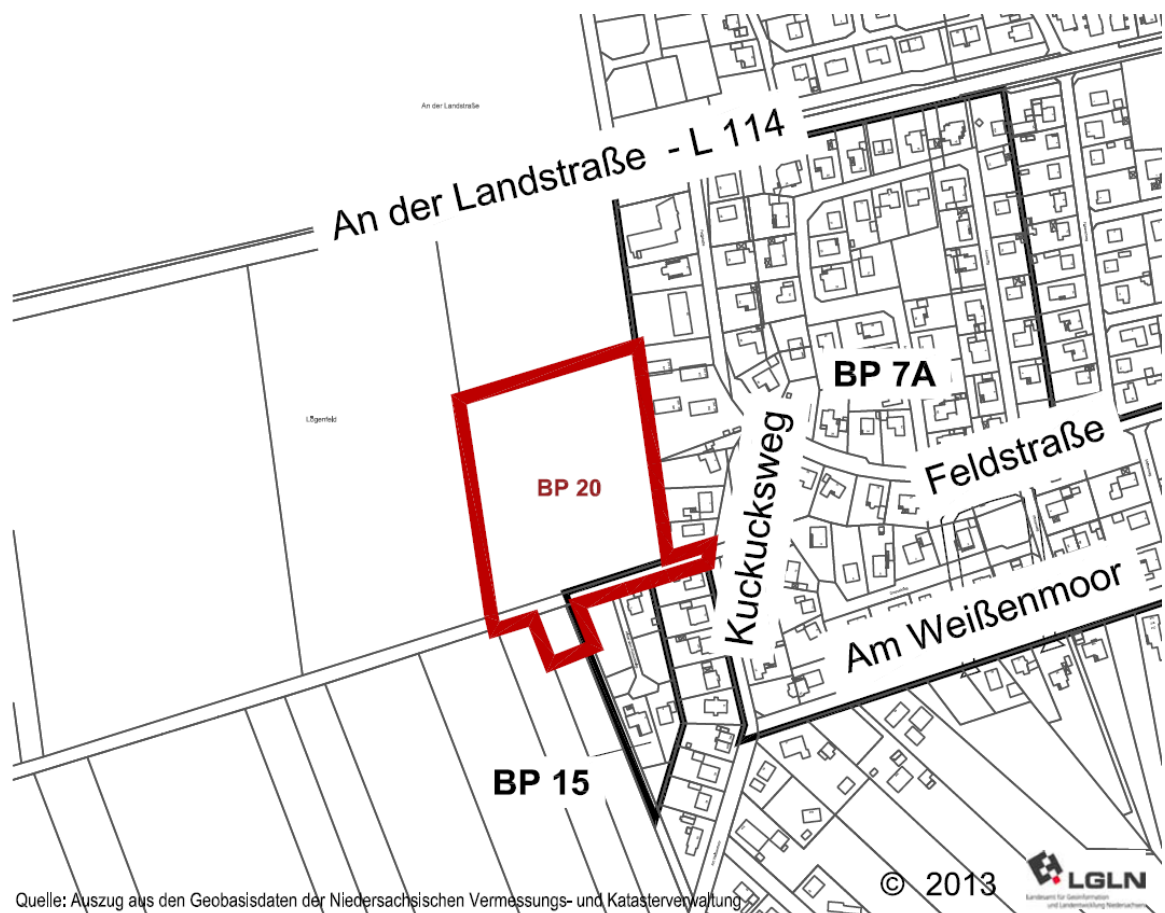


Teil A: Begründung und Abwägung

(Teil B: Umweltbericht)

(Teil C: Eingriffsregelung)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013



Satzung August 2015

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, Fax 21 79 11
info@cap-plan.de www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. K. Oesterling,
M. Hausmann

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3 Größe, Lage und Bestand des Plangebietes	2
1.4 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	3
2 Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2 Natur und Landschaft, Artenschutz	4
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4 Bestehendes Planrecht	5
3 Planinhalt und Abwägung	6
3.1 Aussagen zum städtebaulichen Gesamtkonzept	6
3.2 Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
3.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	7
3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
3.5 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO	8
3.6 Verkehr	9
3.7 Grünordnerische Festsetzungen und Grünflächen	9
3.8 Ver- und Entsorgung	10
3.9 Immissionsschutz	12
3.10 Landwirtschaft	13
3.11 Denkmalschutz und Archäologie	13
3.12 Altlasten und Altablagerungen	13
3.13 Naturschutz und Landschaftspflege	13
3.14 Artenschutz	14
3.15 Bodenschutz	15
4 Maßnahmen zur Verwirklichung	16
4.1 Bodenordnung	16
4.2 Kosten und Finanzierung	16
5 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	16

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 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

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. Oldendorf ist eine Gemeinde, für den das Demografiegutachten des Landkreises Stade auch in den kommenden Jahren eine stabile Bevölkerungsentwicklung voraussagt, so dass für den Entwicklungshorizont 2025 ein Bedarf von gut 50 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) ermittelt wurde. Der gegenwärtige Flächennutzungsplan weist für diesen Bedarf ausreichend Wohnbauflächenreserven aus, die nun durch die Aufstellung von Bebauungsplänen sukzessive, d.h. entsprechend der tatsächlichen Nachfrage nach Grundstücken, erschlossen und vermarktet werden sollen.

Im Rahmen des wohnbaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die im Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen hinsichtlich der wirtschaftlichen und städtebaulichen Eignung geprüft. Die westlich des Kuckucksweges und an der Straße „Am Weißenmoor“ gelegenen Flächen haben sich dabei als geeignet und auch vergleichsweise kurzfristig zu entwickeln dargestellt. Sie sollen deshalb vorrangig entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Oldendorf somit die weitere gemeindliche Entwicklung durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen an dieser geeigneten Stelle gezielt steuern. Auf einer Fläche von etwa 2,2 ha soll ein allgemeines Wohngebiet für etwa 20-25 Bauplätze entwickelt werden.

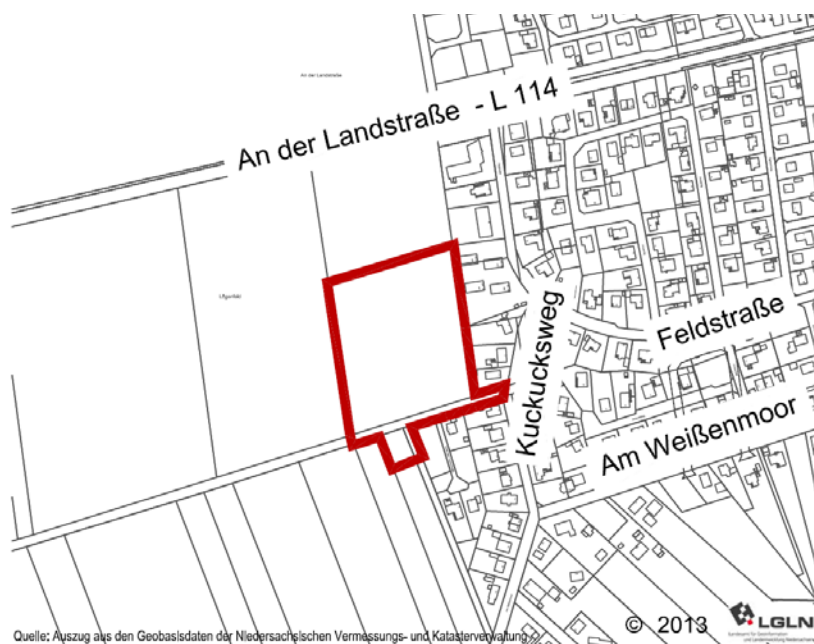
Die kleinteilige Fläche setzt das bestehende Siedlungsgefüge im Bereich Lögenfeld / westlich des Kuckucksweges am westlichen Rand des Oldendorfs sinnvoll fort, weist nach Westen und Süden einen schönem Landschaftsbezug auf und ist sowohl von der geplanten Autobahntrasse als auch den Windparks im Norden bzw. Nordwesten ausreichend weit entfernt.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 20 „Hinter dem Kuckucksweg II“ verfolgt die Gemeinde Oldendorf zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Maßvolle, nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland zur Deckung des kurz bis mittelfristigen Bedarfs,
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges um insgesamt 20 bis 25 Baugrundstücke,
- Stärkung des Ortskerns durch Sicherung vorhandener Infrastrukturen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Etablierung einer Randeingrünung als Maßnahme zur besseren Einbettung in die Umgebung/ Abgrenzung zur freien Landschaft,
- Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes,
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff sowie
- Regelung des Wasserabflusses/ Regenrückhaltung.

1.3 Größe, Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst knapp 2,24 ha am südwestlichen Rand der Ortslage Oldendorf im Übergang zur freien Ackerlandschaft. Es ist über eine bestehende Wegeparzelle direkt erschlossen, von der auch die bereits realisierte Bebauung entlang des Stichwegs „Hinter dem Kuckucksweg“ zu erreichen ist. Dieses kleinteilige, sehr dörflich geprägte Baugebiet bildet den heutigen Siedlungsrand und ist bereits fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut.

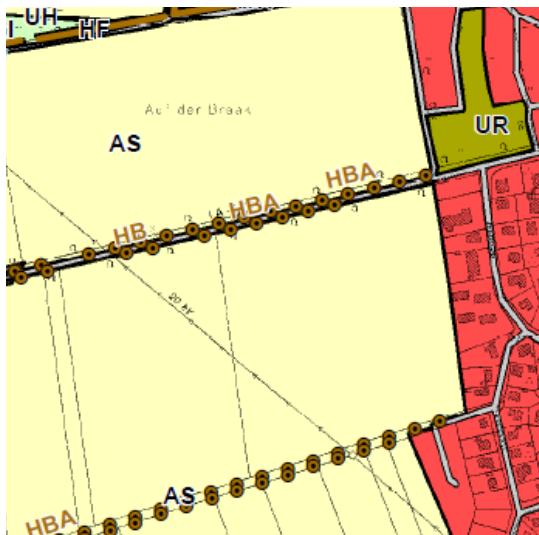


Über den Kuckucksweg und die Feldstraße kann der Verkehr auf kurzem Weg auf die Ortsdurchfahrt (L114) abgeleitet werden. Über die Landesstraße können sowohl die B 73 im Norden als auch die B 74 südwestlich Oldendorfs gut erreicht werden, so dass die Mittelzentren Stade und Bremervörde mit den Anbindungen an den Bahnverkehr gut erreichbar sind.

Abb.: Übersicht des Plangebietes (ohne Maßstab)

Im Osten des Plangebietes grenzt direkt die Wohnbebauung entlang der Feldstraße aus überwiegend Einzel- und Reihenhäusern an das Plangebiet. In Richtung der etwa 125 m nördlich des Plangebiets verlaufenden Ortsdurchfahrt Oldendorfs (Hauptstraße /L114) werden die Bebauungsstrukturen dörflicher. Im Einmündungsbereich zur Hauptstraße befindet sich mit einem Autohaus ein Gewerbebetrieb.

Im Norden, Westen und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Oldendorf von 2001 verzeichnet das Plangebiet noch als Grünland-Einsaat (GA). Vor Ort stellt sich die Fläche als intensiv genutzter Acker dar. Sie ist entsprechend in der aktuellen Realnutzungskartierung 2011 des Landkreises Stade auch als Sandacker (AS) aufgeführt. Entlang des landwirtschaftlichen Weges ist eine Allee/ Baumreihe (HBA) kartiert. Diese können unter bestimmten Voraussetzungen nach § 29 BNatSchG geschützt sein.

Die dargestellte Hochspannungsleitung ist mittlerweile verlegt und verläuft im Südwesten in einem weiträumigen Bogen um das Plangebiet.

Abb.: Auszug aus der Realnutzungskartierung 2011 des Landkreises Stade/ Ortslage

1.4 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Kuckucksweg II“ beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Oldendorf, Flur 1, das Flurstück 84/26 sowie Teile der Flurstücke 15/1, 15/2 sowie 107/8 (Wegeparzelle). Der Geltungsbereich, wird begrenzt

- im Norden, Westen sowie Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen sowie
- im Süden und Osten durch die vorhandene Bebauung des Wohngebietes „Hinter dem Kuckucksweg“ und die Wohnbebauung entlang der Feldstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 2,24 ha.

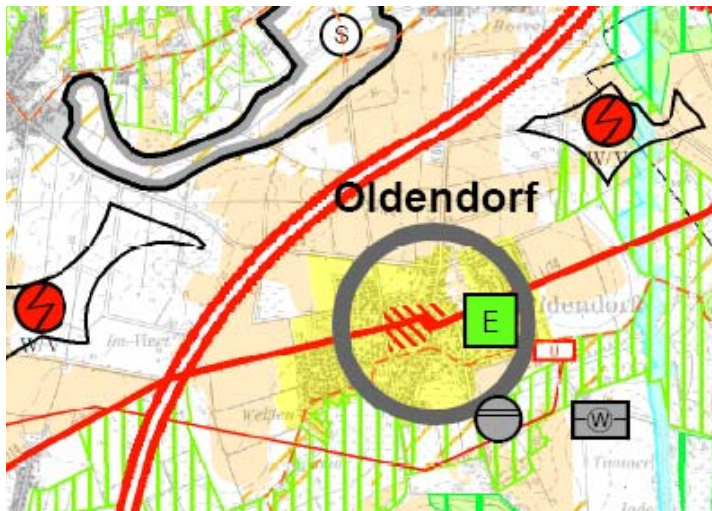
2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 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 (LRÖP) des Landes Niedersachsen von 2012 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2013 des Landkreises Stade.

Oldendorf ist als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Das Plangebiet liegt bereits innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets bzw. des bauleitplanerisch gesicherten Bereiches. Die Ortsmitte Oldendorfs ist als zentraler Versorgungsbe- reich festgelegt. Im Westen des Plangebiets grenzen großflächig Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund des hohen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials an.

Die Ortsdurchfahrt L 114 ist als Straße regionaler Bedeutung kartiert. Die geplante Auto- bahnrinne der A20 verläuft im Nordwesten Oldendorfs in etwa 700 m Entfernung zum Plan- gebiet. Sowohl im Nordosten als auch im Nordwesten befinden sich großflächig ausgewie- sene Vorranggebiete für Windenergie.



Die Planung erfolgt auf bereits für Siedlungszwecke vorgesehenen Flächen und bewegt sich gemäß den Aussagen des Wohnbaukonzeptes in einem für Oldendorf angemessenen Umfang. Eine angemessene Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges mit einem Zuzug insbesondere junger Familien soll entscheidend zur Stärkung des Grundzentrums Oldendorf beitragen.

Abb.: RROP des Landkreises Stade 2013/ Auszug Ortslage Oldendorf

Soziale Infrastrukturen

Oldendorf ist Grundzentrum mit allen Angeboten einer grundzentralen Versorgung und ist mit einer Außenstelle (inklusive Bürgerbüro) auch Sitz der Samtgemeindeverwaltung der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten. Neben dem Rathaus gibt es noch das sog. Brunckhorst'sches Haus und ein Multifunktionshaus für Veranstaltungen und vielfältige Aktivitäten. Oldendorf verfügt mit 3 Sportplätzen, 2 Sporthallen, Tennisplätzen, einer Skateranlage sowie der Schießsportanlage über ein umfassendes Sportangebot. Auch das Kinderbetreuungsangebot wurde in den zurückliegenden Jahren erheblich ausgebaut. Mit einer Kindertagesstätte mit 4 Elementargruppen (3-6 Jahre), einer bestehenden und einer in Planung befindlichen Krippeneinrichtung (1-3 Jahre) sowie zwei Ganztagespflegestellen für die Grundschulkinderbetreuung im Schulzentrum Oldendorf ist die Gemeinde Oldendorf nun 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 Oldendorf die sog. Oberschule (Haupt- und Realschule). Gymnasien sowie berufsbildende Schulen befinden sich in Stade. Durch einen Verbrauchermarkt, zwei Bäckereien, eine Schlachtereier, zwei Banken, eine Apotheke, jeweils zwei Ärzte und Zahnärzte, einen Tierarzt, eine zentrale Gaststätte und Blumengeschäfte ist die tägliche Grundversorgung direkt im Ort gesichert.

Im Siedlungsbereich der Straße „Amselring“ liegt in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet ein Kinderspielplatz, so dass in zumutbarer Entfernung Spielmöglichkeiten gefahrlos zu erreichen sind.

Fazit

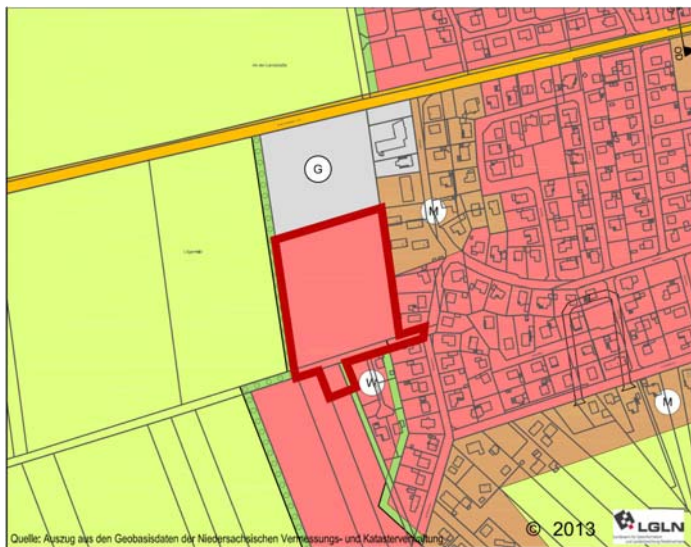
Die Planung ist kleinteilig, orientiert sich am bestehenden Siedlungsgefüge und dient u.a. der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in Oldendorf. Sie entspricht damit dem Ziel der Raumordnung, eine den raumordnerischen Vorgaben entsprechende am Eigenbedarf orientierte Entwicklung zu gewährleisten.

2.2 Natur und Landschaft, Artenschutz

Im Landschaftsrahmenplan 2014 des Landkreises Stade sind sowohl Breitflügel- als auch Zwergflügel-Fliegendermausvorkommen abseits der Ortslage zwischen Oldendorf und Estorf aufgezeichnet worden. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind jedoch bisher keine Vorkommen bekannt. Um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen eines Fachbeitrags Artenschutz eine Potenzialabschätzung durchgeführt (siehe unten und Anlage).

Entlang des landwirtschaftlichen Weges im Süden des Plangebietes sind lineare Gehölzbiotop (Baumreihen/ Feldhecken) mit hoher und mittlerer Bedeutung kartiert. Südwestlich grenzt ein Schwerpunktraum zur Sicherung von Feld-und/ oder Wallhecken im Landkreis Stade an den Siedlungskörper Oldendorfs. Die Oldendorfer Bachniederung im Süden der Ortslage ist als Gebiet, welches die Voraussetzung zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt (LSG pot 05), aufgenommen worden. Der Bereich des Plangebietes befindet sich gemäß LRP 2014 sowohl in einer Beeinträchtigungszone von Windkraftanlagen als auch von Straßen sowie Hochspannungsfreileitungen, so dass der Raum hinsichtlich der Landschaftsbildeinheiten nur eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist. Das Plangebiet bildet den zukünftigen westlichen Siedlungsrand Oldendorfs und hat daher allerdings für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im Zuge der 13. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Oldendorf, der derzeit als Teilflächennutzungsplan für die neu gebildete Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten fortläuft, wurden für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen mit einer westlichen Randeingrünung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Nördlich grenzt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche an. Im Osten liegen sowohl gemischte als auch Wohnbauflächen.

Abb.: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der früheren Samtgemeinde Oldendorf mit Plangebiet des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

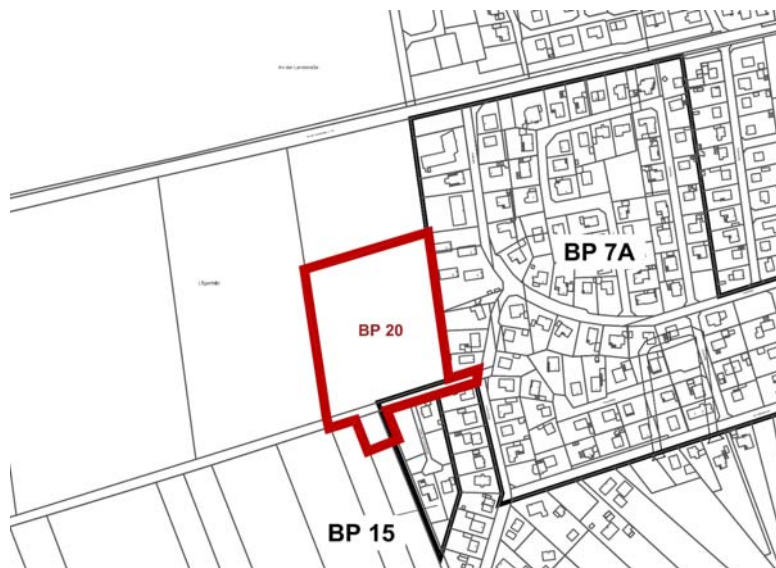
Im Süden grenzen bereits bebaute sowie potenzielle, mit einer Randeingrünung versehene Wohnbauflächen an. Im Westen stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen dar.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Randeingrünung nach Westen übernimmt die Planung die Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist somit aus diesem entwickelt.

2.4 Bestehendes Planrecht

Mit dem Bebauungsplan 7A „Lögenfeld-West“ wurden 1986 bereits überwiegend bebaute Siedlungsflächen planerisch abgesichert. In dem direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereich ist im Norden an der Landesstraße auf der mit einem Autohaus bebauten Fläche ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Daran schließen beiderseits der Feldstraße Mischgebiete an, in denen ebenfalls eine eingeschossige, offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt sind. Diese sind im Übergang zu den Wohngebieten im Osten und Süden des Geltungsbereiches des BP 7A insoweit eingeschränkt, als sog. sonstiges Gewerbe und auch Tankstellen nicht zugelassen sind.



Festgesetzt sind allgemeine Wohngebiete mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Bei den recht großen Grundstücken verlaufen die Baugrenzen in Abständen von meist 4 bis 6 m zu den Flurstücksgrenzen. Am Amselring befindet sich ein großer Spielplatz.

Abb.: Übersicht angrenzender Bebauungspläne (ohne Maßstab)

1999 wurde mit dem BP 15 „Hinter dem Kuckucksweg“ ein kleinteiliges allgemeines Wohngebiet für lediglich ca. 6 Baugrundstücke mit Einzel- oder Doppelhausbebauung ergänzt. Zulässig ist hier eine eingeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3. Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen. Ein Regenrückhaltebecken ist ausgewiesen aber bislang nicht erstellt worden. Da die vorgesehenen Flächen nicht ausreichen, die Entwässerung auch des geplanten Baugebiets aufzunehmen, wird im Westen des Baugebiets „Hinter dem Kuckucksweg“ ein neues Regenrückhaltebecken mit ausreichender Dimensionierung vorgesehen.

Die Entwicklung dieses Plangebietes orientiert sich an der Grundstruktur der umgebenden Bebauung und ergänzt diese ggf. gemäß Erfordernis.

Dieser Bebauungsplan überplant Teile der bestehenden Straßenverkehrsfläche und der bestehenden Randeingrünung des Bebauungsplanes Nr. 15. Durch die Überlagerung wird das bestehende Planungsrecht aufgehoben.

3 Planinhalt und Abwägung

3.1 Aussagen zum städtebaulichen Gesamtkonzept

Im Rahmen des wohnbaulichen Entwicklungskonzeptes für die ehemalige Samtgemeinde Oldendorf wurden die im Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen eingehender hinsichtlich der wirtschaftlichen und städtebaulichen Eignung geprüft. Der Bereich der westlich des Kuckucksweges und an der Straße „Am Weißenmoor“ gelegenen Flächen hat sich dabei als geeignet und auch vergleichsweise kurzfristig zu entwickeln dargestellt und soll deshalb prioritär entwickelt werden. Daher soll nun in Anlehnung an das im wohnbaulichen Entwicklungskonzept dargestellte städtebauliche Vorkonzept für diese Fläche zuerst der nördliche Teilabschnitt mit diesem Bebauungsplan Nr. 20 als Wohnbauland entwickelt werden.

Auf einer Teilfläche von etwa 1,6 ha sollen allgemeine Wohngebiete mit der zulässigen Nutzungsmischung für insgesamt 20-25 Bauplätze entstehen. Die weiteren Festsetzungen orientieren sich an dem Ziel, ein für Oldendorf typisches ruhiges Wohngebiet mit einer gewissen Grünstruktur zu entwickeln. Bebauungsdichte und Grundstücksgrößen sollen der dörflichen Randlage gerecht werden. Durch die kleinteilige und bedarfsgerechte Erschließung der

Neubauf Flächen kann die Gemeinde eine gleichmäßige Auslastung der Infrastruktureinrichtungen steuern und langfristig auch sichern.

Das Plangebiet wird nach Westen und Norden zur freien Landschaft mit einer Randeingrünung versehen. Dadurch wird der Ortsrand bzw. der Übergang zur freien Landschaft definiert und neu gestaltet. Durch die Festsetzung einer Randeingrünung soll zudem sichergestellt werden, dass sich die Bebauung am Siedlungsrand besser in das Landschaftsbild einfügt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine einheitliche Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** vorgenommen. Damit wird das angestrebte Planungsziel umgesetzt, nach dem das neue Baugebiet in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Es wird jedoch dabei eine für neuere, ländliche Siedlungen typische Durchmischung verträglicher Nutzungen angestrebt. Erwünschte Nutzungen sind neben dem Wohnen in Einzelfällen somit beispielsweise auch kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe, Freiberufler oder Dienstleistungen. Im allgemeinen Wohngebiet sollen jedoch die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sein, da sie zum einen mit dem angestrebten Charakter eines dörflichen Wohngebietes nicht vereinbar sind (insb. Tankstellen und Gartenbaubetriebe) und zum anderen aufgrund der Randlage des Planungsbereichs an anderen Standorten im Gemeindegebiet (z. B. Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes) angesiedelt werden sollen.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht in den allgemeinen Wohngebieten die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Dies wird in Kombination mit der Festsetzung zur Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser (siehe unten) möglich. Um eine Bebauungsstruktur zu erreichen, die dem Charakter der benachbarten insbesondere südlich angrenzenden Bebauung entspricht und der Ortsrandlage angemessen ist, wird durch eine Textfestsetzung die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Haushälfte im Doppelhaus beschränkt. In Einzelhäusern soll durch die möglichen zwei Wohneinheiten z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach ermöglicht werden, ohne dass eine der Lage nicht entsprechende städtebauliche Dichte geschaffen wird.

3.4 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Bebauungsdichte und Grundstücksgrößen sollen der dörflichen Randlage gerecht werden. Im Wohngebiet sollen ca. 20-25 Wohngrundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit Grundstücksgrößen um 700 m² entstehen. Insgesamt ist dabei zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen dörflichen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird daher nicht ganz ausgeschöpft. Festgesetzt wird im gesamten Gebiet die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,35**, was bei den angestrebten Grundstücksgrößen eine ausreichende Bebauung der Grundstücke mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht.

Die Gemeinde hat sich auch aufgrund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Einzel- und Doppelhausbau entschlossen, keine verbindlichen Aussagen zur Geschosigkeit vorzunehmen, sondern eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zu sichern. Die Gebäude dürfen daher eine maximale Traufhöhe (**TH**) von **6,00 m** und eine maximale Firsthöhe (**FH**) von **9,00 m** nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist dabei als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Bezugshöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bebauung sich hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst. Insbesondere vor dem Hintergrund einer langsamen und sukzessiven Entwicklung der Flächen, ist es jedoch auch von Bedeutung, Bauwilligen einen gewissen Gestaltungsspielraum zuzugestehen. Dies ist durch die vorgegebene Höhenbeschränkung in verträglichem Maße gegeben.

3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind **nur Einzelhäuser (E)** mit zwei Wohneinheiten oder **Doppelhäuser (D)** mit höchstens einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig, um eine der Lage und Umgebung angemessene Dichte zu erreichen. Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** soll **700 m² für Einzelhäuser** und **350 m² für eine Doppelhaushälfte** betragen. Dies wird textlich festgesetzt. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, einen Kompromiss zwischen einer dem ländlichen Maßstab Oldendorfs entsprechende Bebauungsdichte einerseits und dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Wunsch nach kostengünstiger Erschließung andererseits zu finden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist weiträumig, so dass Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielräume bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstück haben. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und durch die Vorgärten geprägt ist, sollen zudem **Nebenanlagen, Garagen und Carports** nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sein. Dies wird textlich festgesetzt. Hierdurch wird der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt und wirkt offener.

Im südlichen Bereich des Plangebietes können ggf. im Einzelfall zum Schutz der vorhandenen Baumreihe größere Abstände von der Bebauung zur Grundstücksgrenze erforderlich werden. Der Kronenbereich sollte nicht überbaut werden. Da dieser nicht konstant ist, sondern sich mit dem Wuchs des Baumes verändert, ist dies jedoch im Einzelfall zu regeln und zu prüfen.

3.6 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand und somit in ausreichender Entfernung zum historischen Ortskern wird lediglich eine örtliche Bauvorschrift zur Dacheindeckung getroffen. Diese wird zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich als Satzung beschlossen. Folgende örtliche Bauvorschrift wird getroffen:

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung ist nur Material mit nicht hochglänzender Oberfläche zulässig.

Hochglänzende Dacheindeckungen werden ausgeschlossen. Die Festsetzung erscheint angesichts der visuellen Vielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen und negative Fernwirkungen zu verhindern. Hinsichtlich der zu wählenden Farbe der Dachdeckungsmaterialien wird dagegen keine Einschränkung vorgenommen, sodass den Bauherren und Architekten hier ausreichend Gestaltungsfreiheit gegeben wird.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung sollten sie mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

3.7 Verkehr

Verkehrliche Anbindung und Straßenverkehrsflächen

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden, hinsichtlich des Ausbaugrads und der Ausbaustandards ausreichend bemessen und auch für den Anschluss des Neubaubereichs geeignet. Die äußere Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Straßen „Kuckucksweg“ und „Feldstraße“. Letztere mündet nordöstlich des Plangebietes in die L 114 ein.

Das südlich angrenzende, kleinteilige Wohngebiet „Hinter dem Kuckucksweg“ ist über den Kuckucksweg und einen bestehenden Feldweg bereits erschlossen. Dieser Feldweg ist in seinem östlichen Verlauf bis zur Einmündung der Straße „Hinter dem Kuckucksweg“ bereits ausgebaut und kann auch für die Erschließung des neuen Wohngebietes genutzt werden. Lediglich der westliche Teilbereich ist noch entsprechend auszubauen. Zur Sicherung der Erschließung des Gebietes wird die bestehende Wegeparzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die bestehende Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans im östlichen Bereich bis zur Einmündung der Straße „Hinter dem Kuckucksweg“ wird somit überplant.

Die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes wird als Ringerschließung mit einer Gesamtbreite von ca. 8,5 m vorgesehen. 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. Dabei sind statt der verbreiteten städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine enge Fahrbahn erreicht werden. Eine optisch gliedernde Gestaltung (z.B. Fahrbahn in Asphalt, breite gepflasterte Gossen beidseitig oder in der Fahrbahnmitte, vereinzelt gepflasterte Stellplätze im Straßenraum) wird angeregt. Im Straßenraum sollen zudem als gestalterische Maßnahme Bäume gepflanzt werden (vgl. Grünordnerische Festsetzungen). Für (unbefestigte) Seitenstreifen mit Straßenbäumen ist ausreichend Platz. Straßenbäume können z. B. gestalterisch im Zusammenhang mit Einengungen integriert werden. Über die im Kapitel Grünordnung erläuterten Maßnahmen hinaus sollen jedoch keine weiteren Festsetzungen gemacht werden, sondern die weitere Ausgestaltung bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Stellplätze

Gerade im ländlichen Raum steigt der Mobilitätsanspruch. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind auf jedem Grundstück mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit den Mindestgrundstücksgrößen ermöglichen ausreichende Flächen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen und Grünfläche

Im Plangebiet soll eine dorfgerichte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert werden. Im Straßenraum sind deshalb Baumpflanzungen in Abständen von höchstens 50 Metern festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen sollen. Hierfür sollen standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm gepflanzt werden. Hierfür kommen Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Birke, Feldahorn, Mehlbeere oder Eberesche in Frage. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet sichergestellt werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird zudem ein Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzung. Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm zu

pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche, Birke, Feldahorn, Mehlbeere oder Eberesche. Alternativ können hochstämmige Obstbäume der Sorten Knebusch, Martini, Rotfranch, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grafensteiner, Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschen gepflanzt werden.

Insgesamt wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung bzw. die Grünstruktur im Plangebiet sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Im nördlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes wird auf eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Randbereich der Grundstücke zur freien Landschaft von Bebauung freigehalten wird, um hier eine angemessene Randeingrünung durch die Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen erfolgen kann, die zur Einbettung des Plangebietes zur freien Landschaft dienen. Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50m, zu bepflanzen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm. Die Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes westlich der Wohnbebauung an der Straße „Hinter dem Kuckucksweg“ wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche (Randeingrünung) aus dem Bebauungsplan Nr. 15 weiterhin als festgesetzte öffentliche Grünfläche gesichert. Die Breite der mittlerweile angelegten Hecke aus Kirchlorbeergehölzen wird an den Bestand angepasst und mit 4,5 m festgesetzt. Ergänzend wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6.5 gesichert, dass die vorhandenen, heimischen standortgerechten Bäume, Gehölze und Sträucher langfristig zu erhalten sind.

Mit der Festsetzung Nr. 6.6 wird im Falle des Verlustes von Bepflanzungen die Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzpflanzungen in der gleichen Art und Qualität geschaffen. Dies sichert die langfristige ausreichende Durchgrünung des Gebietes und aufgrund der Ortsrandlage die nötige Einbettung des Plangebietes in die Landschaft.

3.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Ausbauplanung mit dem örtlichen Brandmeister bestimmt werden. Die ggf. für diesen Bebauungsplan erforderlichen zusätzlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beantragt.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Die Abführung des Regenwassers aus dem Straßenraum erfolgt durch Anschluss an das vorhandene bzw. an das auf Grundlage eines Generalentwässerungsplanes zu erstellende Leitungsnetz.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser soll so weit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist jedoch davon auszugehen, dass eine Anbindung und Einleitung in das bestehende System nur möglich ist, wenn eine ausreichend große Regenrückhaltung vorgesehen wird.

Das Regenwasser soll dazu in ein Regenrückhaltebecken (RRB) im südlichen Bereich des Plangebietes geführt werden. Die Regenrückhaltung wird als gesonderte Fläche mit einer Größe von ca. 900 m² festgesetzt. Die Fläche ist ausreichend bemessen, um das erforderliche Rückhaltevolumen für das Plangebiet aufzunehmen. Das Becken soll naturnah als Mulde angelegt und mit heimischen Laubgehölzen umpflanzt werden. Die nähere Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanungen durch den zuständigen Fachplaner. An dieser Stelle wird zudem darauf hingewiesen, dass der Bau ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich macht. Für die Gewässerbenutzung ist gemäß § 8 WHG eine Erlaubnis und für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens ist gemäß § 60 WHG eine Genehmigung notwendig. Die Regenrückhaltung sollte zeitgleich mit dem Bau der Erschließungsstraßen umgesetzt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes sind die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage ausreichend bemessen. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nach derzeitigem Stand der Planung sichergestellt.

Versorgung mit elektrischer Energie

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen mit den dazugehörigen Anlagen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen und Anlagen müssen erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Hinweise werden bei späteren Erschließungsplanungen berücksichtigt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann somit durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Gasversorgung

Eine entsprechende Gasversorgung in den benachbarten Gebieten ist vorhanden, sodass das Plangebiet während der Erschließungsmaßnahmen an dieses bestehende Netz angeschlossen werden kann. Auch die Gewinnung von Wärme ist über die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z.B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich und ausdrücklich erwünscht.

Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Das Gebiet wird an das Fernmeldenetz angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind dem zuständigen Netzbetreiber frühzeitig mitzuteilen, um die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

Abfallentsorgung/ Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorhanden. Zudem muss ausreichend Platz zur Bereitstellung des Abfalls an der Grundstücksgrenze vorhanden sein, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Die Mindestdurchfahrtsbreite für Müllfahrzeuge von 3,55 m ist zu gewährleisten. Die gewählten Breiten der Straßenverkehrsflächen sind hierfür ausreichend. Der ausreichend dimensionierte Straßenraum ermöglicht ebenfalls die Vorhaltung von Parkraum, sodass das Parken für beispielsweise Besucher des Gebietes auf im Straßenraum befindlichen Stellplätzen erfolgen kann. Es sind zudem keine Stichstraßen oder Sackgassen, die befahren werden dürfen, vorgesehen.

Die Abteilung Abfallwirtschaft sowie das beauftragte Abfuhrunternehmen sind vor Beginn der Erschließungsplanungen und während der weiteren Baumaßnahmen zu beteiligen.

3.10 Immissionsschutz

Unzumutbare Beeinträchtigungen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen, die auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen einwirken können, sind nicht zu erwarten. Die direkte Umgebung des Plangebietes im Süden und Osten ist überwiegend durch Wohnbebauungen oder eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In der Nähe des Plangebietes befinden keine landwirtschaftlichen Betriebe. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung werden daher diesbezüglich nicht erwartet. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden als typisch für den ländlichen Raum und zumutbar gewertet.

In Richtung Nordosten ist ein Auto- und Zweiradcenter an der Einmündung der Feldstraße in die L114 vorhanden. Die Betriebsfläche orientiert sich mit ihrem Betriebshof und den Zufahrten zur L114 und zur Feldstraße. Das Plangebiet hat einen (Mindest-)Abstand von 75 m zum Gewerbebetrieb und ist zudem nach Norden mit einer Randeingrünung versehen, so dass hier eine zusätzliche Abschirmung vorhanden ist. Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen werden durch den bestehenden Betrieb nicht erwartet. Umgekehrt ist der Betrieb durch angrenzende Wohnnutzungen Richtung Süden in seiner Entwicklungsfähigkeit bereits jetzt teilweise eingeschränkt. Mit Belastungen durch gewerbliche Immissionen ist im Plangebiet somit nicht zu rechnen. Im Umfeld des Plangebietes sind weder landwirtschaftliche Hofstellen noch Gewerbebetriebe vorhanden, von denen erhebliche Emissionen ausgehen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten.

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend sind im Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen als optionale Erweiterung dargestellt. Eine Umsetzung an dieser Stelle kann, auch wegen der bereits jetzt angrenzenden Wohnnutzungen nur als eingeschränktes Gewerbegebiet umgesetzt werden. Dies ist entsprechend innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren, sofern dieser Bereich zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Die Festsetzung eines Mischgebietes wird als nicht zielführend angesehen, da in Oldendorf Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete derzeit nachgefragt und somit dringend benötigt werden. Um auch diesen Schwerpunkt der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ergänzende, wohnverträgliche Nutzungen zu ermöglichen wird sachgerecht ein sog. allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Verkehrslärm

Mit unzumutbaren Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm von der L114 ist aufgrund der Entfernung von etwa 130 m und des geringen Verkehrsaufkommens in diesem Abschnitt nicht zu rechnen. Auch die geplante Autobahn befindet sich mit 600-700 m in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Verkehrslärm entsteht darüber hinaus im Bereich des Plangebietes durch den durch die Planung selbst verursachten Verkehr. Da es sich jedoch um reine Anwohnerverkehre handelt, wird sich diese zusätzliche Lärmbelastung nicht erheblich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken.

3.11 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

3.12 Denkmalschutz und Archäologie

Aufgrund eines Bodendenkmals (Oldendorf FStNr. 22) ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis wird auf der Planzeichnung übernommen.

Bei Erdarbeiten auf einem Baudenkmal ist eine entsprechende denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Vor dem Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen. Erst nach Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Verursacher zu übernehmen. Auch hierauf wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Bodeneingriffe sind frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade abzustimmen. Ein Hinweis ist auf der Planzeichnung vorhanden.

3.13 Altlasten und Altablagerungen sowie Kampfmittel

Im Planbereich sind keine Altablagerungen, die im Altlastenkataster eingetragen sind, bekannt (Quelle: LBEG-Kartenserver). Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen sowie eine bestehende Straßenverkehrsfläche. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier keine Altlasten oder Altablagerungen zu erwarten sind.

Im Rahmen einer erfolgten Luftbildauswertung wurden keine Hinweise hinsichtlich des Vorkommens von Bombardierungen gefunden, sodass gegen die geplante Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestehen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

3.14 Naturschutz und Landschaftspflege

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der derzeit - bei intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, überwiegend als Ackerland - nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich wird durch die Gärten und Grünfläche neuer Lebensraum geschaffen. Eine Bewertung der betroffenen Biotope erfolgt im Umweltbericht und der Eingriffsregelung.

Schutzgebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Im Norden und Westen des Plangebietes ist eine Randeingrünung als Sicht- und Staubschutz gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen und einer ggf. später im Norden realisierten gewerblichen Nutzung. Gleichzeitig wird so ein harmonischer Siedlungsabschluss zur freien Landschaft ausgebildet.

Der nördliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Ackerfläche (Sandacker) ohne jeglichen Baumbestand oder sonstige höherwertige Strukturen dar. An der bestehenden Wegeparzelle sind straßenbegleitend Bäume vorhanden, die weitestgehend erhalten bleiben. Das Plangebiet bildet zukünftig den neuen Ortsrand. Die Auswirkungen auf das Landschafts- sowie auf das Ortsbild sind durch die Vorbelastungen, den bestehenden Baumbestand und die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen als gering zu bewerten.

Es werden jedoch umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Die zu erwartende Versiegelung des Bodens durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen ist durch einen externen Ausgleich, welcher im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt wurde (vgl. Teil C der Begründung, „Eingriffsregelung“).

Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden (Flächenversiegelung) ist der Ausgleich im Rahmen des Plangebietes nicht möglich. Hierfür werden 1,15 ha Flächen außerhalb des Plangebietes im Eingriffs-/ Ausgleichsflächenkataster (Flächenpool Dubbenmoor), in der Gemeinde Oldendorf zur Verfügung gestellt.

Die in der Eingriffsregelung bestimmten, extern erforderlich Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Lage, Eignung und Verfügbarkeit der Fläche sowie die gewählten Kompensationsmaßnahmen sind in der Eingriffsregelung erläutert.

3.15 Artenschutz

In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind Fledermausvorkommen bekannt; im Plangebiet selbst hingegen nicht. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche (Sandacker) besteht auch kein Verdacht auf die Betroffenheit sonstiger besonders geschützter Arten. Weder der aktuelle Landschaftsrahmenplan 2014 noch die Umweltkarten des NLWKN weisen auf eine mögliche Betroffenheit hin.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde ausgearbeitet durch den Dipl.-Biologen Torsten Bartels, Hamburg. Auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Verbreitungsdaten wurde eine Potenzialabschätzung zu Vorkommen des Anhangs IV der FHH- Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten durchgeführt. Zu den Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie zählen alle Fledermausarten. Im Plangebiet sind Quartiere, d.h. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen aufgrund fehlender Strukturen allerdings auszuschließen. Auch Beeinträchtigungen von Fledermäusen, die das Plangebiet überqueren, sind nicht anzunehmen. Vorkommen weitere Säugetiere gem. Anhang IV der FHH-Richtlinie werden ausgeschlossen.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass im Ergebnis der Potenzialabschätzung im Plangebiet Brutvorkommen allgemein weit verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten der Bodenbrüter und der Baumfreibrüter möglich aber eher unwahrscheinlich sind.

Für den Fall, dass im Zuge der Straßenerschließung des neuen Wohngebietes einzelne Bäume der Birkenreihe entfernt werden müssen, kann eine Beeinträchtigung von Baumfreibrütern durch das Zugriffsverbot Nr. 1 (Tötungs- und Verletzungsverbot) durch die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Ausschlusszeitraumes für Gehölzbeseitigungen ver-

mieden werden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gem. § 39(5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Dies wird auf der Planzeichnung als Hinweis aufgenommen.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zum Artenschutz sind bei der Umsetzung der Planung hingegen nicht zu erwarten. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (s. § 44 Abs. 5 BNatSchG) werden daher nicht erforderlich.

3.16 Bodenschutz

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegen Bereiche vor, in denen schutzwürdige Böden zu erwarten sind (hier: Böden hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung/ Plaggenesche, siehe Abbildung gelbe Schraffur).



Es liegen jedoch keine konkreten Hinweise zum Vorkommen im Bereich des Plangebietes vor. Der betroffene Bereich schutzwürdiger Böden erstreckt sich zudem außerhalb des Plangebietes noch weit nach Süden und Westen, so dass insgesamt nur ein kleiner Bereich im Nordwesten innerhalb des Plangebietes liegt.

Die in der Karte dargestellten Gebiete mit schutzwürdigen Böden stellen Suchräume dar. Es steht also nicht fest, ob und in welchem Umfang im Plangebiet tatsächlich schutzwürdige Böden anzutreffen sind. Auch das im Zuge der Entwässerungsplanung angefertigte Bodengutachten konnte hierzu keine detaillierten Erkenntnisse beisteuern. Bei den vorliegenden Plaggeneschböden ist der Aufbau des Bodenprofils durch historische Agrarkulturtechniken geprägt. Es handelt sich um einen in der Nähe von Geestdörfern besonders häufig vorzufindenden Kulturboden und so ist auch Oldendorf nahezu komplett von Plaggeneschböden umgeben. Im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes soll bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung, d.h. auf der Flächennutzungsplanebene, der Erhalt von Böden mit besonderer Archivfunktion berücksichtigt werden. Aufgrund der seinerzeit nicht vorhandenen Datengrundlage ist dies hier erkennbar nicht erfolgt. Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurden div. Standortüberlegungen und Alternativbewertungen vorgenommen. Auch die Voruntersuchungen im Rahmen des für Oldendorf vorliegenden wohnbaulichen Entwicklungskonzeptes haben gezeigt, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig im Südwesten Oldendorfs erfolgen soll. Verfügbare und besser geeignete Flächen sind als Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden. Die Standortwahl wurde unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen des Plangebietes sowohl auf Naturhaushalt und Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur Pla-

nung gibt es nicht. Dies gilt insbesondere, da auf allen sonstigen potenziellen Erweiterungsflächen ebenfalls Plaggeneschböden vermutet werden müssen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Zuge der Eigenentwicklung nur im erforderlichen Maße und mit einem angemessenen Versiegelungsgrad.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zwar bisher unbebaute Flächen umgewandelt. Die Gemeinde versucht dies jedoch nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Ackerflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar. Für die Kompensation sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sowie die Kompensationsflächen, die möglichst im gleichen Landschaftsraum und in Abstimmung mit den Zielen des Landschaftsplans gewählt werden sollen, werden im Rahmen der Eingriffsregelung (Teil C der Begründung) näher bestimmt.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung

4.1 Bodenordnung

Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde, die eine zweckdienliche Parzellierung durch ein Umlegungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird.

4.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen neben den Planungskosten die Kosten für die Erschließung des Baugebietes einschließlich der Kompensationsmaßnahmen und die Kosten für die spätere Pflege und Instandhaltung der Verkehrsflächen. Sie wird die Kosten aus dem Gemeindehaushalt finanzieren.

Die Gemeinde wird gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Gemeinde Oldendorf Beiträge zu den Erschließungskosten erheben. Die Finanzierung des Gemeindeanteils der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Gemeinde Oldendorf.

5 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,24 ha.

Allgemeine Wohngebiete ca.	17.345 m ²
<i>davon Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (Randeingrünung) ca.</i>	<i>1.400 m²</i>
Bestehende Randeingrünung (öffentliche Grünfläche) ca.	150 m ²
Straßenverkehrsfläche Neuplanung ca.	3.000 m ²
Straßenverkehrsflächen Bestand ca.	980 m ²
Fläche für die Regenrückhaltung ca.	900 m ²
Plangebiet ca.	22.375 m²

Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung und Abwägung“, Teil B „Umweltbericht“ und Teil C „Eingriffsregelung“. Der Fachbeitrag Artenschutz ist als Anlage beigefügt.

Der Plan wurde ausgearbeitet von

Büro Himmelpforten

im Einvernehmen mit der Gemeinde Oldendorf.

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

