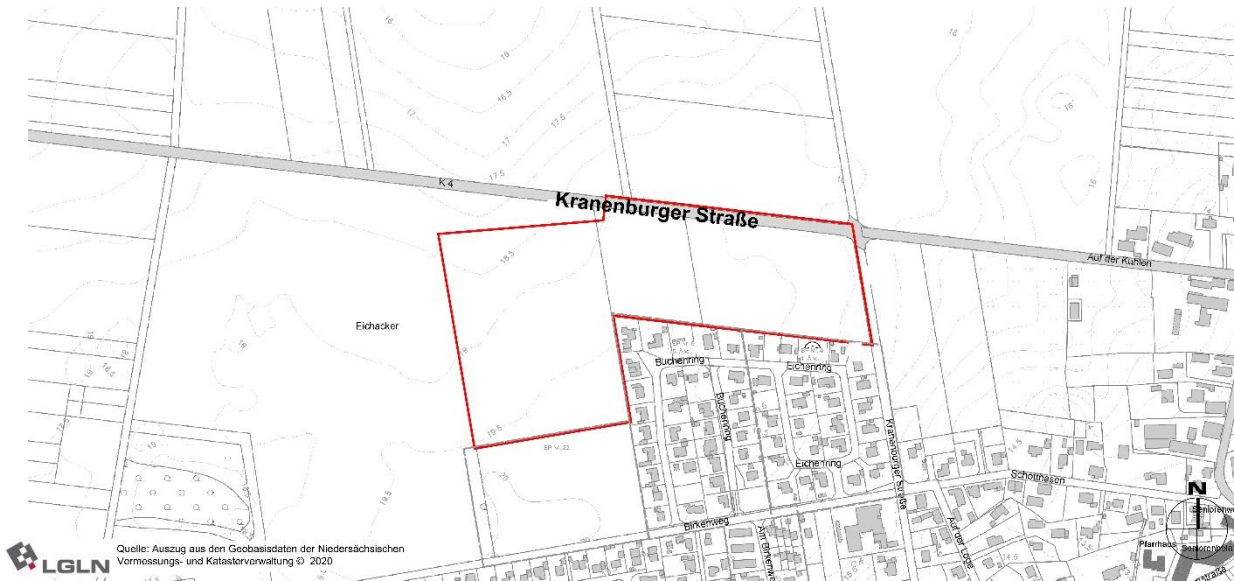


## Bebauungsplan Nr. 24 „Kranenburger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

**Teil A: Begründung**

**Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung**



**Abschrift**

**Gemeinde Oldendorf**  
Mittelweg 2, 21709 Himmelpforten  
Tel.: 04144 / 2099-0, Fax -298

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel 040-380-375-670  
mail@ck-stadtplanung.de

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung .....	3
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung .....	3
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	3
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	4
2	Lage und Bestandsituation .....	5
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bebauungspläne .....	8
4	Fachplanerische Grundlagen.....	9
4.1	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan .....	9
4.2	Artenschutz .....	9
4.3	Natur- und Landschaft.....	10
4.4	Kultur- und Sachgüter .....	10
4.5	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen .....	11
4.6	Kampfmittelbelastung.....	11
4.7	Boden.....	11
4.8	Landwirtschaft .....	11
4.9	Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone.....	12
5	Planinhalt und Abwägung.....	12
5.1	Aussagen zum städtebaulichen Konzept.....	12
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.4	Bauweise .....	14
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
5.6	Mindestgrundstücksgröße .....	14
5.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	15
5.8	Grünordnung .....	15
5.9	Örtliche Bauvorschriften .....	15
5.10	Verkehrerschließung .....	16
5.11	Ver- und Entsorgung .....	17
6	Immissionsschutz .....	20
7	Flächenangaben.....	24

## **Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)**

### Anlagen:

- Städtebauliches Konzept (M 1:2.000; A3-Querformat)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Oldendorf, LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, April 2021
- Geruchsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Kranenburger Straße“, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, November 2020

## **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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. S. 306),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

### **1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Oldendorf, Flur 1 mit den Flurstücken (teilweise): 42/38, 42/36 und 101/7 sowie (vollständig): 37/1, eine Fläche von ca. 8,8 ha (ca. 88.145 m<sup>2</sup>). Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.); © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am 22.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Kranenburger Straße“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Oldendorf der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine wohnbauliche Nutzung im betroffenen Bereich nachkommen. Die Grundstücke im aktuellen Neubaugebiet „Birkenweg-West“ sind inzwischen alle verkauft. In Oldendorf besteht ein stetiger Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken, der zu einem großen Teil aus der bereits ansässigen Bevölkerung selbst kommt. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und der bereits erfolgte Verkauf von Baugrundstücken zeigen auf, dass ein entsprechender Bedarf nach weiterem Wohnbauland in der Gemeinde Oldendorf besteht.

Zu diesem Zweck wird die Ausweisung eines neuen Baugebietes vorbereitet. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan dient somit der Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele.

Insgesamt können hier ca. 80 bis 90 Bauplätze in mehreren Abschnitten erschlossen werden. Ziel und Zweck dieser Planaufstellung ist daher die Ausweisung eines neuen Baugebietes und damit die Erweiterung des Wohnangebotes in der Gemeinde Oldendorf. Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung. Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 verfolgt die Gemeinde Oldendorf insbesondere die folgenden Planungsziele:

- Bereitstellung von Wohnbauland zur Sicherung der kurz- bis langfristigen Wohnentwicklung
- Sicherung eines adäquaten Lärmschutzes zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte
- Etablierung einer Randeingrünung als Maßnahme zur besseren Einbettung in die Umgebung/Abgrenzung zur freien Landschaft

- Sicherung einer Fläche für die Regenrückhaltung
- Sicherung eines straßenunabhängig geführten Fußwegs sowie
- insgesamt Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage
- Regelung der Kompensationserfordernisse für die geplanten Eingriffe.

## 2 Lage und Bestandsituation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8,8 ha und befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage von Oldendorf südlich der Straße „Kranenburger Straße - K4“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße K4 „Kranenburger Straße“,
- im Westen durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten durch die Gemeindestraße „Kranenburger Straße“
- im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung.

### Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Gehölze sind in Form einer lückenhaften Baumreihe entlang der K4 und der Kranenburger Straße (Gemeindestraße) vorhanden. Im Norden und Westen schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die südlich angrenzenden Bereiche sind durch Wohnbebauung mit zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Im südwestlichen Bereich (Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22) erfolgt derzeit die Erschließung und Realisierung eines weiteren Wohngebietes und wird in Kürze abgeschlossen sein.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

## **Natur und Landschaft**

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der K4 und der Kranenburger Straße (Gemeindestraße) verlaufen lückenhafte Baumreihen. Höherwertige Strukturen, wie Gehölze sind – davon abgesehen - im Plangebiet nicht anzutreffen. Der Wert für das Landschaftsbild ist aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen.

## **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet liegt südlich der K4. Am östlichen Rand verläuft die Ortsstraße „Kranenburger Straße“. Das Plangebiet kann über diese erschlossen werden. Die Erschließung des südwestlichen Bereiches des Plangebietes kann über die Lindenstraße im angrenzenden Neubaugebiet erfolgen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Haltepunkte an der „Hauptstraße“ südlich des Plangebietes. Über den Birkenweg und die Kranenburger Straße kann der Verkehr auf kurzem Weg auf die Ortsdurchfahrt (Landesstraße L114) abgeleitet werden. Über die L114 können sowohl die Bundesstraße B73 im Norden, als auch die Bundesstraße B74 südwestlich von Oldendorf erreicht werden, sodass die Mittelzentren Stade und Bremervörde mit ihren Anbindungen an den Bahnverkehr gut erreichbar sind. Der Ortskern von Oldendorf liegt südöstlich des Plangebietes in etwa einem Kilometer Entfernung.

## **Infrastruktur**

Oldendorf ist ein Grundzentrum mit allen Angeboten der grundzentralen Versorgung. Die Gemeinde verfügt mit vielseitigen Sportanlagen zudem über ein umfassendes Sportangebot. Auch das Kinder- und Schulkinderbetreuungsangebot wurde in den vergangenen Jahren weiter ausgebaut. Die Gemeinde ist somit gut mit sozialer Infrastruktur ausgestattet und kann insbesondere Familien ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot bieten. Durch einen Verbrauchermarkt und andere Geschäfte ist die tägliche Grundversorgung direkt im Ort gesichert.

# **3 Planerische Rahmenbedingungen**

## **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

Für das Plangebiet selbst sind im **LROP** keine zeichnerischen Festlegungen vorhanden. Lediglich die geplante Bundesautobahn A20 westlich des Plangebietes ist als Vorranggebiet Autobahn gesichert.

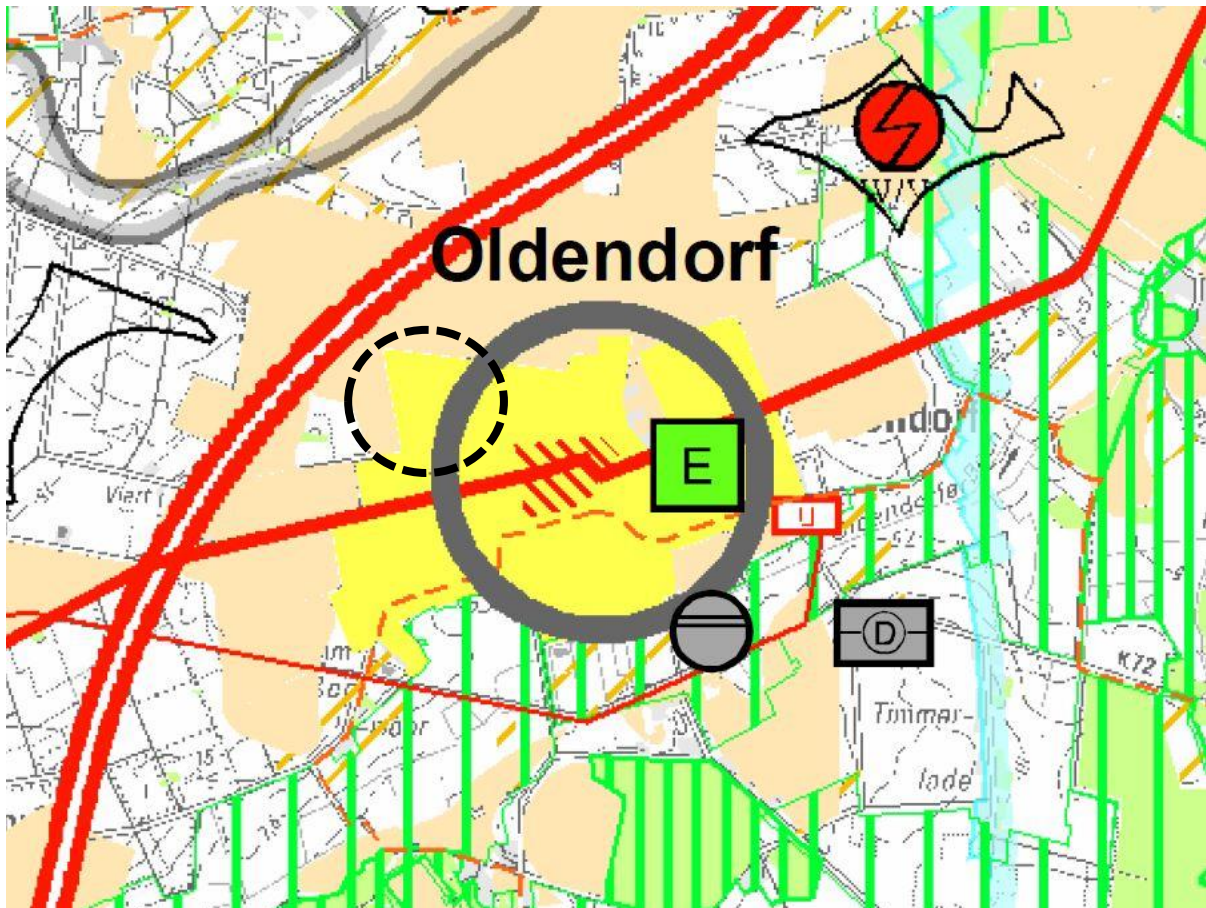


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz gestrichelt) des Plangebietes (o. M.)

Im RROP ist Oldendorf als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Die Ortsmitte Oldendorfs ist als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Die zukünftige Autobahntrasse der A20 verläuft nordwestlich des Plangebietes und wird als Vorranggebiet Autobahn festgelegt. Im Westen und Norden des Plangebiets grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials an, welches durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Diese Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnformen im Grundzentrum Oldendorf. Eine detaillierte Herleitung des Bedarfs an Wohnbauland in Oldendorf und eine detaillierte Begründung zur Inanspruchnahme der Fläche sind im Rahmen der Neuaufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten hinreichend dokumentiert worden. Die mit der Planung vorbereitete Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Wohnbauflächen ist im Zuge dessen auch bereits hergeleitet und begründet worden. Wesentlich ist, dass durch den FNP sichergestellt worden ist, dass über den Eigenbedarf hinausgehende Bautätigkeiten (insb. der Zuzug „von außen“ in die Samtgemeinde) in den Grundzentren Himmelpforten und Oldendorf gebündelt werden, da sich dort die Versorgungsinfrastrukturen befinden.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche und westli-

che Bereich wird als Grünfläche dargestellt. Der geplante Verlauf der Autobahn A20 ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden und befindet sich westlich ca. 300 Meter entfernt. Eine Anbindung an die Autobahn ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht vorgesehen. Weiterhin sind Bodendenkmale in Gruppen mit der Fundstellenummer Oldendorf 76 dargestellt. Ein kleiner Streifen am westlichen Rand ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich ist für die Festsetzung einer Randeingrünung vorgesehen. Da der FNP nicht parzellenscharf ist, sind geringfügige Abweichungen zwischen der Abgrenzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen und den Darstellungen im FNP vertretbar. Unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption der Gemeinde Oldendorf an dieser Stelle ein umfangreiches Angebot an Wohnbauland schaffen zu wollen, ist die Abweichung zur Darstellung des FNP noch im Rahmen der untergeordneten Unschärfe zu bewerten. Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seinen Zielsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine parallele Änderung des FNP ist somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

### 3.3 Bebauungspläne

Südlich an das Plangebiet grenzen drei rechtskräftige Bebauungspläne an. Im südwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 22, im südlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr. 6, mit seiner 5. Änderung und im südöstlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr. 4, mit seiner 4. Änderung. Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen dieser Bebauungspläne wiedergegeben, da sich die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes aufgrund der räumlichen Nähe an diesen orientieren und somit entsprechend zweckdienlich übernommen werden sollen.

Die Bebauungspläne setzen jeweils ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Lediglich der Bebauungsplan Nr. 22 (aufgestellt als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB) setzt eine GRZ von 0,35 fest. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise (o), in der teilweise nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (ED), festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen zwischen 700 und 750 m<sup>2</sup>.



Der Bebauungsplan Nr. 22 regelt darüber hinaus über örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 84 NBauO die zulässige Dacheindeckung sowie die Anzahl der notwendigen Einstellplätze (2 Stellplätze je Wohnung).

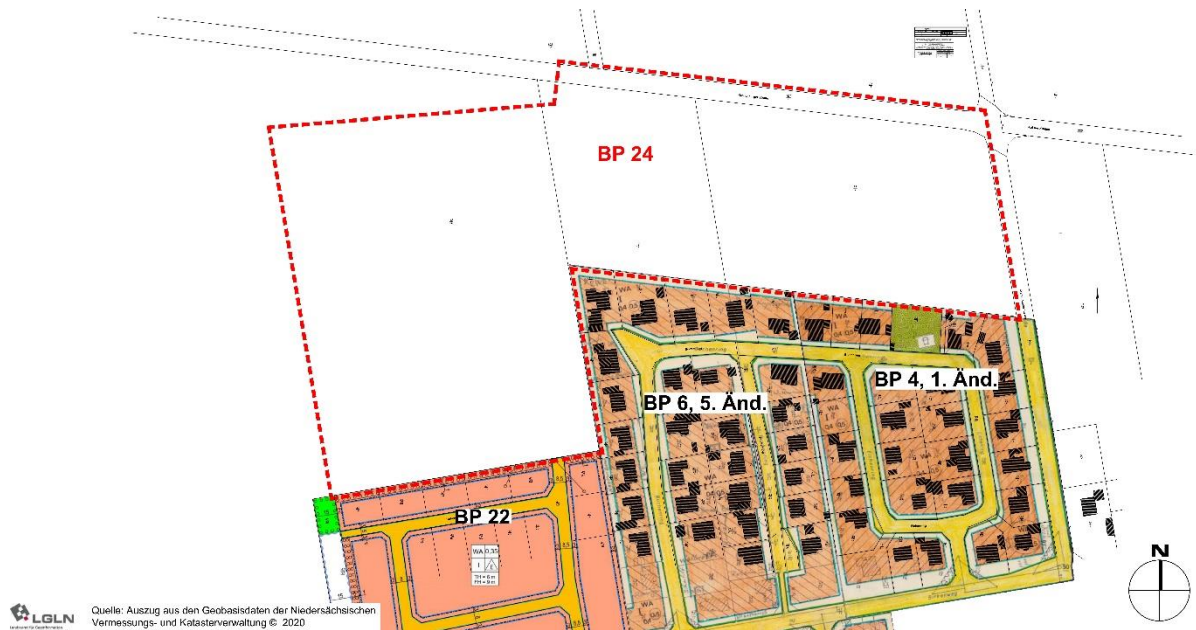


Abbildung 5: Ausschnitt aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

## 4 Fachplanerische Grundlagen

### 4.1 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Sandacker (AS) dar und weist die Zielkategorie 5 für Arten und Biotope „Siedlungsgebiet mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün /-vegetation“ zu. Nördlich, entlang der K4, werden lineare Gehölzbiotope (Baumreihe) dargestellt.

Das Plangebiet besitzt erkennbar keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope bzw. den Biotopverbund. Das Plangebiet hat zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Es befindet sich zudem in der Beeinträchtigungszone von Hochspannungsfreileitungen sowie in der Beeinträchtigungszone von Windkraftanlagen und Türmen.

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand: Dezember 2019) kartiert (Karte: Biotopbestand) Sandacker (AS) sowie Allee/Baumreihe (HBA). In der Karte (Arten und Biotope) hat die Fläche eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Bereich des Plangebietes hat (Karte: Landschaftsbild) zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. In der Karte (Boden & Gewässer) wird für den Bereich als primärer Bodentyp Plaggenesch, unterlagert von Braunerde kartiert. In der Karte (Biotopverbund) hat der Bereich des Plangebietes eine allgemeine Bedeutung für Biotopverbund. Der LP weist dem Plangebiet keine Ziele und Maßnahmen zu.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans erkennbar.

### 4.2 Artenschutz

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Weder der Landschaftsrahmenplan noch die Niedersächsischen Umweltkarten weisen auf eine mögliche Be-

troffenheit hin. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur (Acker) besteht ebenso kein Verdacht auf die Betroffenheit besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebietes. Lediglich die vorhandenen Bäume kommen als Lebensräume für geschützte Arten in Betracht.

Zum Artenschutz wurde für den geplanten Bereich des Bebauungsplans eine Potentialabschätzung vorgenommen.

Durch die Art des Vorhabens und der damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet (UG) lassen sich die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der bodenbrütenden und gehölzbrütenden Vögel sowie auf Fledermäuse beschränken. Bei weiteren geschützten Arten anderer Gruppen (z.B. Fische, Reptilien, Meeressäuger) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung und Wirkfaktoren nicht zu erwarten und kann bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten und der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es werden keine Vermeidungs- Verminderung oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung kommen wird. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Entsprechende Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.3 Natur- und Landschaft**

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

### **4.4 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind **Bodendenkmale** gemäß § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Gruppen mit der Fundstellenummer Oldendorf 76 bekannt. Bei Erdarbeiten ist daher mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde/Befunde zu rechnen. Im Rahmen der weiteren Planung ist sicherzustellen, dass archäologische Funde/Befunde im Plangebiet nicht undokumentiert zerstört werden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten für die Sondierung hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen. Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten **Baudenkmale** bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.5 Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

#### **4.6 Kampfmittelbelastung**

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.7 Boden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise innerhalb der Suchräume für schutzwürdige Böden befindet. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass im Plangebiet als Bodentyp Plaggenesch auftreten kann. Plaggenesche zählen im Sinne des § 2 BBodSchG zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der kulturgeschichtlichen Bedeutung als Zeugnis menschlicher Siedlungs- und Kulturentwicklung und als bodenkundliches Dokument sowie aus der natürlichen Bodenfruchtbarkeit aufgrund eines hohen Humusgehalts, der erhöhten Wasserspeicherfähigkeit und erhöhten Nährstoffgehalten. Es wird angeregt, die schutzwürdigen Böden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs entsprechend zu berücksichtigen sowie die verschiedenen Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu beachten (siehe hierzu Umweltbericht als Teil B dieser Begründung). Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

#### **4.8 Landwirtschaft**

Durch die Planung werden etwa 8,4 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung des Wohngebiets dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Die Inanspruchnahme wurde bereits durch die Darstellung als Wohnbauflächen im Rahmen des FNP vorbereitet. Das Plangebiet ist im RROP als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP aufgezeigt. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass in Oldendorf nur wenige andere potenziell geeignete Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung vorhanden sind, und dass diese regelmäßig in Privatbesitz sind und daher für eine gesteuerte gemeindliche Wohnraumvorsorge nicht herangezogen werden können. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke ist insofern gegeben und begründet. Darüber hinaus ist die Fläche im FNP als Wohnbaufläche dargestellt und stellt als solche eine konsequente Fortführung der Siedlungsentwicklung (zentrales Siedlungsgebiet gem. RRÖP) im Grundzentrum dar.

#### **4.9 Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone**

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die K4 (Kranenburger Straße). Dieser Abschnitt der K4 befindet sich derzeit außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. Insofern gelten hier noch die Anbauverbotszone sowie die Anbaubeschränkungszone gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStG). Darüber hinaus dürfen keine direkten Grundstückszufahrten an der K4 liegen. Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sind ebenfalls regulär nicht zulässig.

Die Gemeinde Oldendorf hat die Verlegung der Ortsdurchfahrt (OD-Stein) weiter nach Westen in die Wege geleitet, sodass sich das Plangebiet zukünftig innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt befindet und das Niedersächsische Straßengesetz hinsichtlich der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone für die K4 keine Anwendung findet.

Die Festlegung der Ortsdurchfahrten erfolgt nach § 4 NStG durch den zuständigen Landkreis. Eine Abstimmung mit dem Landkreis Stade erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens zum Bebauungsplan.

### **5 Planinhalt und Abwägung**

#### **5.1 Aussagen zum städtebaulichen Konzept**

Das städtebauliche Konzept orientiert sich weitestgehend an der Bestandsbebauung sowie den vorhandenen Festsetzungen der Bebauungspläne im Umfeld, sodass eine Einbettung des Baugebietes in die Umgebung gewährleistet wird.

Angrenzend vorhandene und unbebaute Flächen sollen im Nordwesten Oldendorfs im Übergang zur freien Ackerlandschaft auf einer etwa 8,4 ha großen Fläche zu einem Wohngebiet für ca. 85 (Wohn-) Baugrundstücke entwickelt werden. Das Konzept sieht in Anlehnung an den Charakter der angrenzenden Bereiche eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Die Bebauungsdichte, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Grundstücksgrößen sollen der örtlichen Randlage gerecht werden. Die für Einzelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke sollen eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> und für die Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> besitzen. Im Norden des Plangebietes sind größere Baugrundstücke vorgesehen, um hier auch eine größere Bandbreite von Wohnformen (z.B. Mehrfamilienhäuser) anbieten zu können. Das Wohngebiet wird nach Westen zur freien Landschaft mit einer Randeingrünung versehen. Dadurch werden der Ortsrand bzw. der Übergang zur freien Landschaft definiert und neugestaltet. Nach Norden hin wird eine Fläche zur Unterbringung eines straßenbegleitenden Radwegs sowie eines Regenrückhaltebeckens vorgehalten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch drei Anschlüsse: im Südwesten an die „Lindenstraße“, im Osten an die „Kranenburger Straße“ sowie im Norden an die K4. Die Erschließungsstraßen sind mit einem Regelquerschnitt von 8 bis 8,5 m (Straßenraumbreite) bemessen. Darüber hinaus ist im östlichen Bereich ein straßenunabhängig geführter Fußweg

geplant, um das neue Baugebiet und das vorhandene Wohngebiet miteinander zu verbinden. Hierdurch kann ebenfalls der vorhandene Spielplatz fußläufig erreicht werden.

Die erforderliche Fläche für die Regenrückhaltung wird aufgrund der Bodenverhältnisse im Nordosten des Plangebietes angeordnet (siehe Kapitel 5.11).

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

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine einheitliche Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Dies entspricht den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne, sodass eine Einbettung in die Umgebung sichergestellt wird.

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Dies entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes, sodass eine Einbettung in die Umgebung sichergestellt wird. Das WA wird in die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3 gegliedert.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), sind i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient dazu, städtebaulich störende Konfliktsituationen zu vermeiden, 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. Anlagen der Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes) angesiedelt werden sollen.

Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, die Ansiedlung solcher Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen FH).

Die Bebauungsdichte soll der dörflichen Randlage gerecht werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben.

Das nach § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird daher nicht ganz ausgeschöpft. Festgesetzt wird im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1 u. WA 2) eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,35, was bei den angestrebten Grundstücksgrößen eine ausreichende Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Mit dem Ziel, im nördlichen Bereich (WA 3) auch Geschosswohnungen zu ermöglichen, wird dort eine höhere Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der **Vollgeschosse** soll dem dörflichen Maßstab und der angrenzenden Bebauung entsprechend mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt werden. Um im nördlichen Plangebiet auch andere Wohnformen zu ermöglichen, wird hier die Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen (II) als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gemeinde hat sich auch aufgrund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Wohnungsbau zudem entschlossen, neben verbindlichen Aussagen zur Geschossigkeit eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper, dem dörflichen Maßstab entsprechend, durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Firsthöhen** zu sichern. Die Gebäude dürfen daher eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. Im nördlichen Bereich dürfen die Gebäude eine maximale Firsthöhe von 12,00 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen orientiert sich zum einen an dem in der näheren Umgebung bereits vorhandenen bzw. zulässigen Maß. Zum anderen ist ein Höchstmaß aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Oldendorf erforderlich, um einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorzubeugen sowie den Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft einzubinden.

#### 5.4 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Teilgebiet **WA 3** eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. An diesem Standort ist eine stärkere bauliche Nutzung durchaus wünschenswert und konform mit den planerischen Zielen. Eine Einschränkung zur Bauweise hinsichtlich der Hausformen soll hier nicht getroffen werden, um die Möglichkeiten der Bebauung weitgehend offen zu halten und eine am Bedarf orientierte Bebauung zu erreichen. Damit wird in diesem Bereich die Möglichkeit geschaffen, andere Wohnformen zu realisieren und der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht zu werden. In dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet **WA 1** wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzelhäuser (E)** zulässig und im **WA 2** eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Doppelhäuser (D)** zulässig sind, festgesetzt.

Diese Festsetzung zur Bauweise entspricht der Festsetzung der angrenzenden Bebauungspläne sowie der tatsächlichen Bebauung im Umfeld, wird jedoch aufgrund der vorgesehenen Parzellierung und Erschließung differenzierter betrachtet.

#### 5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird nunmehr so weiträumig gefasst, dass den BauherrInnen und ArchitektInnen ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück ermöglicht wird.

Die Baugrenzen werden daher in der Regel mit einem Abstand von mindestens 3 m zum Straßenraum sowie zu den zukünftigen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Damit die Straßen- und Wegeräume nicht zu sehr eingeengt werden, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO **die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten** dürfen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Mit der getroffenen Festsetzung wird im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

#### 5.6 Mindestgrundstücksgröße

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens **600 m<sup>2</sup>** aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens **350 m<sup>2</sup>** aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte sicherzustellen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Die Mindestgrundstücksgröße dient auch dazu, dass die entstehende Bebauung sich in das städtebauliche Umfeld

einfügt. Dabei werden die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen als ortstypisch angesehen.

### **5.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern.

Die Anzahl der Wohnungen im WA 1 wird daher auf maximal **1 Wohnung je Einzelhaus** und im WA 2 **je Doppelhaushälfte** auf maximal **eine Wohnung** festgesetzt. Damit wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

Im nördlichen Bereich soll eine größere Brandbreite von Wohnformen ermöglicht werden. Entsprechend dem Ziel der verdichteten Bebauung in diesem Bereich (WA 3) sind dort bis zu **sechs Wohnungen** je Einzelhaus und Hausgruppe zulässig. Dadurch soll auch im dörflichen Umfeld dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen an geeigneter Stelle Rechnung getragen werden.

### **5.8 Grünordnung**

Im Plangebiet sind abgesehen von den Baumalleen an der Kreisstraße keine Grünstrukturen vorhanden. Im Plangebiet soll daher eine dorfgerichte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Ergänzend 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 sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält.

Das Plangebiet soll darüber hinaus in das Landschaftsbild eingebunden werden. Im Übergang zur freien Landschaft sind daher Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Diese werden dadurch gesichert, dass eine Randeingrünung in 5 Meter Breite aus standortgerechten Gehölzen gegenüber der offenen Landschaft festgesetzt wird. Eine entsprechende ausführungsbereite Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

### **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Um darüber hinaus dem zu erwartenden hohen Motorisierungsgrad gerecht zu werden, ist es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu machen. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit demselben räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der BauherrInnen unangemessen einzuengen. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er in vorangegangenen Planungen verfolgt wurde, weitergeführt.

Im Einzelnen sollen folgende Regelungen getroffen werden:

#### **Dächer**

Für die Dacheindeckung sind Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Dadurch wird eine mögliche Blendwirkung für benachbarte Grundstücke

und den Straßenverkehr vermieden und gleichsam eine sich der näheren Umgebung anpassenden Materialität der Dacheindeckungen geregelt. Engobierte Dachpfannen sollen jedoch zulässig sein, da sie zwar als glänzend, aber nicht als hochglänzend anzusehen sind. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische und landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt. Hinsichtlich der zu wählenden Farbe der Dachdeckungsmaterialien wird dagegen keine Einschränkung vorgenommen, sodass den BauherrInnen und ArchitektInnen hier ausreichend Gestaltungsfreiheit gegeben wird.

Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten soll auch Glas zulässig sein. Die Festsetzung ist erforderlich, um solche Anbauten, die oftmals nachträglich erfolgen, zu ermöglichen. Ein Ausnehmen von der Bauvorschrift wird aufgrund ihres untergeordneten Charakters als vertretbar angesehen.

Um die Entstehung eines geschlossenen, dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, soll zusätzlich festgelegt werden, dass Doppelhäuser jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des Baugebietes einfügen.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind **Gründächer** zulässig, sodass insgesamt durch die gewählten Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

### **Einstellplätze**

Gerade im ländlichen Raum steigt der Mobilitätsanspruch. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf privaten Flächen anzulegen. Hierdurch kann im Plangebiet eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken sichergestellt werden.

### **Oberflächenbeläge**

Aufgrund der zu erwartenden Größe der Stellplatzanlagen im WA 3 und um die planungsrechtlich zulässige Versiegelung zu reduzieren, ist es erforderlich, Vorgaben zur Oberflächenbelägen für die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen zu bestimmen. Durch diese Vorgabe wird sichergestellt, dass die angestrebte Bodenfunktion (z.B. Versickerung, Verdunstung von Regenwasser) weiterhin, wenn auch nur eingeschränkt, möglich bleibt. Hierdurch wird mit den durchlässigen Oberflächenbelägen ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Baugebietes erwartet.

## **5.10 Verkehrserschließung**

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden, hinsichtlich des Ausbaugrads und der Ausbaustandards ausreichend und auch für den Anschluss des Neubaubereichs geeignet. Die im Plangebiet vorgesehenen Planstraßen werden als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Der ausreichend dimensionierte Straßenraum ermöglicht zudem die Vorhaltung von Parkraum, sodass das Parken beispielsweise für Besucher des Gebietes, auf im Straßenraum befindlichen Parkplätzen erfolgen kann.

Die äußere Anbindung des Plangebietes kann über die Gemeindestraßen „Kranenburger Straße“, über die „Lindenstraße“ im südwestlichen Neubaugebiet sowie die K4 erfolgen.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen können über die noch zu realisierende Erschließung des neuen Wohngebiets sowie die bestehenden Erschließungswege aufgenommen werden. Aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen Verkehrsuntersuchungen zu deutlich größeren Wohngebieten ist anzunehmen, dass die aufgrund dieses Wohngebietes



zu erwartenden Verkehrsmengen über die Straßen problemlos abgeführt werden können. Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung werden als verträglich angesehen.

Für FußgängerInnen und RadfahrerInnen wird die Straßenerschließung durch einen „Fuß- und Radweg“ ergänzt. Solche Wege sind traditionelle Bestandteile dörflicher Siedlungen. Mit der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „**Fuß- und Radweg**“ soll die Durchlässigkeit des Gebietes für den nicht-motorisierten Verkehr verbessert werden. Dieser macht das Wohnumfeld für FußgängerInnen und RadfahrerInnen attraktiver und bindet es in die städtebauliche Umgebung ein. Der straßenbegleitende Fuß- und Radweg im nördlichen Bereich weist eine Breite von 5 m auf und soll nur im Ausnahmefall durch Sonderfahrzeuge z.B. Rettungsfahrzeuge befahrbar sein. Hier können bei Bedarf auch unterirdische Leitungstrassen durchgeführt werden.

Zuwegung:

Zu den geplanten Gebäuden werden Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorgesehen. Die Zuwegung muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

## 5.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern, abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung, zu beantragen sein.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

### Trinkwasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

### Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Auslieferung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/m) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Die Nachweise über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen.

Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Beides befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten die Herstellung zulassen.

Die Löschwasserversorgung und deren Standorte werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Trinkwasserverband bestimmt. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

### **Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung**

Im Vorfeld der Planung wurde ein Bodengutachten erstellt, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Ursprünglich sind hierfür aufgrund der Topografie, Flächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen gewesen. Entsprechend den Ergebnissen des Bodengutachtens ist eine Versickerung in diesem Bereich jedoch nicht möglich. Zur Sicherung einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers ist ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Galla + Partner, Horneburg erarbeitet worden. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit sieht das Konzept des Fachplaners die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens am nordöstlichen Rand des Plangebietes vor.

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird über Sammelkanäle im Freigefälle in das vorgesehene Regenrückhaltebecken geführt. Das Rückhaltebecken wird als trockenfallendes Becken mit einer Böschungsneigung 1:2 hergestellt. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt ca. 1.668 m<sup>3</sup>. Das Becken wird bis 2,90 m tief. Einseitig wird ein Unterhaltungsweg in einer Breite von 5,00 m angeordnet. Der Unterhaltungsweg erhält eine Zufahrt aus dem Plangebiet und eine Ausfahrt auf die „Kranenburger Straße“. Das Regenrückhaltebecken erhält eine Ablaufleitung, die an das Regenwasserkanalnetz von Oldendorf im Kreuzungsbereich Birkenweg/Kranenburger Straße angeschlossen wird.

Im Bebauungsplan wird daher auf der Grundlage der Fachplanung im nordöstlichen Bereich des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 eine **Fläche für die Abwasserbeseitigung** „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind neben dem RRB selbst Wege für die Unterhaltung zulässig.

Das Regenrückhaltebecken wird als Abwasseranlage gemäß § 60 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die Errichtung der RRB als zukünftige Wasserhaltungen keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftbarkeit benachbarter Flächen ausgehen. Durch Umsetzung des Entwässerungskonzeptes wird auch sichergestellt werden, dass durch Realisierung des Baugebietes keine negativen Auswirkungen (wie Überstauungen) auf benachbarte Flächen ausgehen.

Das Regenrückhaltebecken soll an das Regenwasserkanalnetz der Gemeinde Oldendorf angeschlossen werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG ist daher nach dem jetzigen Planungsstand nicht erforderlich. Wenn für die Herstellung des Fuß-/Radwegs entlang der K-4 ein Gewässer verrohrt werden soll, so ist hierfür vor Baubeginn eine Genehmigung gemäß § 68 WHG erforderlich. Die Notwendigkeit einer Genehmigung nach § 68 WHG ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade zu erörtern. Wenn die Herstellung von Zufahrten vorgesehen ist und hierfür Gewässer zu verrohren sind, so ist vor Baubeginn eine Genehmigung gemäß § 36 WHG erforderlich.

Erforderliche wasserrechtliche Anträge und Regelungen werden der nachgelagerten, konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept soll es grundsätzlich auch möglich sein, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Kapazität des Oldendorfer Klärwerkes ist mit ca. 4.400 Einwohnerwerten (Berechnungsstand 1989) angegeben.

Somit ist der Anschluss weiterer Wohn- und Gewerbegrundstücke in den Gemeinden Oldendorf und Heinbockel an die zentrale Abwasserbeseitigung aktuell nur noch in einem begrenzten Umfang möglich.

Um auch zukünftig einen Anschluss weiterer Grundstücke an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage zu ermöglichen, wird derzeit aufgrund eines entsprechenden Auftrages des abwasserbeseitigungsverpflichteten Trinkwasserverbandes Stader Land in enger Abstimmung zwischen Auftraggeber, beauftragtem Ingenieurbüro, Landkreis Stade, Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten und den Gemeinden Heinbockel und Oldendorf eine fachtechnische Untersuchung der Oldendorfer Kläranlage durchgeführt.

Im Zuge dieser Studie soll die tatsächliche Anlagengröße und offene Kapazitäten des Klärwerkes nach dem heutigen Stand der Technik (Berechnungsgrundlage: DWA A131) berechnet werden.

Nach den vorläufigen Ergebnissen kann festgestellt werden, dass die Anlage derzeit mit ca. 4.250 EW (Einwohnerwerten) belastet ist. Weiterhin ist festzustellen, dass die Kläranlage Oldendorf offene Kapazitäten in der Reinigungsleistung von mindestens 10 % besitzt. Gemäß dem Stand der Technik beträgt die Anlagengröße somit min. 4.675 EW.

Für die Kläranlage Oldendorf ist eine Einleitmenge in den Vorfluter (Oldendorfer Bach) von 6 l/s genehmigt. Diese Ablaufmenge wird mit der derzeitigen Belastung erreicht.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung werden Lösungsansätze für eine zukunftssichere Kapazitätserweiterung erarbeitet. Weiterhin werden Möglichkeiten für eine Ableitung des gereinigten Abwassers in andere Vorfluter untersucht. Bis zum Abschluss der Untersuchungen (voraussichtlich bis Ende 2021) und der Umsetzung der fachlich abgestimmten Maßnahmen können Wohn- und Gewerbegrundstücke nur im Rahmen der aktuell vorhandenen Kapazität an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in Oldendorf angeschlossen werden.

Eine Umsetzung der in der Planung ausgewiesenen Bauflächen ist erst für das Jahr 2022 geplant. Ein tatsächlicher Anschluss der Bebauung wird somit nicht vor Ende 2022 erfolgen.

Da der Vorfluter im Bereich Oldendorf (Oldendorfer Bach) nach einer aktuellen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Galla und Partner ohne zusätzliche Maßnahmen zukünftig unter Berücksichtigung geplanter Baugebiete nicht ausreichend sein wird, wurden drei Varianten betrachtet, um die Abwasserentsorgung auch künftig sicherzustellen. Im Ergebnis kann die Abwasserentsorgung durch den Bau eines Pufferbeckens zur Zwischenspeicherung des gereinigten Abwassers im Bereich Oldendorf sichergestellt werden.

Das Abwasserbeseitigungskonzept ist inzwischen abgestimmt und entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Abwasserentsorgung eingeleitet bzw. in Umsetzung. Die Gemeinde sieht die Abwasserentsorgung nun als gesichert an.

### **Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme

über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich.

### **Gasversorgung**

Eine Gasversorgung wurde bereits durch das angrenzende Baugebiet vorbereitet, sodass eine Anbindung an das bestehende Netz durch entsprechende Erweiterung sichergestellt werden kann. Der Netzbetreiber soll frühzeitig beteiligt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

### **Telekommunikation**

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

### **Müllentsorgung**

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

Auf den Grundstücken ist aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße zu erwarten, dass ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorhanden sein wird. 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.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an den erschließenden Straßen zur Abholung aufgestellt werden können.

Die Abteilung Abfallwirtschaft sowie das beauftragte Abfuhrunternehmen werden vor Beginn der Erschließungsplanungen und während weiterer Baumaßnahmen beteiligt.

## **6 Immissionsschutz**

### **Lärm**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde eine schalltechnische Untersuchung von LAIRM Consult GmbH, Bargteheide erstellt, in der die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geräusche des öffentlichen Verkehrs, ermittelt und beurteilt wurden. Des Weiteren wurden die Auswirkungen des Vorhabens beurteilt, um mögliche Konflikte darzustellen. Im Gutachten sind daher folgende Konflikte untersucht:

- Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm (Straßenverkehrslärm)
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan ausgelösten Zusatzverkehr.

Zum Schutz der innerhalb der Plangebietes geplanten Nutzung vor Verkehrslärm sind Aussagen zum Schallschutz und ggf. erforderliche Festsetzungsvorschläge zur aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen unterbreitet worden. Die Grundlage hierfür bildeten die im Gutachten genannten Richtlinien und Vorschriften.

Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben, eine detaillierte Erläuterung ist dem vorliegenden Gutachten zu entnehmen.

### **Straßenverkehrslärm**

In der schalltechnischen Untersuchung wurden der Straßenverkehrslärm auf der Kranenburger Straße (K4) sowie die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs geprüft. Bei Letzterem sind Beurteilungspegel aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr von bis zu 54,1 dB(A) tags und von 46,6 dB(A) nachts zu erwarten. Die Beurteilungspegel liegen damit unterhalb der geltenden Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts. Aufgrund fehlender Angaben zur Grundbelastung wurde an den entsprechenden Straßenabschnitten nur der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr angesetzt. Hier zeigt sich, dass durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr Zunahmen oberhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und damit erstmalige Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte an der umliegenden Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches nicht auszuschließen sind. Dementsprechend sind für die Immissionsorte, an denen sich durch die Steigerung des Verkehrsaufkommens Zunahmen von mehr als 3 dB(A) ergeben und die geltenden Immissionsgrenzwerte dabei erstmalig oder weitergehend überschritten werden, eine freiwillige Prüfung und Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes sind im straßennahen Bereich der Kreisstraße K4 Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 60 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts zu erwarten. Sowohl die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts als auch die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden überwiegend eingehalten. Aktiver Lärmschutz innerhalb des Plangebietes entlang der Kreisstraße K4 ist aufgrund der überwiegenden Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht erforderlich. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken von den Baugrenzen oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 6 für schutzbedürftige Räume und in der Abbildung 7 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

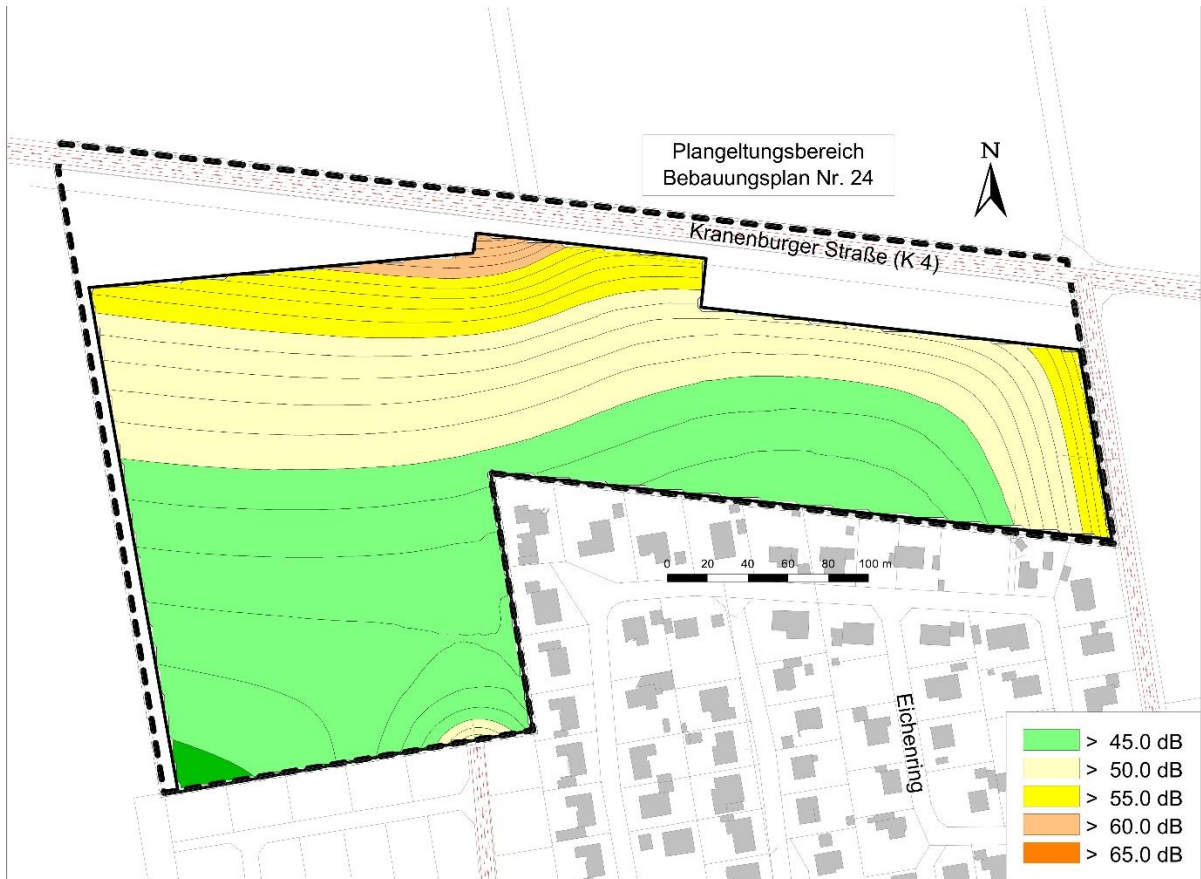


Abbildung 6: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (o. M.), LAIRM CONSULT GmbH

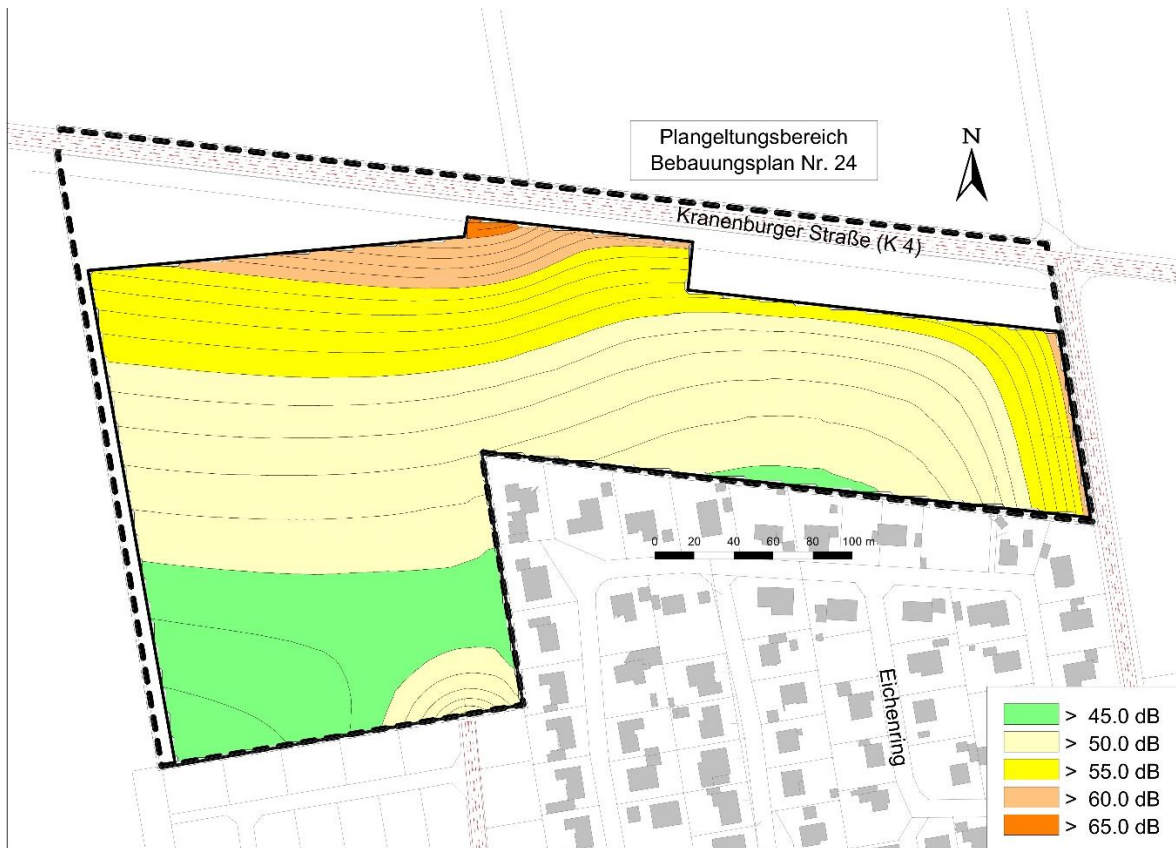


Abbildung 7: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (o. M.), LAIRM CONSULT GmbH

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der Immissionsgrenzwert tags überschritten wird, geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. In diesen Bereichen sind geplante Außenwohnbereiche ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs, der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert tags nicht überschritten wird. Daher wurde empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist innerhalb dieser Bereiche generell zulässig.

Ausgehend von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse ist der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Die geplante Autobahntrasse befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m. Das Verfahren zur Einleitung des Planfeststellungsverfahrens ist noch nicht erfolgt.

Die Planung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist nach dem aktuellen Sach-, Rechts- und Kenntnisstand nicht erforderlich. Im Rahmen der Planung der Autobahn A20 im Bereich der Gemeinde Oldendorf werden voraussichtlich bereits jetzt aufgrund des Bestands an Wohnbebauung aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig sein, um die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) einzuhalten. Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen sind dann, unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, ggf. auszuweiten.

### **Geruchsimmissionen**

Zur Ermittlung und Beurteilung der potenziellen Geruchsimmissionen, liegt ein Gutachten des Ingenieurbüros Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart (Stand November 2020) vor. Im immissionsrelevanten Umfeld befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben. Eine detaillierte Betrachtung ist dem vorliegenden Gutachten zu entnehmen.

Die aus der Tierhaltung und den zugehörigen Nebenanlagen stammenden Geruchsemissionen können bei entsprechenden Windverhältnissen bis in den Planbereich verfrachtet werden und dort zu Geruchsbelästigungen führen. In diesem Zusammenhang wurden die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachtlich festgestellt.

Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch wurde im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 durchgeführt.

Das vorgesehene Bebauungsplangebiet wird überwiegend planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. §4 BauNVO) festgesetzt. Für Wohngebiete ist nach der Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen ein Richtwert von bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit angegeben. Im Plangebiet werden Immissionshäufigkeiten in Höhe von 6 % bis maximal 10% der Jahresstunden prognostiziert.

Somit wird der Richtwert der GIRL für Wohnnutzung in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit eingehalten. Entsprechend sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine, die Geruchsimmissionen betreffenden, Festsetzungen erforderlich.

Aufgrund der teilweise geringen Abstände der Betriebe zur jeweils nächsten vorhandenen Wohnbebauung sind immissionsrelevante Erweiterungen der Betriebe zukünftig (vorbehaltlich der dann geltenden Rechtslage) nur genehmigungsfähig, wenn die Planungen zu einer Reduzierung der Geruchsmissionen an den umliegenden Häusern führen. Durch die nun vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), wird demzufolge auch eine Einschränkung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht bewirkt, geschweige denn unzumutbar beschnitten.

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

### Windenergieanlagen

Die vorhandenen und zukünftig möglichen Windenergieanlagen des weiter westlich liegenden Windparks auf dem Gebiet der Gemeinde Kranenburg liegen in ausreichender Entfernung (mindestens ca. 1.100 m). Es befindet sich bereits Wohnbebauung mit demselben Schutzanspruch näher an den Standorten der Windenergieanlagen.

### Sonstige Immissionen

Sonstige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da im unmittelbaren Umfeld keine relevanten, emittierenden Nutzungen, z. B. Gewerbebetriebe oder Sportanlagen, vorhanden sind.

## 7 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,8 ha.

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.-Angaben)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	66.354
Kranenburger Straße	3.745
Verkehrsflächen	13.162
Regenrückhaltebecken	4.884
<b>Gesamtfläche</b>	<b>88.145</b>

*(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)*

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Oldendorf.