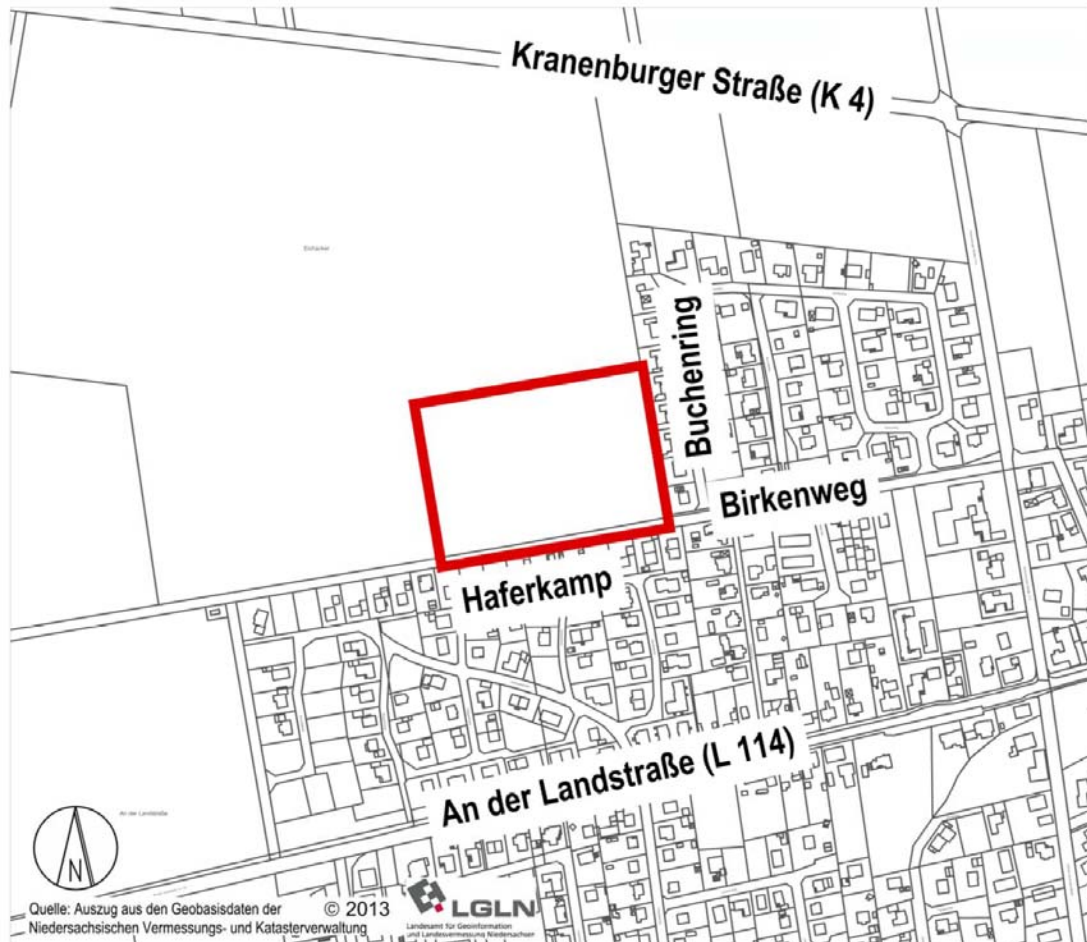


Gemeinde Oldendorf – Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 22

„Birkenweg-West“

mit örtlichen Bauvorschriften



Erläuterung der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: Vorentwurf 13. September 2017

Gemeinde Oldendorf

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



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10
E-Mail mail@ck-stadtplanung.de
www.cap-plan.de

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Birkenweg-West“ soll als Bebauungsplan nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Hiernach ist eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB möglich. Die Voraussetzungen zur Anwendung des neu geschaffenen § 13b BauGB liegen nach diesseitiger Auffassung vor.

Da im Rahmen des § 13b BauGB die Regelungen des beschleunigten Verfahrens gelten, könnte von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Die Gemeinde Oldendorf hat sich jedoch entschlossen, eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen, um eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten. In diesem Schritt sollen daher gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Auslegung vom 18.09.2017 – 18.10.2017 im Bürgerhaus der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, Schützenstraße 5, 21726 Oldendorf während der Dienststunden Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In Oldendorf besteht aktuell ein aus der lokalen Bevölkerung stammender Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Dies verdeutlicht die rasche Erschließung des zuletzt realisierten Baugebietes „Hinter dem Kuckucksweg II“, das durch die rege Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre bereits nahezu vollständig bebaut ist. Es gibt darüber hinaus keine Baulücken und Baulandreserven, die zur Deckung des Wohnlandbedarfes von der Gemeinde derzeit mobilisiert werden könnten. Oldendorf profitiert bei der wohnbaulichen Entwicklung insbesondere von seiner grundzentralen Infrastrukturausstattung, die die Attraktivität als Wohnstandort steigert.

Vor dem Hintergrund der Fusion der Samtgemeinden Himmelpforten und Oldendorf wurde unter Berücksichtigung der Auswirkungen der demographischen Entwicklung ein wohnbauliches Entwicklungskonzept für die Mitgliedsgemeinden der früheren Samtgemeinde Oldendorf erarbeitet. Da das Grundzentrum Oldendorf ein Standort ist, für den das Demografiegutachten des Landkreises Stade auch in den kommenden Jahren eine stabile Bevölkerungsentwicklung voraussagt, wurde mittelfristig für den Entwicklungshorizont 2025 ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken ermittelt. Der Flächennutzungsplan weist hierzu ausreichende Flächenreserven auf. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen möchte die Gemeinde Oldendorf ihre Wohnentwicklung für die vorhandene Nachfrage nach Grundstücken gezielt und sukzessive steuern.

Nachdem aufgrund der großen Nachfrage die Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Hinter dem Kuckucksweg II“ schneller als erwartet vollständig bebaut sein werden, möchte die Gemeinde durch die Entwicklung eines weiteren kleinteiligen Wohngebietes die Ortsentwicklung weiter vorantreiben. Dies soll auf einer Fläche im Nordwesten der Ortslage erfolgen. Das vorgesehene Plangebiet ist für die Erschließung von Bauplätzen prinzipiell gut geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten sind und auch kein Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen vorbereitet wird.

Anknüpfend an bestehende Wohngebiete möchte die Gemeinde mit der Planung ein Wohngebiet für die mittelfristige Eigenentwicklung ermöglichen, um auch in Zukunft bedarfsgerecht Wohnbaugrundstücke anbieten zu können. Das vorliegende Konzept sieht auf einer Fläche von ca. 2,85 ha die Entwicklung und Erschließung von gut 25 Grundstücken mit dorftypischen Größen vor. Diese können durch die Gemeinde Oldendorf nach Bedarf vermarktet werden.

Mit der Planung soll auch die Ausnutzung der gemeindlichen Infrastrukturangebote langfristig gesichert werden. Zur Auslastung dieser Einrichtungen ist es erforderlich, bedarfsgerecht und ausreichend Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Um eine Bebaubarkeit der nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 22 „Birkenweg-West“ verfolgt die Gemeinde Oldendorf insbesondere die folgenden Ziele:

- maßvolle, nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs,
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges um gut 25 Baugrundstücke,
- Stärkung des Ortskerns durch Sicherung vorhandener Infrastrukturen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Sicherung der Erschließung,
- Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes,
- Etablierung einer Randeingrünung als Maßnahme zur besseren Einbettung in die Umgebung/ Abgrenzung zur freien Landschaft sowie
- Regelung des Wasserabflusses / Regenrückhaltung.

3. Bestandssituation

Das etwa 2,85 ha große Plangebiet im Nordwesten der Ortslage von Oldendorf liegt im Übergang zwischen angrenzender Wohnbebauung und freier Ackerlandschaft. Die Flächen im Plangebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Süden ist das Wegefurstück des Birkenweges mit in den Geltungsbereich einbezogen. Hier verläuft ein Weg, der von Bäumen gesäumt wird. Ansonsten befindet sich im Plangebiet kein Gehölzbestand.

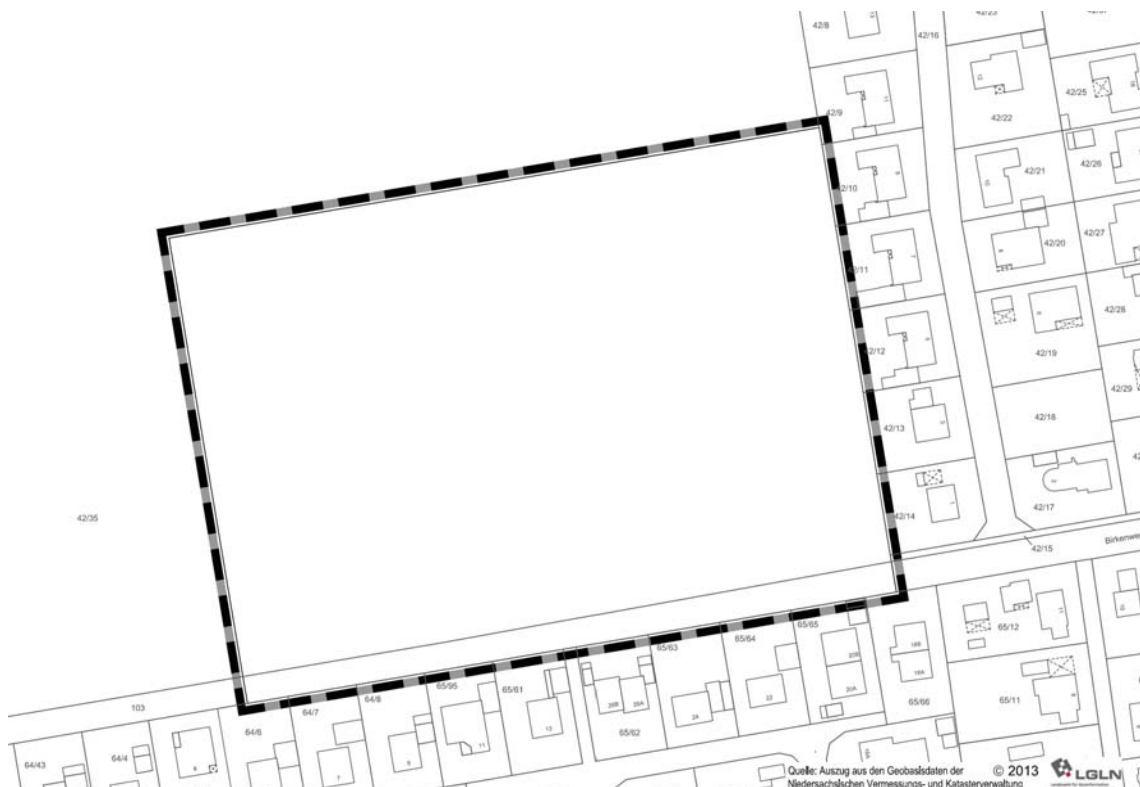


Abb.: Voraussichtlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 (ohne Maßstab)

Erschlossen werden kann das Gebiet über den Birkenweg. Von hier aus sind im weiteren Verlauf die Ortsdurchfahrten zu erreichen.

Entsprechend der dörflichen Randlage ist die Bebauung im Umfeld durch Wohnnutzungen mit umgebenden Gartenbereichen geprägt. Südlich und östlich grenzt am Buchenring sowie am Gerstenkamp liegende Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern an. In Richtung Westen und Norden setzt sich dagegen die Ackerfläche fort. Im Norden verläuft in etwa 300 m Entfernung die Kranenburger Straße (K 4). Der westlich liegende Windpark ist gut einen Kilometer entfernt. Der Ortskern liegt südöstlich des Gebietes in etwa 800 m Entfernung.

Infrastruktur

Oldendorf ist Grundzentrum mit allen Angeboten der grundzentralen Versorgung und ist mit einer Außenstelle (Bürgerhaus) inklusive Bürgerbüro auch Sitz der Samtgemeindeverwaltung der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten. Neben dem Rathaus gibt es noch das sog. Brunkhorst'sche Haus und ein Multifunktionshaus für Veranstaltungen und vielfältige Aktivitäten. Oldendorf verfügt mit drei Sportplätzen, zwei Sporthallen, Tennisplätzen, einer Skateranlage sowie der Schießsportanlage über ein umfassendes Sportangebot. Auch das Kinderbetreuungsangebot wurde in den zurückliegenden Jahren ausgebaut. Mit einer Kindertagesstätte mit fünf Elementargruppen (3-6 Jahre) mit Ganztagesangebot, zwei bestehenden Krippeneinrichtungen (1-3 Jahre) sowie zwei Ganztagespflegestellen für die Grundschulkinderbetreuung im Schulzentrum Oldendorf ist die Gemeinde gut aufgestellt und kann den Familien ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot bieten. In Oldendorf gibt es neben der Grundschule, in der auch die Kinder aus den umliegenden Ortschaften beschult werden, im Schulzentrum die Oberschule (Haupt- und Realschule). Gymnasien sowie berufsbildende Schulen

Ein Gymnasialer Zweig wird im SZ Himmelpforten

befinden sich in Stade. Eine größere Seniorenresidenz, in der auch einzelne seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen vorgehalten werden, wurde vor einiger Zeit fertiggestellt. Durch einen Verbrauchermarkt und andere Geschäfte ist die tägliche Grundversorgung direkt im Ort gesichert.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die bestehende Wegeparzelle des Birkenweges direkt erschlossen. Über den Birkenweg können mittelbar die Kranenburger Straße (K 4) sowie die Ortsdurchfahrt (L 114) erreicht werden. Über die Landesstraße sind sowohl die B 73 im Osten als auch die B 74 südlich von Oldendorf zu erreichen. Über die Bundesstraßen sind die Mittelzentren Stade und Bremervörde gut erreichbar. Der nächste Bahnhof befindet sich in Himmelpforten. Oldendorf ist über mehrere Buslinien an Himmelpforten angebunden. Ein Bürgerbus-Verein existiert seit einiger Zeit, sodass durch dieses Angebot weitere Verbindungen zur Verfügung stehen.

4. Planerische Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, zuletzt geändert im Juli 2017, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Eine erste Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Samtgemeinde Oldendorf.

Oldendorf ist als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Die Ortsmitte Oldendorfs ist als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Die Siedlungsentwicklung hat sich gem. Kap 2.1/ 01 (RROP 2013) unter Beachtung des Systems der sog. Zentralen Orte und der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren. Die weitere Siedlungsentwicklung der Samtgemeinde ist danach im Wesentlichen auf die Grundzentren Himmelpforten und Oldendorf zu konzentrieren. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Die Ortsdurchfahrt L 114 ist als Straße regionaler Bedeutung kartiert. Die zukünftige Autobahntrasse verläuft nordwestlich des Plangebietes. Sowohl im Nordosten als auch im Nordwesten von Oldendorf liegen großflächig ausgewiesene Vorranggebiete für Windenergie.

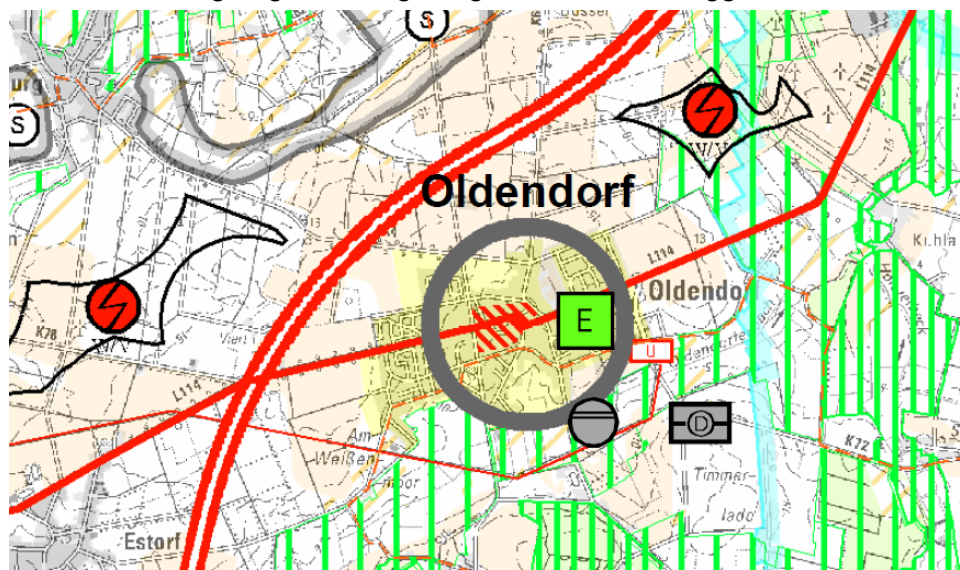


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Oldendorf (ohne Maßstab)

Die Festlegung des Gebietes als zentrales Siedlungsgebiet begünstigt die Entwicklung des Standortes. Im Westen des Plangebiets grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials an, welches durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Die Planung erfolgt auf bereits für Siedlungszwecke vorgesehenen Flächen und bewegt sich in einem für Oldendorf angemessenen Umfang. Eine angemessene Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges soll zur Stärkung des Grundzentrums Oldendorf beitragen.

Es sind keine Widersprüche mit den Zielen der Raumordnung erkennbar. Die Planung dient auch der Sicherung bestehender Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Aussagen des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Oldendorf, der gegenwärtig als Teilflächennutzungsplan für die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten fortgilt, befindet sich auf dem Stand der 20. Änderung.

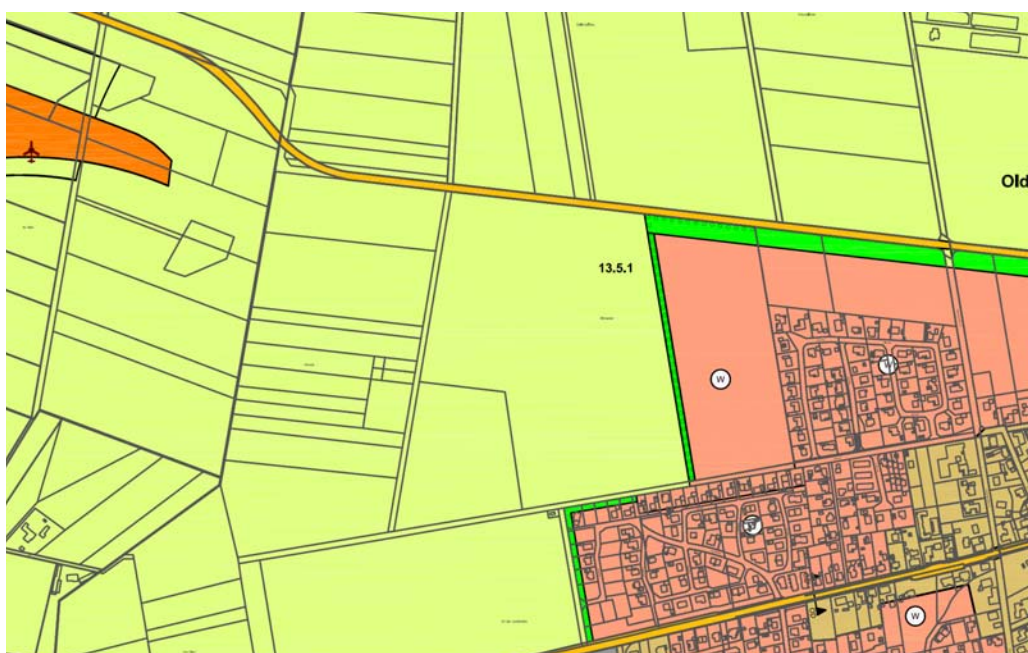


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehem. Samtgemeinde Oldendorf (ohne Maßstab)

Im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für den Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche mit einer westlichen Randeingrünung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Westen stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen dar. Im übrigen Umfeld setzen sich Wohnbauflächen fort.

In Richtung Westen werden das Plangebiet und damit auch das mit diesem Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet im Rahmen der zulässigen Konkretisierung geringfügig erweitert. Die Planung übernimmt ansonsten die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zudem wird im Westen eine Randeingrünung vorgesehen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans wird als nicht erforderlich angesehen, da die Abweichung aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des Planwerks als noch vertretbar angesehen wird. Die vorhandene Regenrückhaltung kann als Infrastruktureinrichtung Teil eines Wohngebietes sein. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen somit im Einklang mit der Planung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet wird mit diesem Bebauungsplan Nr. 22 „Birkenweg-West“ erstmalig mit einem Bebauungsplan überplant.

Für den Bereich des Buchenringes östlich des Plangebietes ist der Bebauungsplan Nr. 6 „Eichacker-West“ in Kraft. Dieser wurde bisher fünf Mal geändert. Für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit der 5. Änderung wurde die Zahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss reduziert. Die GFZ beträgt 0,5. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 750 m².

Südlich des Plangebietes ist für den Bereich Getreidestraße / Gerstenkamp / Haferkamp / Roggenkamp / Weizenkamp der Bebauungsplan Nr. 12 „Landstraße-West“ rechtskräftig. Auf den Grundstücken im Übergang zum Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, in dem die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Im Übergang zum Birkenweg ist ein fünf Meter breiter Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept soll sich weitestgehend an der Bestandsbebauung sowie den vorhandenen Festsetzungen der Bebauungspläne im Umfeld orientieren, sodass eine Einbettung des Baugebietes in die Umgebung gewährleistet ist. Bei der späteren Ausgestaltung der Festsetzungen sind jedoch auch gegenwärtige Anforderungen (z. B. Bauformen) zu berücksichtigen.

Natur und Landschaft

Ein aktueller Landschaftsplan für die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird gegenwärtig erarbeitet.

Der Landschaftsplan der ehemaligen Samtgemeinde Oldendorf von 2001 verzeichnet das Plangebiet als Acker (A). In der Realnutzungskartierung 2011 des Landkreises Stade ist die Fläche als Sandacker (AS) aufgeführt. Die Fläche besitzt eine sehr geringe bis geringe Biotopwertigkeit.

Im Landschaftsrahmenplan 2014 des Landkreises Stade sind sowohl Breitflügel- als auch Zwergflügel- und Fledermausvorkommen abseits der Ortslage zwischen Oldendorf und Estorf aufgezichnet worden.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich sowohl in einer Beeinträchtigungszone von Windkraftanlagen als auch von Hochspannungsfreileitungen. Der Planbereich weist nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Es bildet jedoch den zukünftigen nordwestlichen Siedlungsrand und hat schon deshalb für das Landschaftsbild eine gewisse Bedeutung.

5. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Das kleinteilige Wohngebiet soll sich städtebaulich an den zuletzt realisierten Baugebieten im Ort orientieren, um den dörflichen Maßstab zu wahren und das Erscheinungsbild des Dorfes harmonisch fortzusetzen. Angrenzend an vorhandene und bebaute Siedlungsflächen soll im Nordwesten Oldendorfs im Übergang zur freien Ackerlandschaft ein Wohngebiet für gut 25 (Wohn-)Baugrundstücke entwickelt werden.

Das Konzept sieht in Anlehnung an die Eigenart der angrenzenden Bereiche eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Es ist vorgesehen, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen, um die Wohnruhe zu gewährleisten.

Bebauungsdichte und Grundstücksgrößen sollen der dörflichen Randlage gerecht werden. Im Wohngebiet sollen Wohngrundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Mit Grundstücksgrößen zwischen 700 und 800 m² entsteht eine der dörflichen Lage angemessene Bebauungsdichte. Für das Gebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,35 vorgesehen, wobei die Zahl der Vollgeschosse dem dörflichen Maßstab und der Umgebung entsprechend mit 1 festgesetzt werden soll. Die geplante Traufhöhe von 6 m sowie die geplante Firsthöhe von 9 m sichern zudem eine der Umgebung entsprechende Bebauungshöhe. In den Einzelhäusern soll eine Wohneinheit und in den Doppelhäusern eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig sein.

Erschließung

Das Baugebiet soll über die Straße „Birkenweg“ erschlossen werden. Von dieser soll eine Erschließungsstraße mit 8,5 m Breite, die perspektivisch in Richtung Norden fortgeführt werden kann, abzweigen. In westliche Richtung werden die entstehenden Grundstücke über eine Ringerschließung erschlossen, die eine Breite von 8 m besitzen soll. Der Ausbau der Verkehrsflächen soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Für die befestigte Fahrbahn wird eine Breite von knapp 5 m als ausreichend erachtet. Der verbleibende Straßenraum kann durch Fußwege und oder erforderliche (Besucher-) Stellplätze gegliedert werden. Im Straßenraum sollen zudem als gestalterische Maßnahme Bäume gepflanzt werden.

Der bestehende Weg im Süden des Plangebietes soll einige Meter in Richtung Süden angrenzend an die vorhandenen Grundstücke verlagert werden. Der nördliche Teilbereich des bestehenden Flurstückes soll zukünftig als Wohnbauland genutzt werden können.

Die Erreichbarkeit des geplanten Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebiets wird über einen nach Westen führenden Stichweg gesichert.

Der Verkehr kann über die Straße „Birkenweg“ in Richtung Ortsdurchfahrten abgeführt werden. Die Erschließungsplanung erfolgt durch einen hierfür beauftragten Fachplaner im weiteren Verfahren.

Grünordnung

Im Westen ist eine Randeingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen als Sicht- und Staubschutz gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen. Im Norden ist ebenfalls eine Randeingrünung geplant; diese soll jedoch auf den Baugrundstücken liegen. Durch die Randeingrünungen wird ein harmonischer Siedlungsabschluss zur freien Landschaft ausgebildet.

Planungsziel ist es, auch auf den Neubauf Flächen den Charakter eines durchgrüntes dörflichen Wohngebiets zu schaffen. Dazu ist ein Pflanzgebot vorgesehen. Die entlang des südlichen Weges vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben. Ob die am bestehenden Weg im Süden vorhandenen Bäume erhalten werden können, ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Erschließungsplanung zu klären.

Örtliche Bauvorschriften

Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand und somit in ausreichender Entfernung zum historischen Ortskern soll auf örtliche Bauvorschriften weitestgehend verzichtet werden. Um negative Fernwirkungen zu vermeiden, ist lediglich ein Ausschluss hochglänzender Oberflä-

chen für die Dacheindeckung geplant. Die angedachte Bauvorschrift wird in den Unterlagen des späteren Bebauungsplanentwurfes begründet.

Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Neubaugebiete an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden können.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist davon auszugehen, dass eine Anbindung und Einleitung in das bestehende System nur möglich ist, wenn eine ausreichend große Regenrückhaltung vorgesehen wird. Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen werden durch einen Fachplaner erarbeitet. Nach derzeitigem Stand ist im Westen im Übergang zur freien Landschaft ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten. Mit unzumutbaren Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm ist aufgrund der Entfernung zu Kreis- oder Landesstraßen nicht zu rechnen. Auch die geplante Autobahn befindet sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Die bestehenden und auch zukünftig möglichen Windenergieanlagen des weiter westlich liegenden Windparks liegen in ausreichender Entfernung (mindestens ca. 1.100 m). Zu erwarten sind landwirtschaftliche Immissionen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen können. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen können über die noch zu realisierende Erschließung des neuen Wohngebiets sowie die bestehenden Erschließungswege aufgenommen werden. Aufgrund von Erfahrungswerten aus Verkehrsuntersuchungen zu anderen, deutlich größeren Wohngebieten ist anzunehmen, dass die aufgrund dieses Wohngebietes zu erwartenden, geringen Verkehrsmengen über die Wohnstraßen problemlos abgeführt werden können. Wesentliche Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr können ebenfalls ausgeschlossen werden. Auch sind aufgrund der Größe und der möglichen Bebauung des Gebietes keine erheblich negativen Auswirkungen für die vorhandenen Siedlungsbereiche zu erwarten.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich stellt sich als intensiv genutzter Acker ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Es werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bebauungen und Verkehrsflächen neu versiegelt. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u. a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Durch die vorgesehene Grundflächenzahl und eine sparsame Erschließung werden diese soweit wie möglich minimiert. Der Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf die Versiegelung der Ackerflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der derzeit – bei intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland – nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Bestehende Gehölze in den Randbereichen sollen erhalten bleiben. Zugleich wird durch die Gärten und Grünbereiche neuer Lebensraum geschaffen.

Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit der Erschließungsplanung zu klären, inwieweit die am Weg vorhandenen Bäume erhalten bleiben können.

Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass besonders geschützte Arten im Planbereich vorkommen. Sollten hierzu andere Einschätzungen oder ein anderslautender Verdacht bestehen, werden entsprechende Hinweise im Rahmen dieser Beteiligung erwartet. Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes erstellt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbereich eingegriffen. Das Plangebiet soll in Richtung Westen und Norden zur freien

Landschaft eingefasst werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Randeingrünung im Zusammenspiel mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Bebauungshöhe vermieden werden. Unerwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild können zudem durch die übrigen Festsetzungen und die geplante Bauvorschrift verhindert werden.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bzw. Altlasten bekannt. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen.

Im Planbereich ist archäologischer Denkmalbestand bekannt. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung obliegt dem Maßnahmenträger die Prospektion und die nachfolgende sachgerechte Dokumentation und Bergung des Denkmalbestandes. Hierdurch können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

7. Aussagen zur Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Da der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festsetzt, gelten die Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

8. Planungsalternativen

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in Oldendorf erschlossene Baugrundstücke in bestehenden Baugebieten nicht mehr zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser ist gegeben. Die ausgewählte Fläche ist recht kleinteilig, liegt in einem von Wohnnutzungen bestimmten Bereich und ist sowohl von der Autobahntrasse als auch den Windparks ausreichend weit entfernt. Die Fläche ist zudem kurzfristig verfügbar, so dass ihr zum jetzigen Zeitpunkt der Vorrang gegeben werden sollte.

Für die Bebauung im Plangebiet wäre ein auch eher verdichteter Maßstab vorstellbar, der z. B. über höhere zugelassene Geschossigkeiten oder den Verzicht auf Mindestgrundstücksgrößen erreicht werden könnte. Die Gemeinde Oldendorf möchte jedoch den ortstypischen, dörflichen Maßstab in dieser ländlich geprägten Wohnlage beibehalten und so der bestehenden Nachfrage nach eben solchen Baugrundstücken nachkommen. Eine verdichtete Bebauung wäre auch angesichts des Charakters der benachbarten Wohnbebauung und der Lage am Siedlungsrand städtebaulich wenig sinnvoll.

Alternativ zur geplanten Ringerschließung könnten Stickerschließungen kleinteiligere Gebäudegruppen entstehen lassen. Im Hinblick auf den Versiegelungsanteil (benötigte Wendeanlagen) und auch im Hinblick auf z. B. die Anfahrbarkeit von Müllfahrzeugen, Feuerwehr usw. würde sich die Durchlässigkeit und Erreichbarkeit von Teilen des Gebietes aber deutlich verschlechtern.

9. Flächenangaben

Das Plangebiet des Vorentwurfes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,85 ha.

Grundstücksfläche / Allgemeine Wohngebiete (inkl. Randeingrünung (2.310m ²)) ca.	21.375	m ²
Randeingrünung (öffentlich) ca.	600	m ²
Verkehrsflächen gesamt ca.	5.035	m ²
Fläche für die Regenrückhaltung ca.	1.465	m ²
Plangebiet ca.	28.475	m²

Das Vorentwurfskonzept wurde ausgearbeitet von
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Büro Himmelpforten,
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Oldendorf.

Anlage: Städtebauliches Konzept, Stand: Vorentwurf 13. September 2017
(A3-Querformat)