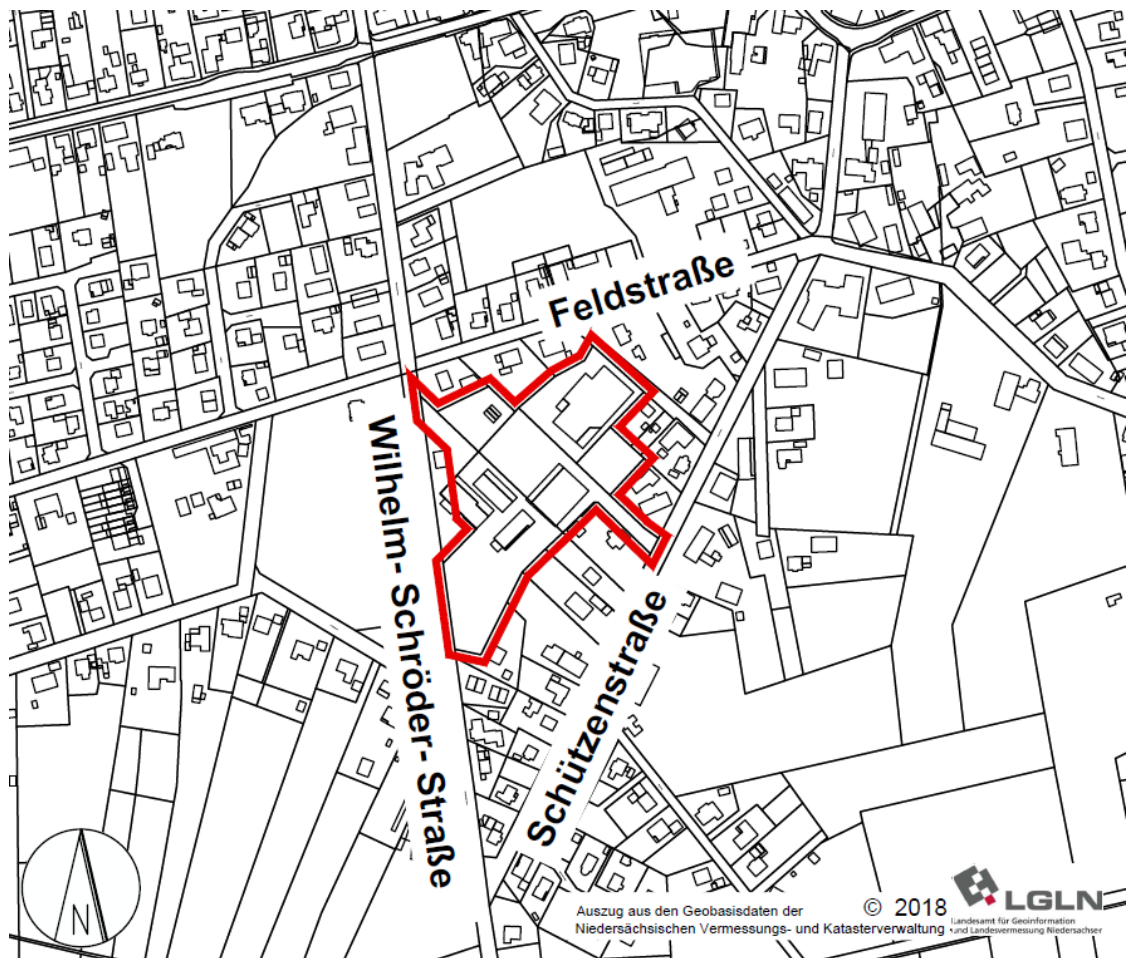


Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 26 „Wilhelm – Schröder - Straße“

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



**Stand: Entwurf Februar 2022**

**Gemeinde Oldendorf**

Schützenstraße 5  
21726 Oldendorf  
Tel.: 0 41 44 / 20 99 - 140



**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



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

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung .....	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich .....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	3
2	Planerische Rahmenbedingungen .....	3
2.1	Bestandssituation .....	3
2.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
2.3	Aussagen des Flächennutzungsplans .....	6
2.4	Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne .....	7
3	Planinhalt und Abwägung .....	7
3.1	Aussagen zum städtebaulichen Konzept .....	7
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen .....	9
3.4	Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
3.6	Verkehrsflächen .....	10
3.7	Grünordnung .....	10
3.8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO .....	11
3.9	Immissionsschutz .....	14
3.10	Belange des Umweltschutzes .....	16
4	Bodenordnung .....	18
5	Kosten und Finanzierung .....	18
6	Flächenangaben .....	18

Anlagen:

Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Versickerungsfähigkeit der vorliegenden Bodenschichtung, Baugrund Ammerland GmbH, Saterland, 24.11.2021

Orientierende Untersuchung (Boden & Schadstoffe), Sweco GmbH, Stade, November / Dezember 2021

Orientierende Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Sweco GmbH, Stade, Dezember 2021

Schalltechnische Immissionsprognose, Bebauungsplan Nr. 26 „Wilhelm – Schröder – Straße“ Gemeinde Oldendorf, lux planung, Oldenburg, 27.07.2018



# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368)

## 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wilhelm-Schröder - Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Zentrums der Ortschaft Oldendorf, südlich der „Feldstraße“ sowie östlich der „Wilhelm-Schröder-Straße“ und umfasst das ehemalige Betriebsgelände der „RAISA eG“. Westlich des Plangebietes befinden sich eine Tankstelle und Waschanlage sowie rückwärtig der Straße ein Friedhof. Nördlich befindet sich Wohnbebauung sowie rückwärtig der Feldstraße ein KFZ-Betrieb. Östlich befindet sich rückwärtig bestehender Wohnbebauung die örtliche Feuerwehr. Der Planbereich ist ansonsten überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Auf dem Übersichtsplan sind die Lage des Plangebiets und die angrenzenden Ortsbereiche abgebildet.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Wohnbebauung und die rückwärtig bestehender Wohnbebauung gelegene Feuerwehr im Osten,
- Wohnbebauung und kleinere gewerbliche Betriebe im Süden entlang der „Schützenstraße“,
- im Westen durch eine Tankstelle mit Waschanlage sowie die „Wilhelm-Schröder-Straße“ und den gegenüberliegenden Friedhof,
- im Norden durch Wohnbebauung entlang der „Feldstraße“ und einen rückwärtig gelegenen KFZ-Betrieb.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Oldendorf, Flur 3, die Flurstücke 208/10, 208/12 und 220/9. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 18.050 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachstehenden Lageplan zu entnehmen.

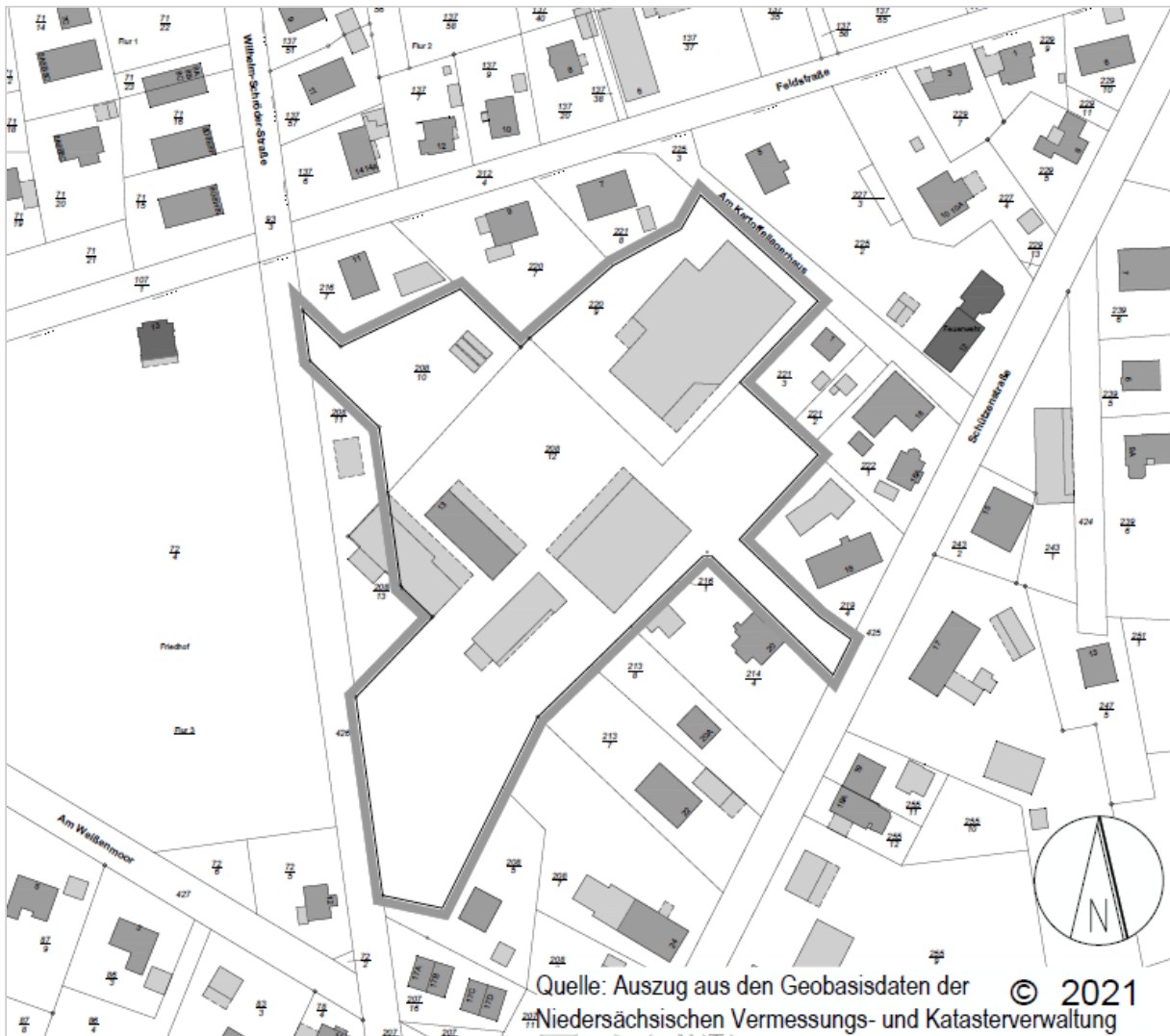


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 (ohne Maßstab)

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Auf einer innerörtlich in der Ortschaft Oldendorf gelegenen Fläche im Bereich „Wilhelm – Schröder – Straße“ soll auf dem ehemaligen Betriebsgelände eines Gartenhandels und Baumstoffmarktes ein neues Wohnquartier entstehen.

Aufgrund der Größe des Areals ist zur Restrukturierung und Steuerung einer geeigneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Planbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Oldendorf und ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die MuJo S. Bau GmbH, Oldenburg plant für das ehemals gewerblich genutzte Areal die Realisierung einer Wohnbebauung mit ca. 25 Wohneinheiten. Entstehen sollen Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, die über eine mittig verlaufende private Straße erschlossen werden sollen. Die westlich des Geltungsbereiches befindliche Tankstelle und Waschanlage des ehemals gewerblich genutzten Bereiches sollen erhalten werden. Im Rahmen der Planung erfolgte daher eine Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Belange mit der nun angrenzend geplanten Wohnbebauung. Die Sicherung immissionsschutzrechtlicher Belange kann durch geeignete Maßnahmen erfolgen.

Ebenfalls soll im Rahmen der Planung die Entwässerung für das ehemals gewerblich und in hohem Maße versiegelte Areal gesichert werden. Hierfür wurde ein Bodengutachten erstellt.

Aufgrund des bestehenden innerörtlichen Flächenpotentials und der in der Gemeinde Oldendorf stetig vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde die Planung durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereiten und die städtebauliche Entwicklung in diesem zentralen Bereich steuern. Der Gemeinderat Oldendorf hat daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Wilhelm – Schröder - Straße“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Entwicklung von insgesamt ca. 25 Wohneinheiten,
- Sicherung der Erschließung,
- kurz- bis mittelfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum,
- nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges durch Nutzung von innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen sowie
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung.

#### **1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 26 dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, indem das ehemalige Betriebsgelände der RAISA in ein Wohngebiet umstrukturiert werden soll. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 18.050 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP)) unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind daher alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Bestandssituation**

Der Planbereich befindet sich südlich des Zentrums der Ortschaft Oldendorf, südlich der „Feldstraße“, östlich der „Wilhelm- Schröder-Straße“. Im Norden, Osten und Süden grenzen überwiegend Wohnbebauung und kleinere gewerbliche Nutzungen an. Nördlich befindet sich rückwärtig vorhandener Wohnbebauung und der Feldstraße ein KFZ-Betrieb. Östlich befindet sich rückwärtig bestehender Wohnbebauung die örtliche Feuerwehr.

Westlich angrenzend befindet sich eine Tankstelle und Waschanlage, rückwärtig der „Wilhelm - Schröder – Straße“ befindet sich der Friedhof Oldendorf.

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Standort der RAISA. Der Bestand stellt sich überwiegend als versiegelte Parkplatz- sowie Betriebsfläche dar. Der Bereich ist zudem mit den ehemaligen Betriebsgebäuden und Hallen der RAISA bestanden, die kurzfristig zurück gebaut werden sollen. Aktuell wird der Bereich über die angrenzenden Straßen „Am Kartoffellagerhaus“, „Wilhelm-Schröder-Straße“ und „Schützenstraße“ erschlossen. Gehölze sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.



*Abb.: Luftbild des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 2021*

## **2.2 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) und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade sowie in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712).

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Oldendorf keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Bremervörde. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden

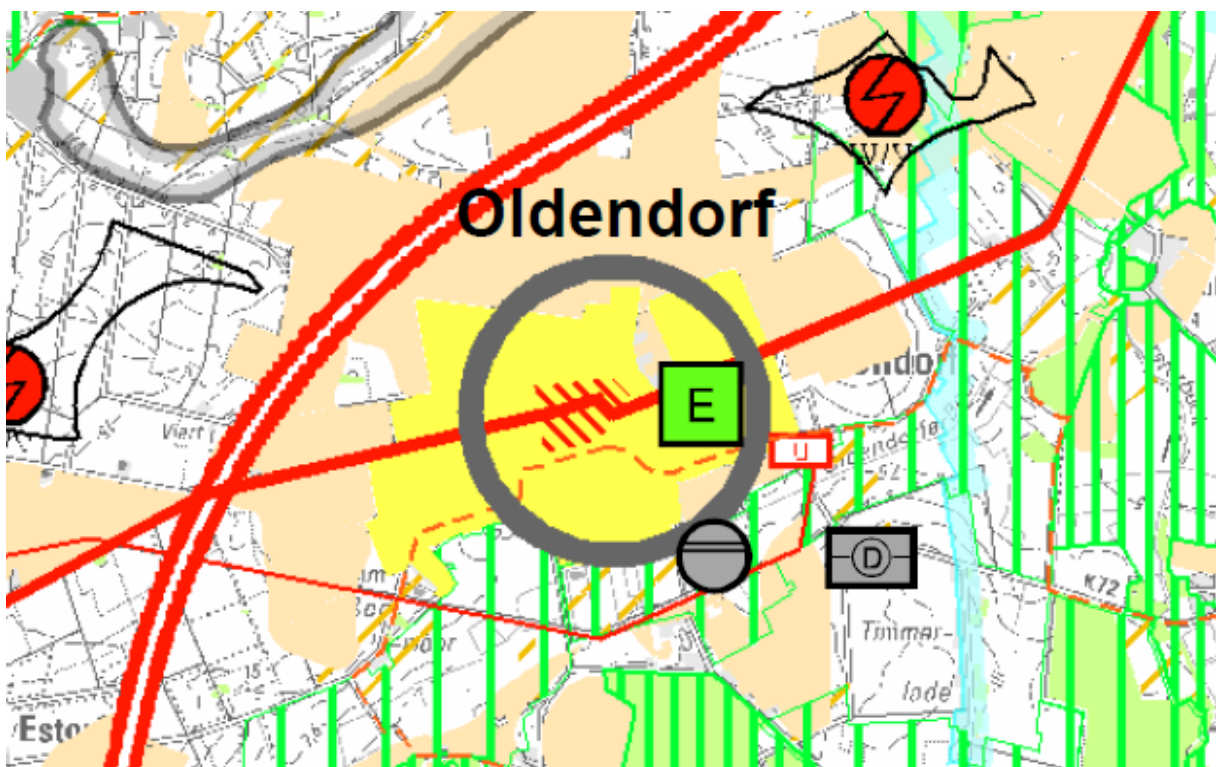
Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Es befinden sich keine Gewässer im direkten Umfeld des Plangebietes. Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen. Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade ist 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. Das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz, nach dem der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben ist.



Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Oldendorf (ohne Maßstab), (sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam)

### 2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde neu aufgestellt und ist im Juni 2020 wirksam geworden. Der FNP befindet sich auf dem Stand der 1. Änderung. Die 2. und 3. Änderung des FNPs befinden sich im Verfahren. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame FNP stellt den Bereich als Teil einer größeren gemischten Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem FNP entwickelt werden.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Konkret handelt es sich um ca. 1,8 ha, die bisher als gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind und auf dem Wege der Berichtigung in eine Wohnbaufläche (W) angepasst werden sollen.

Weiter nördlich des Plangebietes befindet sich eine Änderungsfläche der 2. Änderung des FNP (OLD a), für welche eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen ist. Östlich setzt sich der Siedlungsbereich von Oldendorf, dargestellt als gemischte Baufläche, fort. Im Süden des Plangebietes grenzen weitere bebaute Wohnbauflächen an. Westlich des Plangebietes befinden sich der Friedhof und weitere als Wohnbauflächen dargestellte Siedlungsbereiche. Die vorgesehene Darstellung ist mit den umliegenden Darstellungen verträglich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet ist durch die Änderung weiterhin gewährleistet.

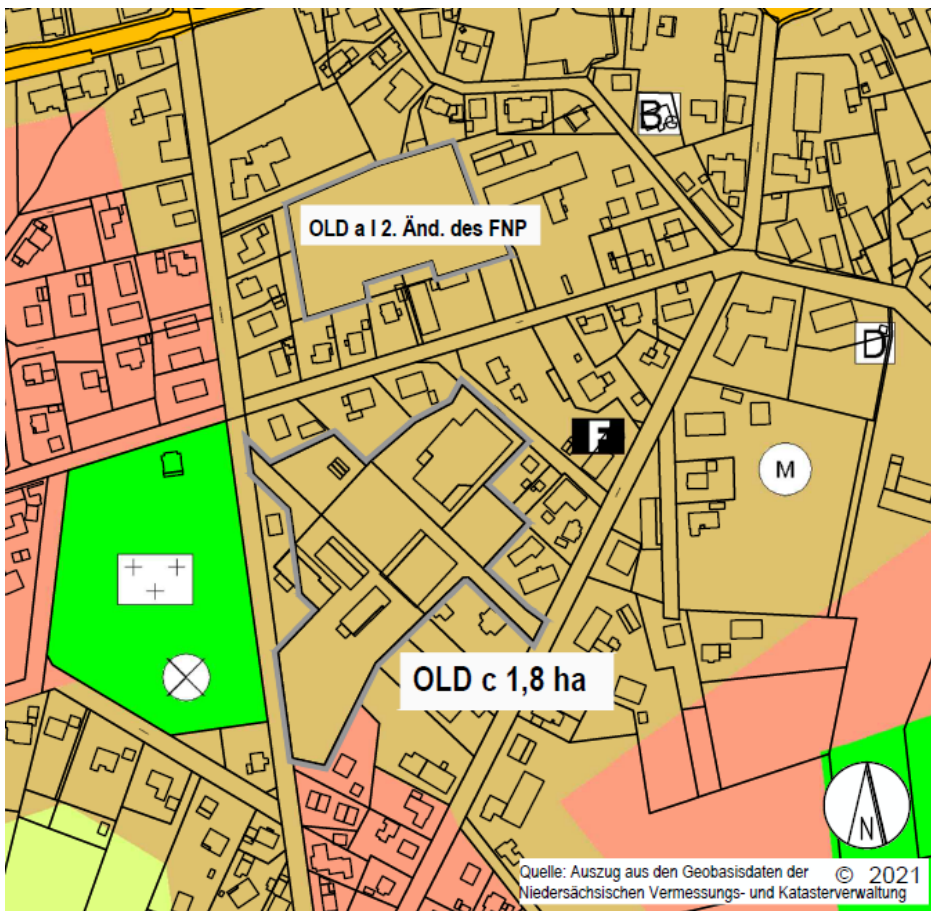


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten mit Kennzeichnung der Änderungsfläche OLD a (2. Änd. des FNP im Verfahren) und der Berichtigungsfläche (OLD c) (o. M.)

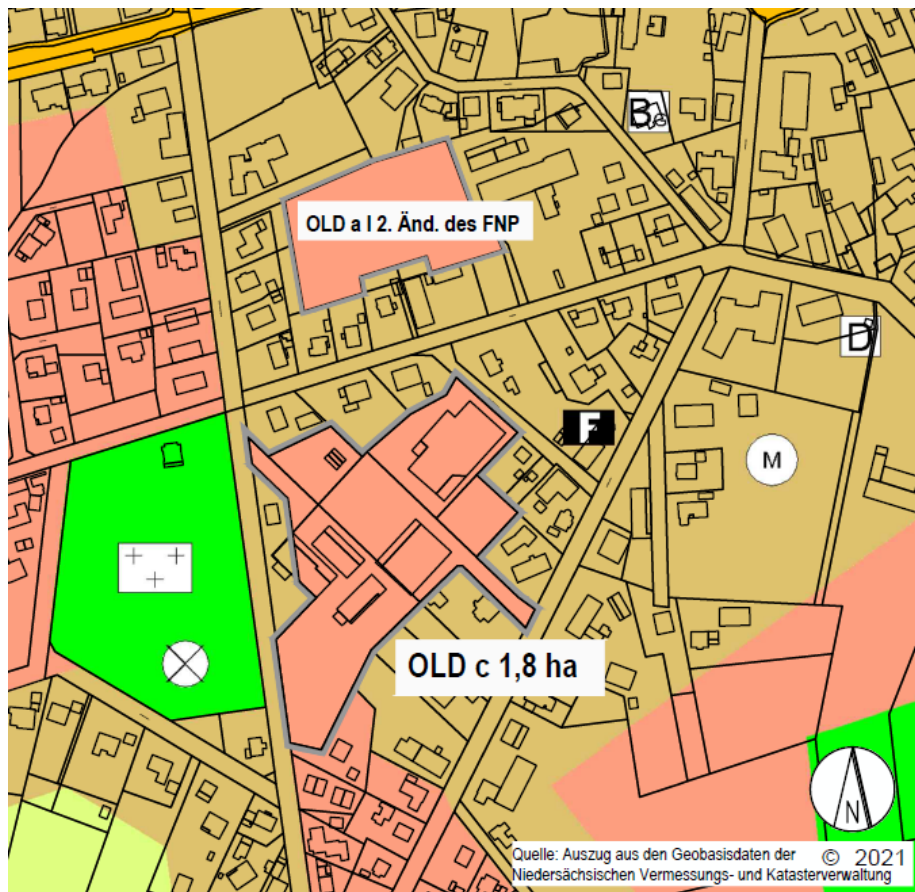


Abbildung: Vorgesehene Darstellung FNP-Berichtigung mit Kennzeichnung des Plangebietes (OLD c) (o. M.)

## 2.4 Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes ist derzeit kein Bebauungsplan rechtskräftig.

Nördlich der Feldstraße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Lämmerhof“ aus dem Jahr 1999 an, welcher im nördlich an diesen Bebauungsplan angrenzenden Bereich ein Dorfgebiet (MD) festsetzt. Dieser wurde im mittigen Bereich kürzlich durch den Bebauungsplan Nr. 23 „Apfelhof“ überplant, welcher ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festsetzt. Festgesetzt wurde zudem eine offene Bauweise mit max. II Vollgeschossen mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m (in Teilbereichen).

Nordöstlich befindet sich westlich der „Wilhelm-Schröder-Straße“, nördlich der „Feldstraße“ der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lögenfeld-Ost“ aus dem Jahr 1980. Auch dieser Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet, im nördlichen Bereich ein Mischgebiet fest. In dem an diesen Bebauungsplan angrenzenden Bereich wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,5 erhöht.

## 3 Planinhalt und Abwägung

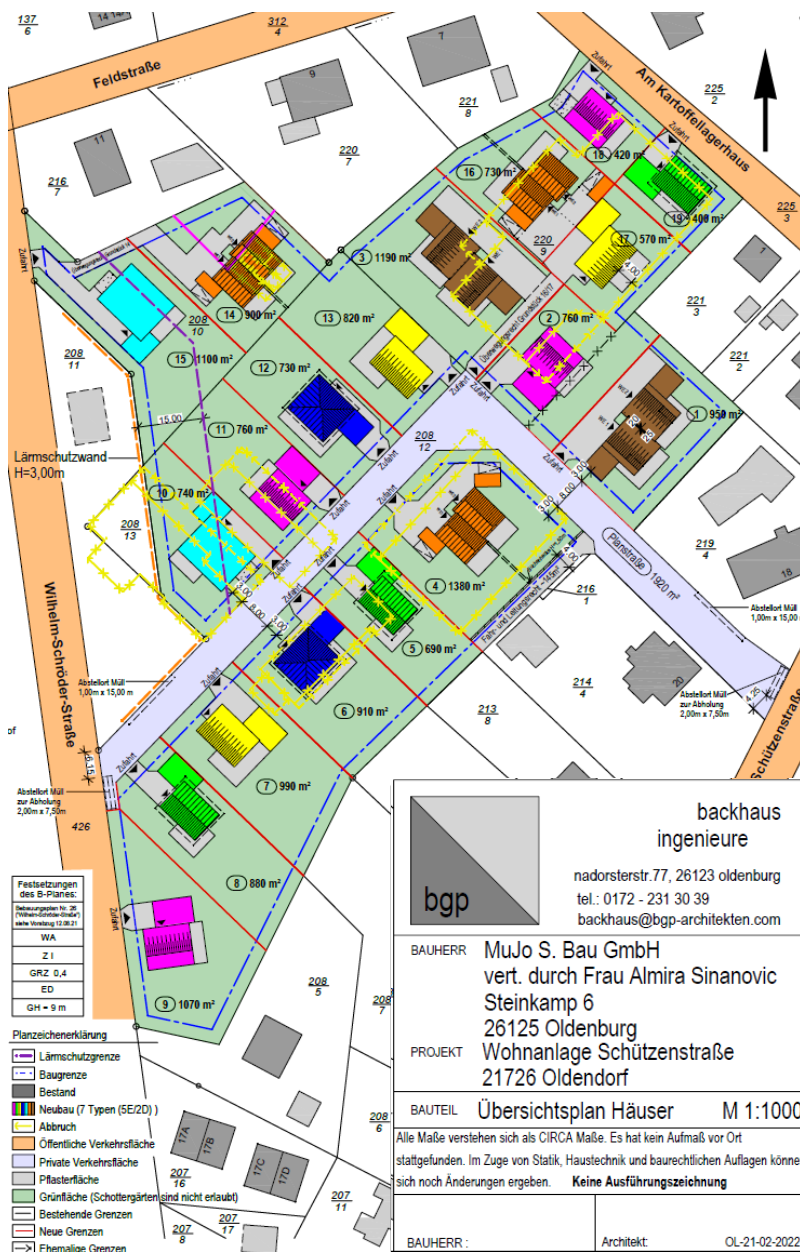
### 3.1 Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 soll ein ehemals gewerblich genutztes Areal innerhalb des Siedlungsbereiches von Oldendorf für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden.

Das städtebauliche Konzept sieht für das ehemalige Betriebsgelände die Entwicklung von etwa 25 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern vor. Das neue Quartier soll über eine mittig verlaufende, private Straße anschließend an die bestehende Erschließung von der

„Schützenstraße“ in die „Wilhelm - Schröder - Straße“ erfolgen. Es soll sich um eine private Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen handeln, eine Befahrung durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Um parkende Autos der Anwohner im Straßenraum zu vermeiden, sollen die Stellplätze im Bereich der privaten Grundstücke angeordnet werden. Vorgesehen werden zwei Stellplätze je Wohneinheit. Im Bereich der Privatstraße sollen an den Rändern Besucherparkplätze entstehen. Durch eine geeignete Anordnung sowie die Anlage von Grünflächen soll eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt werden.

Der Bereich befindet sich eingebettet in die umgebende Bebauung entlang der „Schützenstraße“, „Feldstraße“, und „Wilhelm- Schröder – Straße“. Die Bebauung ist durch heterogene Nutzungen geprägt. Neben Wohnnutzungen, die überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt sind, befinden sich westlich angrenzend eine Tankstelle und Waschanlage, die im Rahmen der Planung erhalten werden. Zur Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zwischen Wohnbebauung und Tankstelle sowie Waschanlage, wird an der westlichen Plangebietsgrenze die Anlage einer 3 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen. In einem Abstand von 15 m sollen Schlafräume im 1 OG zudem nur auf der lärmabgewandten Ostseite zulässig sein. Das städtebauliche Konzept sieht in diesem Bereich eine eingeschossige Bebauung vor.



Prägend für das neue Wohnquartier soll eine Mischung aus für den ländlichen Raum typischen geneigten Dächern sowie auch Flachdächern mit Dachbegrünung sein. Hierdurch soll ein durchgrüntes Quartier entstehen, welches den Belangen des Klimaschutzes Rechnung trägt.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich an umgebenden Wohngebieten orientieren.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung wurden zwei Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse sind Versickerungsmulden im Bereich der nicht-überbaubaren Flächen vorgesehen.

	backhaus ingenieure nadorstr.77, 26123 oldenburg tel.: 0172 - 231 30 39 backhaus@bgi-architekten.com	
	BAUHERR	MuJo S. Bau GmbH vert. durch Frau Almira Sinanovic Steinkamp 6 26125 Oldenburg Wohnanlage Schützenstraße 21726 Oldendorf
PROJEKT	Übersichtsplan Häuser M 1:1000	
Alle Maße verstehen sich als CIRCA Maße. Es hat kein Aufmaß vor Ort stattgefunden. Im Zuge von Statik, Haustechnik und baurechtlichen Auflagen können sich noch Änderungen ergeben. <b>Keine Ausführungszeichnung</b>		
BAUHERR:	Architekt:	OL-21-02-2022

- Festsetzungen des B-Planes:**  
 (Bebauungsplan Nr. 26 (Wilhelm-Schröder-Straße) vom 15.08.2021)
- WA
  - Z 1
  - GRZ 0,4
  - ED
  - GH = 9 m
- Pflanzzeichenerklärung**
- Lärmschutzgrenze
  - Baugrenze
  - Bestand
  - Neubau (7 Typen (SE/2D))
  - Abbruch
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Private Verkehrsfläche
  - Pflasterfläche
  - Grünfläche (Schottergärten sind nicht erlaubt)
  - Bestehende Grenzen
  - Neue Grenzen
  - Ehemalige Grenzen

**Abb.: *Bebauungsvorschlag / Entwurf/ Keine Ausführungsplanung (ohne Maßstab) Quelle: Backhaus Ingenieure, 2022***

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Die für Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Plangebiet soll in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die benachbarte Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Vorgesehen ist daher, dass Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) zulässig sind.

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 – 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sein. Sie würden sich nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Aufgrund des Flächenanspruchs der ausgeschlossenen Nutzungen ist zudem davon auszugehen, dass sie sich nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen und auch ein mögliches erhöhtes Verkehrsaufkommen zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen könnte.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen**

Bebauungsdichte und Grundstücksgrößen sollen der innerörtlichen Lage von Oldendorf gerecht werden. Es soll gemäß §16 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Baugebiets im zentralen Bereich der Ortslage von Oldendorf angepasste, ortsverträgliche Bebauungsdichte erreicht werden, die einen angemessenen und ausreichenden Rahmen für einen wohnbauliche Nutzung schafft. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten.

Entsprechend der umgebenden und geplanten Wohnbebauung ist vorgesehen, für das Plangebiet ein Vollgeschoss (l) festzusetzen. Bei generell eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Aufgrund gegenwärtiger unterschiedlicher Bautypologien im Wohnungsbau soll neben der Geschossigkeit eine angemessene Höhenentwicklung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sichergestellt werden. Die Gebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 9 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist hierbei die Fahrbahnoberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Fahrbahnmitte an der jeweiligen Grundstückszufahrt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Eine für den dörflichen Charakter von Oldendorf angemessene Höhenentwicklung wird hierdurch sichergestellt. Zugleich wird durch die gewählten Festsetzungen den Bauwilligen ein gewisser Gestaltungsspielraum in verträglichem Maße zugestanden.

Die städtebauliche Maßstäblichkeit wird mit den gewählten Festsetzungen gewahrt.

### **3.4 Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Für das Plangebiet ist die Festsetzung einer offenen Bauweise (o), in der nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig sind, vorgesehen. Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sollen bis zu zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen werden. Eine dem ländlichen Charakter angemessene Bebauung wird hierdurch gesichert.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die möglichst weiträumig angeordnet werden, um einen möglichst großen Spielraum in der Anord-

nung der Gebäude einzuräumen. Die Baugrenzen werden im Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sowie den privaten Verkehrsflächen festgesetzt, um eine ausreichende Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

Aufgrund der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Grenzabstände ist sichergestellt, dass Gebäude ausreichende Abstände zu angrenzenden Grundstücken einhalten werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig sein, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt.

### **3.6 Verkehrsflächen**

Die geplante Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließungsstraße ist als mittige Erschließung geplant und verbindet die „Schützenstraße“ und die „Wilhelm – Schröder- Straße“.

Die Erschließungsstraße schließt an die südlich bestehende Zufahrt zur angrenzenden „Schützenstraße“ an und verengt sich zum geplanten Wohngebiet auf eine Verkehrsfläche von 8 m Breite. Innerhalb der Verkehrsfläche soll die Straße durch Anlage von Besucherparkplätzen in den Randbereichen und straßenbegleitend angelegten Grünflächen verschwenken und Verengungen integrieren, welche zur Verkehrsberuhigung beitragen. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden geringfügigen Verkehrsmengen können problemlos über die Erschließungsstraße in nördliche Richtung zur „Feldstraße“ abgeführt werden. Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

#### **Ruhender Verkehr**

Die Breite der Straßen ist so bemessen, dass im Straßenraum Besucherstellplätze untergebracht werden können. Grundsätzlich soll der ruhende Verkehr im Bereich der Wohngebiete jedoch auf den Grundstücken untergebracht werden. Um dem zunehmenden Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig des ruhenden Anwohnerverkehrs im Straßenraum unterzubringen, sollen je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen werden. Dieser Orientierungswert liegt im Bereich der geltenden Vorschriften der Stellplatzverordnung zur NBauO.

#### **Geh-, und Fahrrecht**

An der südlichen Plangebietsgrenze, westlich der geplanten Erschließungsstraße soll ein Geh- und Fahrrecht eingetragen werden. Der Bereich darf nicht bebaut oder bepflanzt werden.

### **3.7 Grünordnung**

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll eine Durchgrünung des Quartiers und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität gesichert werden.

#### **Anpflanzungen**

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

Hierfür kommen u. a. 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*). Alternativ können hochstämmige Obstbäume der Sorten Knebusch, Martini, Rotfranch, Grafensteiner, Zit-

ronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschchen gepflanzt werden.

Nadelgehölze sollen aus ökologischen Gründen nur als Einzelgehölze gepflanzt werden.

### **Dachbegrünung**

Um den Belangen des Klimaschutzes im Rahmen der Planung Rechnung zu tragen und um positiv wirksame kleinklimatische Auswirkungen in der Planung zu verankern, werden Festsetzungen zu Dachbegrünungen getroffen:

Für die Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports bis 15 Grad Dachneigung sind Dachbegrünungen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und verglaste Wintergärten sowie Dachflächen die mit PV-Anlagen versehen sind.

Durch die vorgesehene grünordnerische Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad soll den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen werden. Auch soll das Erscheinungsbild des Quartiers zusätzlich aufgewertet werden.

## **3.8 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 auf ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit im Quartier hinzuwirken, ohne dabei 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 findet, weitergeführt, ergänzt und zeitgemäß aktualisiert.

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, jedoch auch einen gewissen Spielraum zur Gestaltung zulassen.

Dementsprechend soll Ziegelmauerwerk für die Außenwände der Gebäude verwendet werden. Der Begriff „Ziegelmauerwerk“ schließt moderne Außenwandkonstruktionen mit zweischaligem Aufbau und Vorsatzschale mit Verblendern (Verblendmauerwerk) ein. Um die Bauherren nicht unverhältnismäßig in der Gestaltung einzuengen, können untergeordnet Teilflächen bis 40% auch in anderen Materialien ausgestaltet werden.

### **Dächer**

Bestimmte Dachformen oder eine Mindestdachneigung werden nicht festgesetzt, um künftig vielfältige Gestaltungsformen der Dachlandschaft zu ermöglichen.

Durch die vorgesehene grünordnerische Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad soll den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung Rechnung getragen werden.

Um sicherzustellen, dass Dächer ab einer Neigung von 16 Grad in für den ländlichen Raum typischer Gestaltung ausgeführt werden, soll festgesetzt werden, dass diese nur in Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche ausgeführt werden. Neben der Sicherung einer ortstypischen Gestaltung soll hierdurch insbesondere Blendwirkung vermieden werden. Ergänzend wird zudem festgesetzt, dass Doppelhäuser einheitlich eingedeckt werden sollen, um eine harmonische Gestaltung der Dächer sicherzustellen. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten soll auch Glas zulässig sein.

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.

### **Einstellplätze**

Um parkende Autos der Bewohner im Straßenraum weitestmöglich zu vermeiden, sollen je Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken angelegt werden. Im Straßenraum vorgesehene Stellplätze sollen für Besucher und andere Anlieger bereitgehalten werden.

### **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Um unter anderem die Entstehung sog. „Steingärten“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach unzulässig. Die Anlage von Gartenteichen ist zulässig.

Dadurch soll eine naturnahe Gestaltung der Vorgärten unterstützt und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden. Dahinter steht das Ziel, die Wohnqualität durch die Sicherung unversiegelter Gartenbereiche zu steigern. Darüber hinaus wird damit auch die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Die Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke werden zudem formuliert, um somit auch zu einer geringeren Versiegelung beizutragen. Außerdem wird angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

## **3.9 Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt in einem von vorhandener Bebauung umgebenden Siedlungsbereich. Es wird davon ausgegangen, dass zukünftige Nutzungen an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden können. Aufgrund der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist angesichts der umgebenen und vorhandenen Bebauung sowie der Geringfügigkeit neuer Bebauungsmöglichkeiten davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der 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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

### **Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung**

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

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein.

**Zuwegung:**

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V.m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. 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.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung kann über den Anschluss an die Kläranlage Oldendorf über den öffentlichen Schmutzwasserkanal erfolgen. Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Kapazitäten der Kläranlage Oldendorf wurden geprüft und sind ausreichend. Da der Vorfluter im Bereich Oldendorf (Oldendorfer Bach) nach einer aktuellen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Galla und Partner ohne zusätzliche Maßnahmen zukünftig unter Berücksichtigung geplanter Baugebiete nicht ausreichend sein wird, wurden drei Varianten betrachtet, um die Abwasserentsorgung auch künftig sicherzustellen. Im Ergebnis kann die Abwasserentsorgung durch den Bau eines Pufferbeckens zur Zwischenspeicherung des gereinigten Abwassers im Bereich Oldendorf sichergestellt werden. Die Schmutzwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden. Im Baugenehmigungsverfahren wird nachzuweisen sein, dass geeignete und ausreichende Maßnahmen zur Schmutzwasserentsorgung getroffen werden.

### **Oberflächenentwässerung**

Eine Sicherung der Oberflächenentwässerung für das auf der privaten Straße anfallende Oberflächenwasser kann über bestehende Grundstücksanschlüsse im Bereich der „Wilhelm-Schröder-Straße“ erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern oder dem Brauchwasserkreislauf zuzuführen. Die Versickerung soll durch die Anlage von Versickerungsmulden, insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Flächen erfolgen.

Für den nördlichen Teilbereich liegt ein Bodengutachten von der Ammerland GmbH von November 2021 vor. Der Boden wird im Ergebnis als gut versickerungsfähig bewertet.

Für den überwiegenden Bereich wurde ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens von der Sweco GmbH im Dezember 2021 vorgelegt.

Im Untergrund der Oberflächenversiegelung stehen Fein- und Mittelsande bis zu einer Tiefe von 5,00 m u. GOK an. Die anstehenden Sedimente sind nach DIN 18130 insgesamt als durchlässig bis stark durchlässig zu bewerten. Die vorliegenden Bodenschichten sind im Ergebnis ebenfalls als gut versickerungsfähig einzuschätzen.

Die weiteren Einzelheiten sind den in der Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Die Sicherung der Oberflächenentwässerung kann somit über vorgesehene Versickerungsmulden erfolgen.

Die ausreichende Dimensionierung wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Auch wird für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Landkreis Stade beantragt.

### **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 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; es ist vorgesehen Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der „Schützenstraße“ und der „Wilhelm-Schröder-Straße“ zur Abholung aufzustellen. Der Straßenraum ist hierfür ausreichend bemessen. Bereitstellflächen zur Abholung sind im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen.

### **3.10 Immissionsschutz**

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 26 wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung von dem Büro lux planung vorgenommen, um die Immissionsbelastung durch die westlich angrenzende Waschanlage und Tankstelle sowie weitere Nutzungen in diesem Bereich zu ermitteln.

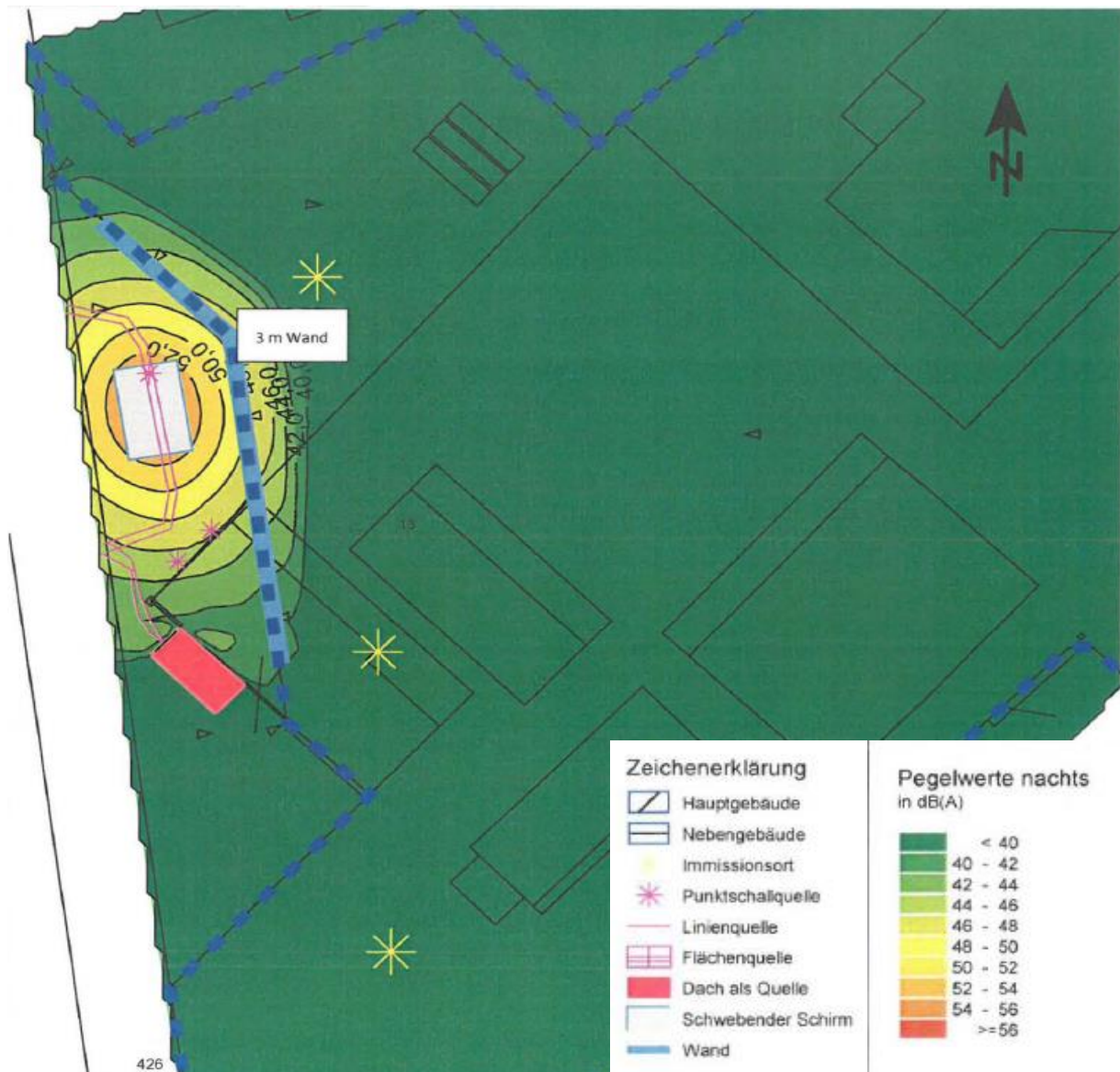
Eine Untersuchung erfolgte anhand einer lärmtechnischen Berechnung der Immissionspegel.

Die relevanten örtlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen eines Ortstermins aufgenommen und anschließend, soweit notwendig, anhand der Planunterlagen digitalisiert. Grundlage der Bewertung bilden die Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm zur Tagzeit sowie zur Nachtzeit.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Mindestabstände zwischen den Geräuschquellen und der Wohnbebauung ermittelt. Als Schutzmaßnahme wurde hierbei eine 3 m hohe Schallschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zwischen geplanter Wohnbebauung und Waschanlage sowie Tankstelle in der Berechnung berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich der Tankstelle zur Nachtzeit nur das Tanken zulässig ist. Die Nutzung von Staubsauger, Matten klopfen oder die Nutzung weiterer Geräte ist zu vermeiden.

Im Ergebnis der Untersuchung liegen die Beurteilungspegel bei Einhaltung der in der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung zu Grunde gelegten Eingangsdaten im Plangebiet unter den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags/nachts). Auch werden die Immissionsrichtwerte für die Geräuschspitzen nach TA-Lärm eingehalten.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird daher die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass in einem Abstand von 15 m, gemessen von der Lärmschutzwand, in Wohngebäuden im 1. Obergeschoss Schlafräume nur auf der lärmabgewandten Seite (Ostseite) zulässig sind.



**Abb.: Gewerbelärm gemäß TA-Lärm (Rasterlärmkarte nachts – Immissionshöhe 5,2m),  
Quelle: Gutachten lux planung 2021**

Das Gutachten von lux planung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind aufgrund der rückwärtig vorhandener Wohnbebauung nördlich der „Feldstraße“ gelegenen KFZ- Betriebes, Lärmeinwirkungen möglich. Für den Bereich des KFZ-Betriebes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Apfelhof“ ein Gutachten zu den durch den KFZ-Betrieb ausgehenden Immissionen erstellt. Im Ergebnis sind relevante Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet in einem kleinteiligen nordöstlichen Bereich möglich. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) werden jedoch eingehalten. Zur Nachtzeit erfolgen keine Arbeiten im Bereich des KFZ-Betriebs.

Lärmeinwirkungen sind im östlichen Bereich zudem durch die rückwärtig der „Schützenstraße“ gelegene örtliche Feuerwehr möglich. Das Plangebiet befindet sich jedoch rückwärtig vorhandener Wohnbebauung und rückt nicht dichter als vorhandene Wohnbebauung an das Feuerwehrgelände heran. Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der Feuerwehr werden durch die Planung daher nicht vorbereitet. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind unverändert zu beachten. Es ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen.

### 3.11 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung in hohem Maße versiegelt. Der Bereich ist nach Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Himmelpforten dem Siedlungsbereich zuzuordnen und liegt inmitten bestehender Bebauung von Oldendorf. Es befinden sich keine Gehölze im Bereich des Plangebietes. Lediglich die angrenzenden privaten Grundstücke sind mit Gehölzen, als Abgrenzung zum ehemaligen Gewerbegebiet bewachsen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

#### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Mit Ausnahme der auf den angrenzenden Grundstücken vorhandenen Gehölzstrukturen befinden sich im Bereich des Plangebietes keine Gehölzbestände. Auch befinden sich im Nahbereich keine Schutzgebiete.

Die Gehölze in den Randbereichen werden durch die geplante Wohnbebauung absehbar nicht berührt. Sollte im Rahmen der weiteren Planung in den Gehölzbestand eingegriffen werden, so sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Das Plangebiet stellt sich als brach liegende Fläche mit ehemals gewerblich genutzten Gebäuden und Hallen dar, die im Zuge der Planung zurück gebaut werden sollen. Die Fläche ist aufgrund der ehemaligen Nutzung stark vorbelastet und hat unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten keinen besonderen Wert.

Aufgrund der ausgeübten Nutzung, des hohen Maßes an Versiegelung sowie der umliegenden Bebauung besteht kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Es ist davon auszugehen, dass im direkten Umfeld des Plangebiets Tiere ungefährdete Arten der Siedlungsbiotope zu erwarten sind. Diese sind jedoch wenig empfindlich gegenüber Störungen aus Siedlungsnutzungen. Durch die Anlage von Wohngebäuden mit umgebenden Gartenbereichen und die Verringerung des Versiegelungsgrades entsteht neuer Lebensraum.

Es sind daher aufgrund der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Planung wird das Plangebiet vielmehr aufgewertet und es entsteht neuer Lebensraum, insbesondere durch die vorgesehenen privaten Gartenbereiche und die geplanten Anpflanzungen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist insgesamt als gering einzuschätzen.

Auf die geltende Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen wird hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist demnach gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden.

#### **Boden/ Wasser/ Luft und Klima**

Dem Plangebiet kann der Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ zugeordnet werden. Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich anzusprechen und ist in hohem Maße versiegelt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die ehemals gewerbliche Nutzung, Bebauung und Versiegelung des Bodens und der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im direkten Umfeld, liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Durch die geplante Wohnbebauung erfolgt in diesem Bereich vielmehr eine Entsiegelung und Neubebauung mit umliegenden Gartenbereichen mit Anpflanzungen. Auch die vorgesehene Dachbegrünung auf Flachdächern, hat einen positiven Effekt für die Schutzgüter Wasser sowie Luft und Mikroklima.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

### **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zum nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet. Belange des Trinkwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

### **Altlasten**

Aufgrund der vorigen Nutzung des Plangebietes sowie derzeit noch auf der Fläche vorhandener technischer Anlagen wie Lagertanks und Abfülleinrichtungen wurden für den Bereich des Plangebietes Untersuchungen von der Sweco GmbH auf potentiell in den Untergrund eingetragene Schadstoffe durchgeführt.

Vorgenommen wurde eine Gefahrenabschätzung für das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Grundwasser. Es wurden insgesamt zwei Untersuchungen, durch die Sweco GmbH im August und im Dezember 2021, durchgeführt.

Insgesamt wurden 14 Sondierungen mit einer Tiefe von 5-7m vorgenommen und Bodenproben entnommen und auf die Gehalte an Kohlenwasserstoffen, PAK und Schwermetalle sowie Arsen analysiert. Auch wurde eine Analyse von Bodenluftproben vorgenommen.

Im Ergebnis liegen die analysierten Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte nach BBodSchV (Wirkungspfad Boden – Mensch, Wohngebiete). In der Bodenluft nachgewiesene Konzentrationen an BTEX-Aromaten und leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe werden als niedrig und tolerabel bewertet.

Im Ergebnis geht von den im Boden und in der Bodenluft nachgewiesenen Schadstoffen keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit aus. Auch eine mögliche Gefährdung für das Grundwasser ist auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht abzuleiten. Ein Handlungsbedarf besteht nicht.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes ist durch die umliegenden Straßen, vielfältige Bauungsformen wie umliegende Wohnbebauung, die westlich angrenzende Tankstelle und Waschanlage, die ehemals gewerblich genutzten Gebäude – und Hallen sowie den gegenüber der Wilhelm-Schröder-Straße gelegenen Friedhof geprägt. Der Landschaftsplan stellt für den Bereich eine Gewerbe- und Industriefläche dar, die das Ortsbild in diesem Bereich beeinträchtigt. Es sind keine geschützten Baudenkmale im relevanten Umfeld des Plangebietes vorhanden. Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild nur von allgemeiner Bedeutung. Es ist daher von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung auszugehen. Durch die geplante Wohnbebauung mit örtlichen Bauvorschriften wird eine positive Entwicklung des Ortsbildes in diesem Bereich angestrebt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage hat der Planbereich keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

### **Kultur- und Sachgüter**

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bau- und Bodendenkmale. Im Nahbereich sind jedoch keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Sollten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

### **Mensch und Gesundheit**

Im Rahmen der Planung wurden Untersuchungen zum Immissionsschutz aufgrund der angrenzenden Tankstelle und Waschanlage eingeholt. Im Ergebnis sind bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Ergänzend wurde aufgrund der vorigen Nutzung eine Untersuchung des Bodens zu Altlasten vorgenommen. Im Ergebnis besteht keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit (siehe oben).

#### **Aussagen zur Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Die Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

### **4 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Planung nicht erforderlich. Eine zweckdienliche Parzellierung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchgeführt.

### **5 Kosten und Finanzierung**

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten. Diese werden von dem Vorhabenträger getragen.

### **6 Flächenangaben**

<b>Baugebiet</b>	
Allgemeines Wohngebiet ca.	16.120 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Straße Privat) ca.	1.930 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme (Plangebiet) ca.</b>	<b>18.050 m<sup>2</sup></b>

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von



im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Oldendorf.