist mit dem zuständigen Träger im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB zu klären. Eine neue Umformerstation wird zunächst in die Planzeichnung übernommen. Die alte Umformerstation, die außer Betrieb genommen wurde, wird nicht dargestellt.

## **4 Grünordnung**

### **4.0 Grünbestand - Natürliche Grundlagen**

Naturräumlich ist der Oldendorfer Siedlungsbereich dem nördlichen Ausläufer der Stader Geest zuzuordnen. Dies prägt auch das Plangebiet das mit leichtem Gefälle von Norden nach Süden ca. 2.5 Meter abfällt.

Der Boden ist steiniger, lehmiger Sandboden, in geringer Tiefe steht Lehm an. Als potentiell natürliche Pflanzengesellschaft ist der Übergangsbereich des Buchen-Traubeneichenwald-Gebietes zum Stieleichen-Birkenwald-Gebiet anzusehen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade trifft keine Aussagen, die sich speziell auf das Planungsgebiet beziehen.

#### **Ordnungsbereich (MD 1)**

Der bereits erschlossene und bebaute Teilbereich des Plangebietes ist geprägt durch alte Großbaumbestände und gepflegte und überwiegend dorftypische Freiraumgestaltungen.

Im Bereich der Hofstelle Auf der Kuhlen 2 stehen im nordöstlichen Bereich (in etwa an der Grenze des Plangebietes) 20 große Eichen (StU. ca. 150 bis 200 cm). Im Übergang zur anschließenden landwirtschaftlichen Fläche tragen sie neben ihrer ökologischen Bedeutung zur Gestaltung dieser Randzone und zur Einbettung der Hoflage in die Landschaft wesentlich bei und sollten daher erhalten werden. Gleiches gilt für den südwestlichen Bereich dieser Hofstelle entlang der Straße, wo insgesamt ca. 50 stattliche Eichen (StU. 150 bis 200 cm) anzutreffen sind, die neben ihrer ökologischen Bedeutung wesentlich den Charakter der Hofstelle und des Straßenraumes prägen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, und auf dem Eckgrundstück an der Einmündung der Gartenstraße, setzt sich dieser Eichenbestand fort. Auch diese Bäume sind zu erhalten und als solche im Plan festgesetzt. Auf dem Grundstück Hauptstraße 1 sind zwei Kastanien (StU. ca. 150 cm) erhaltenswert und im Plan festgesetzt. Gleiches gilt für eine Kopflinde im hinteren Bereich des Grundstückes Hauptstraße 4 (StU. ca. 150 cm).

Westlich der Blauen Straße sind als erhaltenswert eingestuft und im Plan verzeichnet: im hinteren Bereich der Grundstücke Hauptstraße 1 und 3 sowie Blaue Straße eine Reihe Eichen (StU. ca. 150 bis 200 cm), je 2 Kopflinden an den Giebeln des Haupthauses Hauptstraße 1 (StU. ca. 150 cm) und 2 Kopflinden am hinteren Giebel des Hauses Blaue Straße 2 (StU. ca. 120 cm) und eine Reihe Weißbuchen entlang der Blauen Straße (StU. ca. 100 cm) in Zusammenhang mit einer Buchenhecke.

Auf den vorgenannten Grundstücken sind eine Reihe von Obst- und Ziergehölzen in Baum-, Busch- und Heckenform vorhanden, die den Charakter dieses Bereiches mitprägen und im Wesentlichen erhalten werden sollten. Festsetzungen in der Planzeichnung würden jedoch zu weit gehen und wären der Sache nicht angemessen. Es wird jedoch in den Textfestsetzungen bestimmt, daß für die Bepflanzung der Freiflächen standortgerechte, landschafts- bzw. ortstypische Gehölze in Anlehnung an die Pflanzenliste der Anlage zur Verwendung kommen sollen und der vorhandene Bestand zu erhalten und weiterzuentwickeln ist.

#### **Entwicklungsbereich (MD 2 und WA)**

Derzeit wird die für die bauliche Erschließung vorgesehene Fläche als Maisanbaufläche genutzt. Gehölzpflanzungen sind nur im Randbereich dieser Fläche zur L 114 ( Birken, Eichen und Platanen etc.) als Straßenbäume beidseitig der Straße in Form einer Allee mit Abständen von ca. 10 m ) und auf den bereits bebauten Grundstücken an der Blauen Straßen (dominierend verschiedene Koniferenarten) anzutreffen. Zu erhalten ist im bebautem Bereich lediglich eine Linde (StU ca. 100 cm). Die neugepflanzten Straßenbäume (Ahorn) an der Von-Arentsschild-Straße (StU. ca. 25 cm) liegen außerhalb des Plangebietes. Auf den bebauten Grundstücken sind eine Reihe von Obstgehölzen anzutreffen. Diese sind jedoch nicht im Plan festgesetzt. Die massiven Koniferenbestände im Bereich der Blauen Straße sind als störend anzusehen.

#### **4.1 Grünordnung - Planung**

##### **4.1.1 Grünordnung im Ordnungsbereich (MD 1)**

Der Großbaumbestand des Ordnungsbereiches ist zu schützen und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Die Erhaltung der o.g. schützenswerten Bestände wird in die Planzeichnung übernommen.

##### **4.1.2 Grünordnung im Entwicklungsbereich (MD 2/WA)**

Die im Plan festgesetzten Flächen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, sollen im Bereich der Landesstraße L 114 als Lärm- und Sichtschutz zur Abschirmung des Verkehrs auf der Landesstraße und der landwirtschaftlichen Nutzungen nordwestlich des Plangebietes dienen. Die Bepflanzung wird im Zusammenhang mit dem geplanten Lärmschutzwall erfolgen.

Es wird eine Grünfläche mit der speziellen Funktion eines Kinderspielplatzes mit einer Größe von min. 900 qm ausgewiesen. (Hinweise auf geeignete Pflanzen s.u.). Eine weitere Grünfläche ist zwischen Schulstraße und der neuen Erschließungsstraße angeordnet und dient für eine Fußwegeverbindung zur Schulstraße mit begleitender Bepflanzung und soll ggf. als Notweg genutzt werden.

Im Bereich der Verkehrsflächen / Straßenseitenräume sind großkronige einheimische Laubbäume in Abständen von ca. 15 m zu pflanzen (vgl. Pflanzenliste).

Koniferen sind lediglich als Einzelgehölze in geringer Zahl und Größe zulässig. Gruppen und Reihen von Nadelgehölzen sind als standortfremd und landschaftsstörend anzusehen und sollen nicht angepflanzt werden.

#### **4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits erschlossen und bebaut und zeichnet sich durch eine in Generationen gewachsene Gebäude- und Freiraumstruktur aus. Das Neubaugebiet

mit seiner gegenwärtigen Nutzung als Ackerland für den Maisanbau, ist in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt als geringwertig einzustufen. Dennoch ist die Bebauung mit einer Bodenversiegelung und mit dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden.

Das Plangebiet umfaßt ca. 68.000 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 37.000 m<sup>2</sup> bereits parzelliert bzw. bebaut, für Straßen und Sonstiges genutzt.

Die durch den Bebauungsplan neu zuerschließende Fläche umfaßt ca. 31.000 m<sup>2</sup>, wovon ca. 4.300 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche, Lärmschutzpflanzung oder Kinderspielplatz ausgewiesen sind. Weitere 3.700 m<sup>2</sup> sind Verkehrsflächen bestehend aus ca. 2000 m<sup>2</sup> befestigter Straßen und Parkplätze und 1.700 m<sup>2</sup> begrünter Straßenseitenräume.

Als Neubauf Flächen verbleiben somit 23.000 m<sup>2</sup> die maximal zu 30 Prozent ausgenutzt werden dürfen. Als versiegelte Flächen sind demnach zu benennen:

bebaute Flächen einschl. Nebenanlagen	ca. 6.900 m <sup>2</sup>
Straßen- und Parkplatzflächen	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
<hr/>	
versiegelte Flächen insgesamt	ca. 8.900 m <sup>2</sup>

Als Ausgleichsmaßnahmen sind zum einen die o.g. Straßenbäume, die Bepflanzungen des Lärmschutzstreifens, des Kinderspielplatzes und der daran anschließenden öffentlichen Grünfläche mit heimischen Gehölzen anzusehen. Zudem ist in den Textfestsetzungen ein Pflanzgebot für jeweils einen mittel- bis großkronigen heimischen Laubbaum je Grundstück aufgenommen.

Darüberhinaus wurden als Ersatzflächen für den Naturschutz von der Gemeinde zum einen eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2000 m<sup>2</sup> am Ortsausgang in Richtung Heinbokel (Flur 4, Flurstück 172/1) erworben. Diese wird derzeit im Vorgriff auf den Bebauungsplan Nr.11 aufgeforstet. Zum anderen soll eine landwirtschaftliche Fläche am Weissenmoor im Zusammenhang mit der dort geplanten Freizeitanlage mit einer Größe von ca. 9200 m<sup>2</sup> (Flur 3, Flurstück 61/2) zusätzlich zu dem gemeindeeigenen Flurstück 61 der Flur 3 mit einer Fläche von ca. 23000 m<sup>2</sup> erworben werden. Diese Flächen werden künftig zunächst nur extensiv genutzt. Entsprechend der vorliegenden Planung für diesen Bereich werden dort im Verlauf der nächsten Jahre Sukzessionsflächen und extensiv genutzte Streuobstwiesen mit ca. 6000 m<sup>2</sup> Größe geschaffen.

## 5. Immissionsschutz

### 5.1 Immissionen aus dem Sportplatzgelände

Das Plangebiet wird östlich durch die Schulstraße und die daran anschließenden Sportanlagen begrenzt. Sie dienen dem Schul- und Vereinssport und werden regelmäßig für Fußball, Faustball und Tennis genutzt.

Die Tennisplätze liegen von der Schulstraße aus gesehen im hinteren Bereich, in Richtung Ortsrand und Gewerbegebiet, sodaß Störungen für die Schulstraße nicht entstehen.

Fußball und Faustball werden an Wochenenden zu den üblichen Spielzeiten ausgetragen. Für Trainingszwecke steht während der Woche eine andere Sportanlage zur Verfügung. Schulsport findet im üblichen Rahmen während der Schulzeiten statt.

Im Verlauf eines Jahres finden lediglich einige wenige größere sportliche Ereignisse statt, die zu besonderen Beeinträchtigungen führen, jedoch wegen ihrer Seltenheit keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken begründen.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß die Sportanlagen zwar zu geringen Immissionen im Bereich der neuerschließenden, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bauflächen führen. Die auf dem Sportgelände ausgeübten Sportarten und der vorhandene und begrünte Lärm- und

Sichtschutzwall verhindern jedoch unzumutbare Beeinträchtigungen des Wohngebietes. In dieser Hinsicht bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Das Sportplatzgelände hält von der Spitzplatzkante bis zum nächsten Gebäude ca. 60 Meter Abstand. Der Wall hat eine Höhe von ca. 1.8 Metern, der dichte Bewuchs des Walls erreicht insgesamt eine Höhe von ca. 7 Metern über Gelände.

## **5.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

Nördlich der Landesstraße 114 entlang der Straße Auf der Kuhlen sind landwirtschaftliche Betriebe mit Rindviehhaltung angesiedelt. Der nächstgelegene Betrieb - Auf der Kuhlen 2 - wird am ehesten von der Planung südlich der L 114 berührt. Ein zweiter betroffener Betrieb an der Blauen Straße, Ecke Hauptstraße, ebenfalls mit Rindviehhaltung hat keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort. Sein Bestand soll jedoch gesichert werden.

Immissionsschutzrechtliche Vorschriften gibt es für rindviehhaltende Betriebe nicht, sie werden als nicht wesentlich störend angesehen.

Dennoch ist im Bereich des ausgewiesenen Dorfgebietes entlang der Blauen Straße und an der Landesstraße L 114 mit Immissionen zu rechnen. Weder die Landbauaußenstelle Stade noch das Gewerbeaufsichtsamt haben hinsichtlich der Betriebe nördlich der Landesstraße immissionsschutztechnische Bedenken. Der Betrieb an der Blauen Straße wird durch die vorhandene Bebauung an dieser Stelle schon heute teilweise abgeschirmt.

Um den Gegebenheiten Rechnung zu tragen und vor allem um dem Betrieb Auf der Kuhlen 2 auch die künftige betriebliche Entwicklung offen zu halten, liegen die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen zu diesem Betrieb im größtmöglichen Abstand.

Die betriebliche Entwicklung findet ihre Grenzen durch die Festsetzungen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.8 (Oldendorf-Nordost) entlang der Blumenstraße getroffen sind und durch die vorhandene Bebauung an der Blauen Straße. Die an der Blumenstraße ausgewiesenen, bebaubaren Flächen halten einen Abstand von ca. 150 m zum Stallgebäude des genannten Betriebes. Diese Bauflächen liegen hinsichtlich der vorherrschenden südwestlichen bis westlichen Windrichtungen ungünstig. Das neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiet hält den gleichen Abstand und liegt südöstlich und somit hinsichtlich der Windrichtungen günstiger.

Die Betrachtung hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen und daraus eventuell resultierender Beschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes Auf der Kuhlen 2 zeigt, daß aufgrund des neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes keine Einschränkungen für den Betrieb zu erwarten sind, die über die bereits heute bestehenden Entwicklungsbeschränkungen hinausgehen. Damit sind die Belange des betroffenen Betriebes gewahrt.

## **5.3 Lärmimmissionen von der Hauptstraße (L 114)**

Die Lärmeinwirkungen von der Landesstraße 114 sind in dieser innerörtlichen Situation mit geringen Geschwindigkeiten (50 km), einem Mindestabstand von 25 Metern zwischen Fahrbahnkante und Bebauung sowie der vorgesehenen und mit einem Wall (Wallhöhe 1.50 m) verbundenen Lärmschutzpflanzung unterhalb der zumutbaren Grenzen. Diese Auffassung wird durch Aussagen des Straßenbauamtes Stade gestützt, das angesichts der festgestellten Verkehrsbewegungen (Straßenverkehrszählung 1990) unter Einbeziehung eines zwanzig prozentigen prognostischen Zuschlages und unter Anwendung der schalltechnischen Vorschriften keine Notwendigkeit besonderer Schallschutzeinrichtungen erkennt. Die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen dienen somit vorrangig dem Außenwohnbereich. Die erforderlichen Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Funktion Lärmschutz ausgewiesen. Wall und Pflanzung dienen gleichzeitig auch der Abschirmung der landwirtschaftlichen Flächen jenseits der Hauptstraße (L114).

## 6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Oldendorf hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Hierzu hat auch der Prozeß der Dorfneuerung beigetragen. Das neue Baugebiet grenzt unmittelbar an den alten dörflichen Ortskern heran. Um den beschrittenen Weg auch im Bereich des Neubaugebietes "Von-Arentsschild-Straße" fortsetzen zu können, 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 der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk mit rotem bis braunem Farbton zu verwenden; dies gilt nicht für Teilflächen (weniger als 40 % der Außenwandfläche) bzw. für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen. Damit soll sichergestellt werden, daß die Wohngebäude durch die genannten ortstypischen Materialien und Farben geprägt werden.
2. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung größer 25 ° zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen können auch mit Flachdächern versehen werden. Hiermit wird sichergestellt, daß die Wohngebäude durch geneigte Dächer geprägt werden. Die Festsetzung ermöglicht auch Gebäude mit relativ geringen Neigungen, wie sie für die Bauten der Jahrhundertwende typisch sind.

Für die Gestalt bedeutsam sind auch die Festsetzungen über die Höhenlage der Baukörper, die sicherstellen, daß Keller und damit die Gesamtgebäude nicht zu hoch aufragen.

## 7. Bodenordnung


Die Neubaufäche ist derzeit in privater Hand. Einer Parzellierung stehen nach Genehmigung des Bebauungsplanes gleichwohl keine Hindernisse im Weg.

## 9. Finanzierung

Die Gemeinde wird gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Gemeinde Oldendorf Beiträge zu den Erschließungskosten erheben.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Gemeinde Oldendorf.

Im April 1993



Dipl.-Ing. Ulf Cappel  
Stadtplaner & Architekt

Oldendorf, den 24.06.1993

sk. Ulf Cappel  
Der Bürgermeister



Der Gemeindedirektor

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Oldendorf für das Gebiet "Von-Arentsschild-Straße"

Die folgende Pflanzenliste soll Hinweise geben auf die angemessene Auswahl von Pflanzenarten für öffentliche und private Frei- bzw. Grünflächen.

Diese Liste ersetzt nicht die Fachplanung für die Anlage des Lärmschutzwalles, bei dem u.a. auf die Dauerhaftigkeit des Unterwuchses zu achten ist, oder die Fachplanung für den Kinderspielplatz, die Gefährdungen der Kinder durch geeignete Pflanzenwahl ausschließen muß.

**Pflanzenliste**

**Großkronige Straßen-u.Hausbäume**

Stieleiche  
Traubeneiche  
Kastanie  
Linde  
Buche

**Kleinkronige Straßen-u.Hausbäume**

Feldahorn  
Eberesche  
Mehlbeere  
Rot- u.Weißdom

**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  
Weißdom  
Liguster  
Kornelkirsch  
Spindelstrauch  
Eibe  
Berberitze  
Schneeball

**Kletterpflanzen**

Rebe  
Efeu  
Wilder Wein  
Winterjasmin  
Schlingknöterich  
Blauregen  
Jelängerjelierber  
Kletterrose