

Gemeinde Oldendorf – Samtgemeinde Oldendorf - Landkreis Stade

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Ortszentrum- Nordost"

mit örtlichen Bauvorschriften
aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



Oktober 2012

Gemeinde Oldendorf

Schützenstraße 5
21726 Oldendorf
Tel.: 0 41 44 / 60 99 - 0



Residenz Baugesellschaft mbH

Konsul-Smidt-Straße 12
28217 Bremen
Tel.: 0 421 / 84001-0

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
info@cap-plan.de www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Cappel
und Dipl.-Ing. Kerstin Oesterling

Inhaltsverzeichnis	1
1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	3
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	4
2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung	4
2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung	4
2.3 Belange des Umweltschutzes	4
3 Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.3 Bestehendes Planrecht	9
3.4 Umsetzung der Dorfentwicklungsplanung	10
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	10
4.1 Bebauung und städtebauliche Struktur	10
4.2 Art der baulichen Nutzung	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung	11
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
4.5 Ausnahmen (gem. § 31 BauGB)	11
4.6 Verkehr	11
4.7 Grünordnerische Festsetzungen	12
4.8 Immissionsschutz	13
4.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	13
4.10 Ver- und Entsorgung	14
5 Eingriffsregelung	14
6 Maßnahmen zur Verwirklichung	15
6.1 Bodenordnung	15
6.2 Kosten und Finanzierung	15
7 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	15

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 für den § 84 NBauO und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475) für den § 91 NBauO.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, gültig ab 01.11.2011.

Textergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB ergeben haben, sind durch Kursivdruck kenntlich gemacht worden.

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Planungsanlass

Oldendorf widmet sich u.a. auch im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms des Landes der *Revitalisierung des Dorfkerns*. Entsprechend lautet auch das Motto des Dorfentwicklungsplans. Auf diesem Wege ist in den letzten Jahren bereits die Beseitigung eines stark negativ prägenden, leerstehenden alten Gasthofs gelungen, der Platz gemacht hat für einen zeitgemäßen „EDEKA“-Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt. Die grundzentrale Nahversorgung ist somit unmittelbar im Dorfkern, direkt neben der Kirche sehr attraktiv gestaltet und damit auf Jahre hinaus gesichert worden. Dieses Vorhaben wurde von umfangreichen Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum begleitet, ein Dorfplatz wurde ebenso gestaltet wie der Kirchhof. Die Bushaltestelle wurde zum neuen Dorfplatz verlegt und neu gestaltet. Eine Querungshilfe verbindet die beiden Bushaldebuchten an zentraler Stelle.

Es zeigt sich, dass diese Maßnahmen sehr gut angenommen werden und der Dorfkern in kürzester Zeit in erheblichem Maß an Attraktivität und Zuspruch gewonnen hat.

Da mit der Verlagerung des Lebensmittel- und Getränkemarkts abzusehen war, dass am alten Standort ein Leerstand entstehen würde, war bereits im Dorfentwicklungsplan die Nachnutzung des Areals samt der brach gefallenen benachbarten Hofstelle thematisiert worden. Zu den schon damals favorisierten Nachnutzungen zählten Angebote für betreutes Wohnen sowie eine örtliche Pflegeeinrichtung für Senioren. Oldendorf hat weder im Kernort noch in den Mitgliedsgemeinden ein entsprechendes Angebot vorzuweisen. Lediglich einzelne barrierefreie Wohnungen werden im Ort angeboten. Die Nachfrage nach wohnort- und somit auch familiennahen Betreuungsangeboten ist sehr groß und so haben sich Gemeinde und Samtgemeinde dem Ziel verschrieben, im Rahmen der grundzentralen Versorgung entsprechende Angebote anzusiedeln.

Es wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Ausschlaggebend für die getroffene Standortentscheidung waren schließlich die Ansprüche vor allem hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksgröße, der Zentralität des Standorts und dessen Verfügbarkeit. Die Beratungen und planerischen Überlegungen seit Aufstellung des Dorfentwicklungsplans haben schließlich zu dem Standort des aufgegebenen Lebensmittelmarkts geführt. Dieser ist in vielerlei Hinsicht ideal und die geplante Nutzung bietet die einmalige Chance auf die Restrukturierung und Wiedernutzbarmachung des zentralen dörflichen Areals und die grundlegende Umgestaltung des Umfelds entsprechend den Zielsetzungen der Dorfentwicklungsplanung.

Erfordernis der Planaufstellung

Im Plangebiet befand sich bis vor etwa 2 Jahren ein Verbrauchermarkt. Im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Revitalisierung des Dorfkerns in Oldendorf wurde dieser umgesiedelt, flächenmäßig erweitert und zeitgemäß umgestaltet.

Der bereits mehrfach erweiterte, an- und umgebaute Gebäudebestand des ehemaligen Lebensmittelgeschäftes sowie die Gebäude der nördlich angrenzenden, ehemaligen Hofstelle sollen nun abgebrochen werden.

Auf den geräumten Flächen ist die Errichtung einer Seniorenresidenz vorgesehen.

Eine Realisierung als Vorhaben nach § 34 scheidet aus, da sich der Zulässigkeitsmaßstab für eine solche Anlage nicht aus dem näheren Umfeld ableiten lässt. Hinzukommt, dass eine sachgerechte Abarbeitung und Abwägung des in dörflichen Gemengelagen typischen Konfliktpotenzials dringend geboten ist. Hierfür bietet die Aufstellung eines Bebauungsplans einen geeigneten Rahmen. Aufgrund der speziellen Rahmenbedingungen, der Tatsache, dass das Plangebiet in der Hand eines Vorhabenträgers ist und dieser die gesamte Anlage aus einer Hand realisieren will, ist die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan, das geeignete Instrument. Zugleich ist § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 Oldendorf „Ortszentrum - Nordost“ schließt unmittelbar an den neu gestalteten Dorfkern um die Kirche an. Als Teil des gewachsenen, historischen Dorfkernbereichs finden wir eine ausgeprägte Gemengelage vor, die in der Gesamtheit des Umfelds nach den Kriterien der BauNVO als Dorfgebiet anzusehen ist.

Es finden sich innerhalb des Plangebiets eine landwirtschaftliche Hofstelle, die inzwischen jedoch aufgegeben wurde sowie der nach dem Umzug leerstehende Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer größeren Stellplatzanlage. Das Obergeschoss des Lebensmittelmarktes hat eine Wohnnutzung. Im Umfeld stehen etliche Wohnhäuser, die Kreissparkasse, das Gemeindehaus und jenseits der Straße Auf der Kuhlen landwirtschaftliche Betriebe. Diese landwirtschaftlichen Betriebe haben aufgrund ihrer Einbettung in das Siedlungsgefüge und umliegende, unmittelbar angrenzende Wohnnutzungen ihre Entwicklungspotenziale an den jeweiligen Standorten ausgeschöpft.

Ziele der Planung

Die Residenz-Baugesellschaft mbH beabsichtigt eine Seniorenresidenz, mit entsprechenden Einrichtungen für Pflege und Wohnen sowie betreutes Wohnen. Das Angebot umfasst Pflegezimmer, Wohngruppen sowie autark zu nutzende Wohneinheiten mit Betreuungsmöglichkeit im Bedarfsfall.

Zusätzlich soll ein ergänzendes Dienstleistungsangebot mit Bezug zu Pflege und Wohnen die Gesamtanlage aufwerten und zugleich auch die Attraktivität des Oldendorfer Dorfkerns steigern.

Die Anlage gliedert sich in zwei Baukörper.

Im Süden des Plangebiets und somit zum Dorfkern orientiert, befindet sich das zentrale, großflächige Hauptgebäude. Im Kreuzungsbereich der Straße Schötthasen, Auf den Kuhlen (K66) und Gartenstraße sind kleinteiligere Gebäudestrukturen mit Laubengangschließungen vorgesehen, die in ihrem Erscheinungsbild ein wenig vom Reihenhausharakter haben.

Dieses Projekt und die vorliegende Planung sollen die bereits erfolgreich umgesetzten Maßnahmen zur Revitalisierung des Oldendorfer Dorfkerns fortführen und Funktionsverlusten und Leerständen, als Entwicklung der vergangenen Jahre, entgegenwirken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ortszentrum-Nordost“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung seniorenrechter Wohnungen sowie Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung für Senioren innerhalb des zentralen Ortskerns,
- Erweiterung des örtlichen Dienstleistungsangebotes als Fortführung der bereits erfolgten Revitalisierungsmaßnahmen im Dorfkern in Oldendorf,
- Schaffen der planerischen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Standortes,
- Sicherung der Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen, sowie der städtebaulichen Ordnung,
- Erhalt des vorhandenen Großbaumbestandes.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Oldendorf, Flur 2, die Flurstücke 84/4 und 89/5 sowie Teile der Straßenflurstücke 324/3, 315/3, 319/7 und 156/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Straße „Auf der Kuhlen“ / K 66,
- im Norden durch die Straße „Schötthasen“,
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung auf den Flurstücken 87/6, 87/7 und 87/5 sowie das Gemeindehaus,
- im Süden durch die Ortsdurchfahrt „An der Landstraße“ / L 114
- und südöstlich durch die vorhandenen Wohnbebauung entlang der „Gartenstraße“.

Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 7.000 m² und befindet sich direkt in der zentralen Ortslage Oldendorfs. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 19 „Ortszentrum Nordost“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, bestehen.

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. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt im historisch geprägten Dorfkern Oldendorfs mit der Kirche. Dieser Bereich stellt mit den vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie den Gemeinbedarfsnutzungen der Kirche das heutige Versorgungszentrum der Gemeinde dar.

Der Planbereich wird für den Kfz-Verkehr dreiseitig über die „Hauptstraße“ (L114) sowie die Straßen Schötthasen, Auf den Kühlen (K66) und Gartenstraße erschlossen.

2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Die Umgebung des Planbereichs wird von sehr gemischten Nutzungen geprägt. Neben der historischen Kirche mit angrenzendem Dorfplatz und dem zentralen Verbrauchermarkt befinden sich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, verschiedene Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomieeinrichtungen entlang der Hauptstraße und somit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Ferner wird der Bereich geprägt durch die angrenzenden Wohnnutzungen, überwiegend in Einfamilienhäusern und landwirtschaftliche Betriebe mit entsprechenden Hofstellen jenseits der Straße Auf den Kühlen.

Das Plangebiet ist als Teil des zentralen Versorgungsbereiches einzuordnen.

2.3 Belange des Umweltschutzes

Planungsvorgaben

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) liegen weit vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet ist komplett von Siedlungsflächen umgeben. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu erwarten.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Stade (1989) weist Oldendorf als Teil eines wichtigen Bereiches für Bodenerosionsschutz sowie für die Grundwasserneubildung aus. Zudem liegt Oldendorf innerhalb eines Verbreitungsgebietes der Breitflügelfledermaus.

Boden

Der Bestand des Bodens wird nach der „Bodenkundlichen Standortkarte von Niedersachsen und Bremen“ der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zugeordnet. Es handelt sich um einen Standort mit mäßig trockenen Sandböden.

Angesichts der vorhandenen großflächigen Versiegelung durch die gegenwärtige Nutzung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens auszugehen.

Der im Landschaftsrahmenplan angestrebte Schutz vor Bodenerosion bezieht sich in der Regel auf großflächig unversiegelte, aber intensiv genutzte Flächen in der freien Landschaft. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung. In diesem Bebauungsplan sind dazu keine Festsetzungen erforderlich.

Wasser

Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.

Durch den hohen Sandanteil der Geestböden ist das Wasserrückhaltevermögen gering. Dadurch kann das Sickerwasser relativ schnell in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen. Dies wird für den Geltungsbereich durch die Aussagen des Landschaftsrahmenplans bestätigt (wichtiger Bereich für Grundwasserneubildung). Da auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann es durch entsprechende Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit einer Belastung des Grundwassers kommen.

Obwohl das Gebiet intensiv genutzt wird, ist wegen der vorhandenen großflächigen Versiegelung in den intensiv genutzten Bereichen keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird also als wenig beeinträchtigt eingeschätzt.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen, die im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen, in jedem Fall zu vermeiden. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Luft und Klima

Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 16,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Im Plangebiet besteht durch die landwirtschaftlichen Nutzungen in der Nachbarschaft sowie die Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Baumbestand im Plangebiet trägt zur Frischluftentstehung und Beschattung bei. Die vorhandenen Großbäume, insbesondere in den Randbereichen des Grundstückes, können weitestgehend erhalten werden.

Für die Luft und das Klima hat das Gebiet selbst nur eine geringe Bedeutung. Es sind keine besonderen Festsetzungen notwendig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird durch die Textfestsetzungen zur Dachgestaltung ermöglicht. Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Landschafts- / Ortsbild

Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Ortsbild ist in diesem Bereich geprägt durch die historische, dörfliche Ortsmitte mit der Kirche. Außerdem prägen die zum Teil großvolumigen Baukörper mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Gaststätten sowie eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern das Ortsbild. Der dörfliche Charakter des Gebietes wird derzeit noch von der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle geprägt.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

In Oldendorf ist laut Landschaftsrahmenplan die Breitflügelfledermaus verbreitet. Da die vorhandenen Großbäume erhalten werden sollen, wird davon ausgegangen, dass die Fledermäuse durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Eine Begehung des Altbestandes vor Beginn der Abbrucharbeiten soll sicherstellen, dass im Gebäudebestand kein Fledermausbestand vorliegt.

Im Gebiet sind darüber hinaus keine besonders schützenswerten Strukturen betroffen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Diese Planung findet im unbepflanzten Innenbereich statt, der als „Neuzeitliche Innenstadt“ (OIN) ohne höherwertige Strukturen zu beschreiben ist.

Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet ist großflächig versiegelt oder überbaut.

Wegen der Ausprägung und dem geringen Alter der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen. Da bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung keine erheblichen zusätzlichen Flächenversiegelungen zu erwarten sind und der Großbaumbestand erhalten werden soll, sind gesonderte Festsetzungen nicht erforderlich.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

In der näheren Umgebung des Plangebietes ist die Kirche als geschütztes Baudenkmal nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Sie wird durch die Planung nicht in ihrer Gestalt oder ihrer städtebaulichen Wirkung beeinträchtigt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Verdacht auf Bodendenkmale gem. §3 (4) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vor. Nach § 13 (1) NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Der Abtrag des Oberbodens muss durch die Mitarbeiter der Kreisarchäologie archäologisch begleitet werden. Eine Terminabsprache ist 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten erforderlich und schriftlich zu bestätigen. Zur weiteren Absprache ist mit der Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösler Tel. 04141/ 542216, daniel.noesler@landkreis-stade.de) Kontakt aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Art ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Stade, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen ist. Grundsätzlich sind Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, zu unterlassen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem noch sehr landwirtschaftlich geprägten Bereich der Gemeinde Oldendorf. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und der teilweise verkehrsreichen Straßen in der näheren Umgebung sind Immissionskonflikte im Hinblick auf Schall und Geruch zu erwarten.

Vor der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bauleitplanes wurden deshalb entsprechende Lärmschutzgutachten erstellt.

Im Einzelnen ist zu den Vorbelastungen folgendes zu sagen:

Lärm (Schallgutachten von Dipl.-Ing. Manfred Schilling vom 04.03.2012):

Die Lärmimmissionsprognose ergab, dass für das Wohnen zuträgliche Bedingungen im Bereich der Pflegeeinrichtung ohne Einschränkungen eingehalten werden. Für die Errichtung von Wohnungen für betreutes Wohnen unmittelbar an der Straße zeigte sich, dass an der zur Straße orientierten Fassade Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten sind. Diese resultieren aus dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Erntezeit und bei der Einbringung

von Grassilage. Dieser Überschreitung der Orientierungswerte lässt sich jedoch begegnen, indem schutzbedürftige Aufenthaltsräume keinerlei Öffnungen zur Straße hin erhalten. Beim Typus barrierefreier, seniorengerechter kleiner Wohnungen lässt sich dies in jedem Fall sicherstellen, indem Badezimmer, Kochnische bzw. Kleinküche und Eingang zur Straße (also nach Nordosten) und Wohn- und Schlafzimmer zum Garten (also nach Südwesten) orientiert werden. Der Vorhabenplan berücksichtigt diesen Sachverhalt. Im Übrigen bieten die heute üblichen Fenster ausreichend den Lärmschutz für die dahinter liegenden Räume. Da aus energetischen und wohnklimatischen Gründen eine kontrollierte Lüftung der Wohnungen erfolgen wird, ist das Öffnen der Fenster zu den zeitlich sehr begrenzten, lärmintensiven Erntezeiten nicht erforderlich.

Gerüche (Geruchsimmissionen – Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 19 „Ortszentrum-Nordost“ in Oldendorf, von Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg vom 16.03.2012):

Das Gutachten über Geruchsimmissionen ergab, dass für den mit der Pflegeeinrichtung zu bebauenden Grundstücksbereich in Bezug auf landwirtschaftliche Gerüche Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 15% der Jahresstunden zu erwarten sind. Diese überschreitet zwar den für das Wohnen anzusetzenden Grenzwert von 10% ist aber dorfgbietstypisch und auch in Dorfgbietern zählt schließlich das Wohnen zu den typischen Nutzungen. Im Randbereich zur Straße Auf der Kuhlen werden Wahrnehmungshäufigkeiten bis knapp über 20% der Jahresstunden erreicht. Das Gutachten führt dazu aus: „Beschwerden über die vorhandenen Geruchsimmissionen sind aus dem Planumfeld nicht bekannt. Dies ist trotz der dargestellten Grenzwertüberschreitungen in vergleichbaren Siedlungssituationen wie im betrachteten Bereich bundesweit die Regel. Beschwerdesituationen sind in solchen Strukturen die absolute Ausnahme. Die im Umfeld der Gerüche verursachenden Betriebe lebenden und arbeitenden Menschen empfinden diese Situationen im Regelfall als ortsüblich und zum Lebensumfeld selbstverständlich dazugehörend.“ (Vorabzug des Gutachtens von Prof. Dr. Oldenburg S.24).

Im vorliegenden Fall ist vor allem die Haltung von Rindern prägend, die von Menschen in der Regel als weniger störend wahr genommen wird, als die anderer Tierarten. Auch Gewöhnungseffekte tragen sicherlich dazu bei, dass die bestehende Situation bisher konfliktfrei blieb. In jedem Fall ist es so, dass hier lediglich von belästigenden Wirkungen zu sprechen ist. Das Gutachten führt aus, dass die anzutreffenden Gerüche weder ekelerregend noch gesundheitsschädlich sind.

Letztlich bleibt festzustellen, dass die festgestellten Grenzüberschreitungen der Wahrnehmungshäufigkeiten innerhalb des Plangebiets als gegebene, ortsübliche Vorbelastungen hinzunehmen sind.

Will man im Umfeld innerörtlicher landwirtschaftlicher Betriebe nicht Brachflächen entstehen lassen, die das Siedlungsbild und die örtlichen Nutzungsstrukturen nachhaltig beeinträchtigen würden, so muss man an gegenseitige Akzeptanz und Rücksichtnahme appellieren. Vor dem Ziel der Revitalisierung des Dorfkerns und der Ansiedlung einer in Zeiten des demografischen Wandels für ein Grundzentrum unverzichtbaren Pflege- und Wohneinrichtung für ältere Menschen, werden die bestehenden Belastungen als zumutbar angesehen, zumal es unbenommen ist, sich für eine im Falle Oldendorfs eben stark ländlich geprägte Einrichtung zu entscheiden.

Ein weiterer Aspekt, der für die Würdigung der Geruchseinwirkungen relevant ist, ist darin zu sehen, dass vor dem Hintergrund heutiger energetischer Anforderungen an Gebäude und an deren Dichtigkeit die Notwendigkeit zum Einbau einer kontrollierten Lüftung besteht. Somit kann sichergestellt werden, dass an Tagen besonders auffälliger Geruchseinwirkungen ggf. Fenster geschlossen bleiben und Beeinträchtigungen der Raumluft vermieden werden.

Das Gutachten von Prof. Dr. Oldenburg trifft als weiteres Fazit die Aussage, dass die Planung keine beschränkenden Auswirkungen auf die benachbarten landwirtschaftlichen Be-

trieb haben wird, da deren Grenzen durch andere bestehende Wohnnutzungen bereits gesetzt sind und bestehende Grenzwerte ausgeschöpft bzw. bereits überschritten sind.

Im Sinne des nachbarlichen Miteinanders und gegenseitiger Rücksichtnahme wurden diesbezüglich etliche Gespräche mit den Beteiligten geführt. Unter anderem wurde – auf Anregung des Landkreises Stade - vereinbart, dass die bestehende Situation zweifelsfrei dokumentiert werden soll, um sicherzustellen, dass sich auch in Zukunft alle Beteiligten der dargestellten Rahmenbedingungen bewusst sind.

Auch der Investor und Betreiber wurde auf die Vorbelastungssituation und deren Auswirkungen hingewiesen. Ausgesprochenes Ziel des Betreibers ist es, eine Wohnanlage für Senioren (Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen) in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld zu errichten. Damit der landwirtschaftlich geprägte, dörfliche Charakter erhalten bleibt, sollen auch weiterhin im Umfeld landwirtschaftlich geprägte Nutzungen stattfinden. Dies bedingt, dass die unterschiedlichen Nutzungen jeweils aufeinander Rücksicht nehmen.

Zur Konkretisierung dieses Gebotes der Rücksichtnahme wird auf der Planzeichnung auf die Vorbelastungen hingewiesen. Der Vorhabenträger übernimmt gegenüber den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben Duldungspflichten, die er auch im Rahmen des jeweiligen Vertragsverhältnisse auf die Mieter überträgt.

Diese Situation wird in den städtebaulichen Verträgen dokumentiert. Auch die Miet- und Betreuungsverträge im betreuten Wohnen und im Seniorenwohnheim sollen entsprechende Aussagen zur dörflichen Geruchsvorbelastung enthalten. Darin sollen die Kartendarstellungen des Geruchsimmissionsgutachtens beigefügt werden. Ein Mustervertrag muss mit der Gemeinde im Vorfeld abgestimmt werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im 2008 geänderten Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) des Landkreises Stade. Der Entwurf des RROP 2012 liegt vor, trifft aber im Wesentlichen keine anderweitigen oder weitergehenden Aussagen. Von gewisser Relevanz ist allenfalls die Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs, die auch das Plangebiet einbezieht.

Zentralörtliche Gliederung, Schwerpunktaufgaben

Die Gemeinde Oldendorf als Sitz der Samtgemeinde wird im RROP als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Oldendorf liegt südwestlich des Grundzentrums Himmelpforten sowie jeweils in etwa 15 bis 20 km Entfernung zwischen den Mittelzentren Stade und Bremervörde.

Als Grundzentrum sind in Oldendorf zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen ist an der Nachfrage der Bevölkerung sowie der Wirtschaft auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist u.a. durch die geeignete Erhöhung der Standortattraktivität mit Hilfe der Bereitstellung unterschiedlicher Bauflächen (auch Sonderbauflächen) und der Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Freizeit- und Naherholungszwecke zu verbessern. In diesem Sinne ist die Schaffung von zeitgemäßen Pflege- und Betreuungsangeboten gerade in Zeiten des demografischen Wandels eine wichtige und vordringliche grundzentrale Aufgabe.

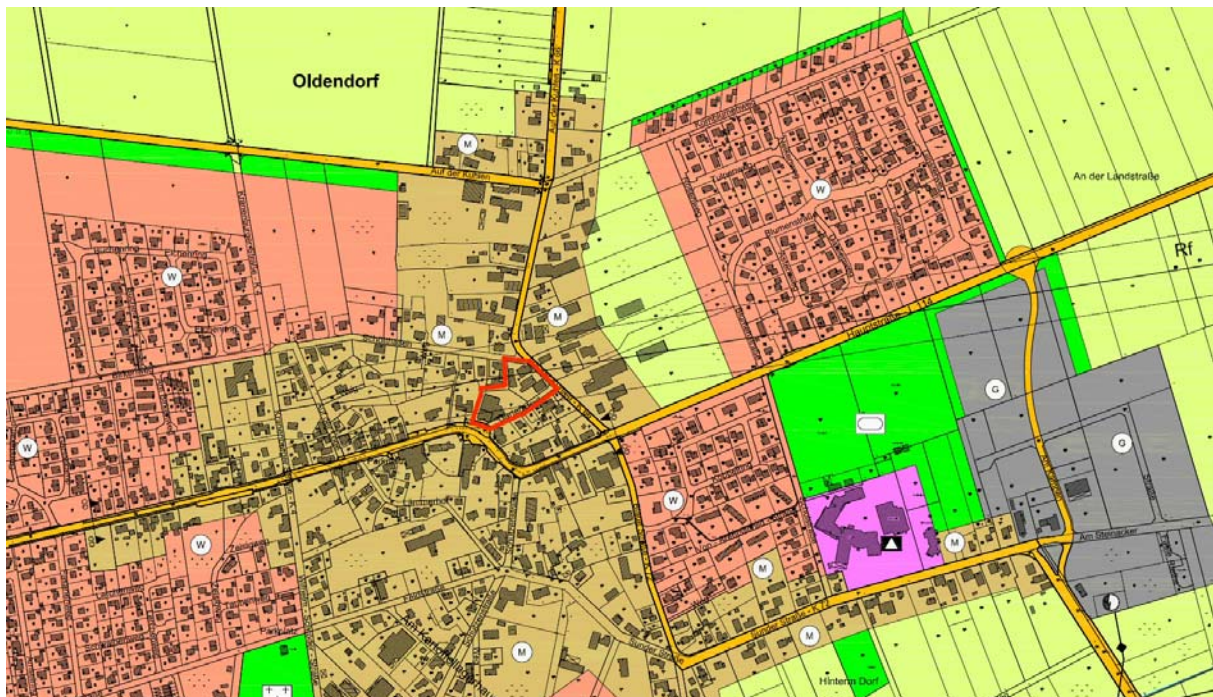
Verkehr

Die L 114 (Hauptstraße) ist im RROP als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Fazit

Die Bestrebungen in Oldendorf an zentraler Stelle Angebote für betreutes Wohnen sowie eine örtliche Pflegeeinrichtung für Senioren zu schaffen entsprechen den vorgenannten Zielen der Raumordnung und berücksichtigen die demographische Entwicklung im Landkreis. Die Planung ist demnach an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf wurde 2006 neu bekannt gemacht. Er stellt für den Geltungsbereich Gemischte Bauflächen (M) dar.

Die im Vorhabenplan ausgewiesene Zweckbestimmung Wohnen und Pflege ist durchaus als mischgebietstypisch einzustufen, so dass der Bebauungsplan grundsätzlich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gewährleistet.

3.3 Bestehendes Planrecht

Für den Planbereich wurden bisher keine planrechtlichen Festsetzungen im Sinne eines verbindlichen Bauleitplanes getroffen.

Das Plangebiet befindet sich im sogenannten unbeplanten Innenbereich, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Für solche Innenbereiche gilt, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Aufgrund der bestehenden Bebauung, der vorhandenen Einwirkungen durch Schall und Gerüche und die starke landwirtschaftliche Prägung weist das Gebiet derzeit den Charakter eines Dorfgebietes auf.

3.4 Umsetzung der Dorfentwicklungsplanung

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung 2009 wurde der Revitalisierung des Dorfkerns und der Beseitigung von Leerständen besonderes Augenmerk gewidmet und ein umfassendes integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Ortszentrum-Nordost“ entspricht in vollen Umfang den Zielen und konzeptionellen Ansätzen der Dorfentwicklungsplanung. Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurden Standortalternativen eingehend geprüft und bewertet.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

4.1 Bebauung und städtebauliche Struktur

Der Geltungsbereich befindet sich im Kurvenbereich der Hauptstraße und ist für das Ortsbild im Dorfkern Oldendorfs von besonderer Bedeutung.

Bei der geplanten Neubaumaßnahme erstreckt sich der Hauptbaukörper entlang der Gartenstraße, so dass von der Ortsdurchfahrt im Wesentlichen die Giebelansicht wahrgenommen wird. Durch die entsprechend dem Grundstückszuschnitt abgewinkelte Grundform und den geplanten Vorbereich ist allerdings auch die Ostansicht des Gebäudes eher kleinteilig gegliedert und dominiert nicht den Straßenraum.

Im nördlichen Grundstücksbereich herrscht eine Bebauung mit Reihenhauscharakter vor, die sich durchaus in bestehende benachbarte Einfamilienhausstrukturen einfügt.

Die das Grundstück derzeit säumenden Großbäume sollen erhalten werden.

Die Gemeinde Oldendorf erwartet erhebliche positive städtebauliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben. Der Standort im Ortskern und somit nahe der örtlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist nutzergerecht. Durch den Wegfall der leer stehenden, großflächigen, nur schwer nach zu nutzenden Bausubstanz und die geplante Neubebauung wird das Ortsbild verbessert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bebauung wäre das Plangebiet als Dorfgebiet einzustufen. Diese Charakteristik trifft auch aufgrund der bestehenden Einwirkungen durch Schall und Gerüche und die starke landwirtschaftliche Prägung zu.

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Ausweisung als Dorfgebiet dennoch nicht zielführend. In einem Dorfgebiet wird vorrangig auf die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft abgehoben. Diese spielt im eigentlichen Plangebiet jedoch nur insofern eine Rolle, als sie für Vorbelastungen aus Schall und Gerüchen ausschlaggebend ist. In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist für die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben der Bezug auf § 9 BauGB und die Gebietskategorien der BauNVO nicht zwingend. Es wird daher konkret und vorhabenbezogen festgesetzt, dass im Plangebiet die Nutzung Pflege + Wohnen und somit die Errichtung einer dörflichen Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung zulässig sein soll. Ergänzende Dienstleistungsangebote mit Bezug zu Pflege + Wohnen wie beispielsweise Apotheke, Arzt, Krankengymnastik, Fußpflege, Cafe oder ähnliches sollen untergeordnet ebenfalls zulässig sein.

Das Vorhaben wird in einem Umfeld errichtet, in welchem Vorbelastungen mit Schall und Gerüchen aus benachbarten landwirtschaftlichen Bereichen bestehen, die auch auf die Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung vor allem aber auf die betreuten Wohnungen im Bereich An der Kuhlen einwirken und diese beeinträchtigen.

Die Vorbelastungen sind für ein solches Umfeld typisch. Sie haben in der Vergangenheit zu keinerlei Problemen oder Beschwerden geführt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der Wohnanlage wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf **höchstens zwei Vollgeschosse (II)** festgesetzt. Damit wird eine gute Grundstücksausnutzung und insbesondere ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Im Plangebiet wird die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)**, entsprechend der Prägung des Gebietes auf **maximal 0,6** festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird auf **maximal 1,0** begrenzt.

Um sicherzustellen, dass sich der Baukörper in das Ortsbild einfügt, wird die Gebäudehöhe auf eine Höhe von 26,00m über Normalnull (NN) beschränkt. Dies entspricht, je nach Geländeverlauf einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00-13,00 m. Die Umgebungshöhen (NN) sind in der Planzeichnung verzeichnet.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die **Baugrenze** wird auf jeweils einen Abstand von **3 m** zur Grundstücksgrenze gelegt. Damit werden die erforderlichen Abstände verdeutlicht und entsprechend dem bestehenden Charakter planrechtlich gesichert. Sie ermöglicht so den für das Grundstück größtmöglichen Bebauungsspielraum.

Im nördlichen Grundstücksbereich wird eine **offene Bauweise (o)** festgelegt. Bei der offenen Bauweise müssen die freistehenden Gebäude (z.B. Einzel- oder Doppelhäuser und Hausgruppen) zur seitlichen Grundstücksgrenze mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

Im Süden des Grundstücks wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgelegt. Auch hier dürfen Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf jedoch, gemäß der Vorhabenplanung, eine Länge von 50 m überschreiten.

4.5 Ausnahmen (gem. § 31 BauGB)

Für den zur Straße orientierten Bereich des Pflegeheims soll ausnahmsweise ein 3. Vollgeschoss zulässig, wenn dieses, wie im Vorhabenplan dargestellt, im Dachraum liegt. Eine solche Ausnahmeregelung wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da die Optik der Zweigeschossigkeit gewahrt wird.

4.6 Verkehr

Erschließung des Plangebietes – Anschluss an die Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt an vier Straßen. Die Hauptstraße (L-114) im Norden und die Straße Auf der Kuhlen (K-66) sind als Durchgangsstraßen für den überörtlichen bzw. örtlichen Umgebungsverkehr anzusehen. Die Gartenstraße ist als untergeordnete Wohnstraße schon heute für Durchgangsverkehr gesperrt. Im Zuge der baulichen Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung soll dies auch baulich unterstrichen werden, sodass die Gartenstraße künftig lediglich für Fußgänger und Radfahrer durchgängig befahrbar bzw. benutzbar sein wird.

Straßenverkehrsflächen

In den Geltungsbereich sind Teilstücke der Hauptstraße (L-144) sowie Teile der Straßen Schötthasen, Auf der Kühlen (K-66) und der Gartenstraße einbezogen. Diese werden als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Nutzungen wird diese durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

Ein- und Ausfahrten

Die Erschließung der Einrichtung ist über die Gartenstraße und die Straße Schötthasen vorgesehen. Eine Erschließung über die K66 - Auf den Kühlen ist nicht vorgesehen. Auch die direkte Erschließung von der Hauptstraße erfolgt nur für Fußgänger.

Auf den expliziten Ausschluss von Ein- und Ausfahrten, wird unter Verweis auf den konkreten Vorhabenplan verzichtet.

Fuß- und Radwege

Die Gestaltung des öffentlichen Raums bleibt der Gemeinde Oldendorf überlassen. Es ist geplant das Umfeld der Anlage im Rahmen einer Dorfentwicklungsmaßnahme einheitlich unter Bezugnahme auf die Gestaltungsmittel im Umfeld der Kirche neu zu gestalten und diese Gestaltung mit der Freianlagenplanung der Wohn- und Pflegeanlage zu verzahnen.

ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen Richtung Stade und Bremervörde, so dass der Anschluss an das überregionale ÖPNV-Netz gewährleistet ist. Gegenwärtig wird in der Samtgemeinde Oldendorf die Einrichtung eines Bürgerbus-Angebots diskutiert. Damit würde insbesondere die Anbindung an den Bahnhof Himmelpforten stark verbessert.

Stellplätze

Erforderliche **Stellplätze** werden im gesamten Plangebiet **auch außerhalb der Baugrenzen** zugelassen. Im Bebauungsplan werden keine Flächen für Stellplätze umgrenzt, um der Organisation auf dem Grundstück keine zu engen Grenzen zu setzen. Die notwendigen Stellplätze sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Das Konzept ist auf die bereits erwähnte Gestaltung des öffentlichen Raums abzustimmen.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich, insbesondere in den Randbereichen der Grundstücke, einige erhaltenswerte Bäume. Diese werden als **zu erhaltende Bäume** zeichnerisch festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume müssen dauerhaft erhalten und gepflegt werden.

Die dauerhafte Pflege bzw. der Erhalt der Bäume wird durch eine Festsetzung ergänzt, die den Ersatz abgängiger Laubbäume entsprechend konkreter qualitativer Vorgaben sichert. So wird textlich festgesetzt, dass bei Verlust der zu erhaltenden oder der anzupflanzenden Bäume als Ersatz zwei Bäume der gleichen Baumart mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 16 cm gemessen in 1 m Höhe auf dem selben Grundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

Um eine ausreichende Durchgrünung der Stellplatzflächen im Plangebiet zu sichern, muss zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäumen **je 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum** (Eiche - Quercus robur) mit einem STU von mindestens 16 cm gemessen in 1m Höhe gepflanzt, dauerhaft gepflegt und erhalten werden.

Nadelgehölze sind für die Region völlig untypisch und nicht standortgerecht. Deshalb werden sie innerhalb des Plangebietes **nur als Solitärgehölze** (z.B. dauerhafter Weihnachtsbaum), keineswegs jedoch in Reihen oder Gruppen zugelassen.

4.8 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Vorhabenplans wurden sowohl zur Lärmbelastung durch den Umgebungsverkehr als auch zu den Geruchsmissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen Gutachten erstellt. Näheres wurde dazu bereits an anderer Stelle (2.3 Belange des Umweltschutzes) dargelegt. Die Gutachten sind vollinhaltliche Bestandteile des Abwägungsmaterials zu diesem Bebauungsplan und diesem in der Anlage beigefügt.

Beide Gutachten kommen zu dem Schluss, dass insbesondere durch landwirtschaftliche Aktivitäten der benachbarten Betriebe Vorbelastungen im Plangebiet festzustellen sind. Die bestehenden Belastungen werden für einen ländlich geprägten Dorfkern als zumutbar angesehen. Bei der Realisierung des Vorhabens sind diese Vorbedingungen durch die Orientierung der Räume, kontrollierte Be- und Entlüftungen usw. zu berücksichtigen.

Landwirte, Investor und Betreiber wurden auf die Vorbelastungssituation und deren Auswirkungen hingewiesen. Diese Situation wird in den städtebaulichen Verträgen dokumentiert. Auch die Miet- und Betreuungsverträge im betreuten Wohnen und im Seniorenwohnheim sollen entsprechende Aussagen zur dörflichen Geruchsvorbelastung enthalten. Darin sollen die Kartendarstellungen des Geruchsmissionsgutachtens beigefügt werden. Ein Mustervertrag muss mit der Gemeinde im Vorfeld abgestimmt werden. Für die benachbarten Landwirte ergeben sich keine Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten, die über die bereits heute bestehenden Einschränkungen hinausgehen.

4.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Außenwand- und Dachflächen

Außenwand- und Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das für Oldendorf typische Ortsbild mit Satteldächern und rotem Mauerwerk zu erhalten und weiterzuentwickeln. Daher werden Farben und Materialien (hier: matte Oberflächen, Verblendmauerwerk, rote bis rotbraune Farbtöne) vorgegeben, die sich am dörflichen Umfeld orientieren.

Ausnahmen werden für untergeordnete Außenwandflächen (kleiner als 25 % der Außenwandfläche ohne verglaste Flächen sowie Giebeldreiecke) formuliert: Dort sind auch andere Materialien als Wandverkleidung zulässig.

In Oldendorf ist das geneigte Dach vorherrschend. Festgesetzt wird deshalb eine Dachneigung von mindestens 18° bis maximal 48°.

Untergeordnete Gebäudeteile und bauliche Nebenanlagen, die eine Fläche von 40 m² nicht überschreiten, können auch mit flacheren Dachneigungen versehen werden.

Werbeanlagen

Von Werbeanlagen können besondere Störwirkungen ausgehen, die nicht nur das an dieser Stelle besonders empfindliche Ortsbild betreffen, sondern – bei Wechsellichtanlagen und nächtlicher Beleuchtung – auch die benachbarte Wohnbevölkerung stören können. Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen werden deshalb ausgeschlossen. Zudem werden im Änderungsbereich Werbeanlagen daher nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zugelassen. Um eine kleinteilige, dem dörflichen Maßstab entsprechende Optik zu gewährleisten wird die maximale Gesamtfläche jeder Einzel-Werbeanlage auf eine Größe von 1,00 m x 3,00 m beschränkt. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 3,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.

4.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Straßenraum vorhanden, das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Das Grundstück ist an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Erweiterung ist eine Löschwasserversorgung sicherzustellen. Außerdem sind ausreichend Feuerwehrflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die bestehende Situation der Oberflächenentwässerung und deren Verbesserung ist derzeit Gegenstand einer Fachplanung des Büros Galla+Partner. Ein Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich. Bei der Ausführung des Vorhabens und insbesondere der Gestaltung der Freianlagen ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass die Nachbargrundstücke nicht durch abfließendes Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nachteilig beeinflusst werden.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen der EWE angeschlossen.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen der EWE angeschlossen.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen.

5 Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Aufgrund der Lage und der Größenfestsetzung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB).

Die Eingriffe werden im Sinne des §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht durch diesen Bebauungsplan verursacht, sondern gelten vielmehr als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger trägt die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes anfallenden Kosten.

7 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

	Bezeichnung	Planung (m ²)
Art der baulichen Nutzung	Baufläche für Pflege und Wohnen	5.235 m²
Verkehrsflächen	bestehende Straßenverkehrsfläche	1.740m²
Geltungsbereich	Räumlicher Geltungsbereichs des Bebauungsplans	6.975 m²

Der Plan wurde ausgearbeitet von

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten

im Einvernehmen mit der Gemeinde Oldendorf.

Anlage: Vorhabenplan