

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " Lögenfeld Ost "

Gemeinde Oldendorf, Landkreis Stade

### Allgemeines

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt unmittelbar am Ortskern der Gemeinde Oldendorf. Sie ist allseitig von dem im Zusammenhang bebauten Ortsgebiet umgeben und ist die einzige noch freie unbebaute Fläche im Siedlungsbereich der Gemeinde. Die den Planbereich abschließenden Straßen sind ausgebaute Gemeindestraßen, die zum großen Teil auch straßenseitig bebaut sind. Im Norden liegt das Plangebiet an der Hauptstraße, die gleichzeitig die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 114 ist. Nur im Innern des Planbereichs befindet sich noch eine größere unbebaute Fläche, die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Planbereich umfaßt auch mit der Parzelle 72/1 einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 " Lögenfeld ". In diesem Plan endeten die Verkehrsflächen an der Westgrenze der Parzelle 72/1 mit zwei Wendepätzen. Um das Straßennetz des Baugebietes " Lögenfeld " mit dem Gebiet des Bebauungsplanes " Lögenfeld Ost " auch im Innern besser zu verbinden, wurde der nördlich gelegene Wendepatz aufgehoben und die Lerchenstraße nach Osten durch das Flurstück 72/1 hindurch verlängert. Ferner wurde ein für das gesamte Gebiet notwendiger Kinderspielplatz anstelle der Wohnbebauung festgesetzt und die überbaubaren Flächen im südlichen Teil der Parzelle 72/1 verändert. Durch diese neuen Festsetzungen werden die entgegengesetzten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgehoben.

### Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der landwirtschaftliche Betrieb, der die genannte Fläche bisher nutzte, will nun diese Nutzung in der Zukunft aufgeben und das Gebiet zum Zwecke der Bebauung veräußern. Da der Bestand an Baugrundstücken in der Gemeinde Oldendorf nur noch aus wenigen freien unbebauten Grundstücken für den Wohnungsbau besteht, die den anhaltenden Bedarf nur noch kurze Zeit befriedigen können, sieht die Gemeinde hier eine Möglichkeit ein günstig gelegenes Gebiet für den Bau von Wohnhäusern zu erschließen.

Die bauliche Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der im südlichen Teil des Planbereichs ein Allgemeines Wohngebiet und in dem nördlichen Teil an der Hauptstraße eine Mischbaufläche vorsieht.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es deshalb, die zukünftige Bebauung in diesem Gebiet städtebaulich zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern und damit gleichzeitig eine Baulandreserve für den ständig anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau in den nächsten Jahren

Die große Nachfrage nach baureifen Grundstücken und die fast vollständige Bebauung der in den letzten Jahren ausgewiesenen Bebauungsplangebiete innerhalb der Gemeinde bestätigt die Zuerkennung der besonderen Entwicklungsaufgabe "Wohnen" durch das Bezirksraumordnungsprogramm und beweist, daß Oldendorf als ländliche Wohngemeinde vor allem durch den Zuzug von außen eine besondere Anziehungskraft besitzt.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die besondere Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und setzt ein Allgemeines Wohngebiet für den südlichen Teil und ein Mischgebiet für den nördlichen Teil fest.

Das Allgemeine Wohngebiet ist vornehmlich für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die Festsetzung des Mischgebietes entspricht im wesentlichen der jetzt dort vorhandenen Nutzung. Es befinden sich in diesem Gebiet zwar noch zwei kleinere landwirtschaftliche Betriebe, die jedoch in absehbarer Zeit auslaufen. Der Übergang von der landwirtschaftlichen Nutzung der Gebäude zur ausschließlichen Wohnnutzung geschieht meist über den landwirtschaftlichen Nebenerwerb. Dieser ist aber nach § 8 Bau NVO in einem Mischgebiet ausnahmsweise erlaubt. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet würde eine solche Nutzung in der Übergangszeit jedoch erschweren. Außerdem muß berücksichtigt werden, daß auf der Hauptstraße direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite der Molkereibetrieb liegt, dessen Emissionen für ein allgemeines Wohngebiet zu sehr stören würden.

Die Größe der Baugrundstücke soll mindestens 800 m<sup>2</sup> betragen. Bei dieser Grundstücksgröße können etwa 25 Baugrundstücke geschaffen werden, die bei eingeschossiger Bebauung voraussichtlich 25 Wohneinheiten ergeben.

Als öffentliche Grünfläche ist ein Spielplatz für Kinder in einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen worden.

#### Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beabsichtigt die zum Verkauf angebotenen landwirtschaftlichen Flächen alsbald zu erwerben. Da hierfür vorerst nur eine größere Teilfläche zur Verfügung steht, soll in diesem Gebiet sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen werden. Zu diesen Maßnahmen zählen die Anlage der Leitung für den Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung und der Bau der Erschließungsstraße. Zusätzlich soll der Bau einer größeren öffentlichen Parkfläche in Angriff genommen werden, die an der Straße am Friedhof gegenüber der Kapelle Parkraum für Beerdigungen schaffen soll.

### Kosten der Erschließung

Es ist damit zu rechnen, daß entsprechend den Möglichkeiten des Teilerwerbs die Erschließung sich über eine Reihe von Jahren hinzieht. Damit werden sich die anfallenden Erschließungskosten über einen längeren Zeitraum verteilen.

Die Erschließungskosten werden für den Bau der Straße und des Parkplatzes, der Kanalisation und der Straßenentwässerung etwa 420.000,-- DM betragen. Hiervon übernimmt die Gemeinde endgültig 10 v.H. der Kosten, während der Rest von den Anliegern getragen werden muß. Bis zum Verkauf der Einzelgrundstücke und zur Erhebung von Anliegerbeiträgen wird die Gemeinde die Kosten ggf. über den Gemeindehaushalt zwischenfinanzieren.

### Bodenordnende Maßnahmen

Es ist nicht vorgesehen, ein Verfahren der Umlegung oder der Enteignung entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes im Gebiet des Bebauungsplanes anzuwenden. Dies soll nur dann geschehen, wenn der Bedarf an Wohnbauflächen weder in diesem Gebiet noch anderweitig befriedigt werden kann und ein privatrechtliches Einvernehmen zwischen den jetzigen Grundeigentümern über Rechts- und Nutzungsverhältnisse nicht hergestellt werden kann.

Oldendorf, den 15. Oktober 1978

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Röper', is written in the center of the page.