

# 1. Ausfertigung

Gemeinde Oldendorf  
Samtgemeinde Oldendorf  
Landkreis Stade

**1. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 12  
für das Gebiet  
"An der Landstraße - West"  
der Gemeinde Oldendorf**

**Stand: November 1998**

bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Oldendorf

cappel  
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten  
Tel 04144-1526 Fax 04144-1016

## 1. Situation und Aufgabenstellung

### 1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Die Samtgemeinde Oldendorf hat bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche in direktem Anschluß an das bisherige Dorfgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 16.10.1980 rechtskräftig. Er ist inzwischen mehrfach geändert worden. Die fünfte Änderung, die nur eine Fläche in Gräpel betraf, ist abgeschlossen, während zur Zeit (Stand Juli 1998) noch die 4. Änderung, die sich ausschließlich mit dem Thema Windkraftnutzung beschäftigt, und die 6. Änderung, die auch keine Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet hat, laufen.

Aus der Flächennutzungsplan-Darstellung hat die Gemeinde Oldendorf den Bebauungsplan Nr. 12 für den Bereich „An der Landstraße – West“ weitgehend entwickelt. Lediglich in einer Teilfläche wurde der Flächennutzungsplan bei der dritten Änderung im Parallelverfahren an den Bebauungsplan angepaßt. Der Bebauungsplan ist nach einer zweiten Beteiligungsrunde seit dem 16.1.97 rechtskräftig. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,3 ha. Die geplante Fläche umfaßt die Flurstücke 63/2, 64/2, 65/49, 104/2 teilweise, 105/5 teilweise, 105/7 teilweise der Flur 1 der Gemarkung Oldendorf.

### 1.2 Erfordernis und Ziel der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Zonierung über die Geschossigkeit vor. Während in den Randbereichen, d.h. im Übergang zur Landschaft und zu der angrenzenden, eingeschossigen Wohnbebauung nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist, wird im Kernbereich des Gebietes und beiderseits der Hauptanbindung an die Hauptstraße (L114) eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Es sollte so die Möglichkeit geschaffen werden, eine etwas stärker verdichtete zentrale Achse mit einem Nutzungsschwerpunkt in Nähe der Hauptstraße entstehen zu lassen.

Die Gemeinde Oldendorf ist inzwischen der Ansicht, daß eine Verdichtung mit einer zweigeschossigen Bebauung entlang dieser Achse städtebaulich nicht sinnvoll ist. Statt dessen hält sie mit Blick auf den dörflichen Charakter eine homogenere Höhenentwicklung für angebracht. Daher möchte sie abweichend von den bisherigen Zielen für den gesamten Planbereich eine eingeschossige Bebauung festsetzen.

## 2. Planung

Maßgeblich ist die BauNVO 1990.

Für den gesamten Planbereich werden die bisherigen Festsetzungen zur Geschossigkeit und – damit im Zusammenhang – zur GFZ aufgehoben. Statt dessen wird generell eine eingeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung geschieht in textlicher Form:

### **1. Zahl der Vollgeschosse**

*(Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)*

*Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „An der Landstraße – West“ ist, zum Teil abweichend von den bisherigen Festsetzungen, höchstens ein Vollgeschosß zulässig.*

Eine Festsetzung der GFZ hat sich mit der Eingeschossigkeit für das gesamte Plangebiet erübrigt. Sie wird daher aufgehoben. Auf eine über den im Übersichtsplan dargestellten Geltungsbereich hinausgehende zeichnerische Darstellung kann verzichtet werden. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Die übrigen Planinhalte bleiben durch diese Änderung unberührt und behalten ihre Rechtskraft, ebenso die Inhalte der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge des Bebauungsplans. Auch werden keine weiteren Belange betroffen, die zu berücksichtigen wären. Es kann daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

### 3. Kostenschätzung

Für die Änderung des Bebauungsplanes entstehen lediglich Planungskosten.

### 4. Finanzierung

-entfällt-

Im November 1998

Oldendorf, den 26.11.98



Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

Stadtplaner



Bürgermeister