

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Oldendorf für das Gebiet „Oldendorf Nord-Ost“

Begründung



Stand: Satzung

cappel + partner
architektur und stadtplanung



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. P. Kranzhoff

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
2 Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.2 Bebauungsplan Nr. 8	3
3 Planinhalt und Abwägung	4
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
3.4 Mindestgrundstücksgößen.....	5
3.5 Örtliche Bauvorschriften.....	5
3.6 Verkehr.....	6
3.7 Kinderspielplatz.....	6
3.8 Grünordnung	6
3.9 Technische Infrastruktur	8
3.10 Immissionsschutz.....	8
3.11 Denkmalschutz.....	8
3.12 Altlasten und Altablagerungen	8
3.13 Naturschutz	9
3.14 Bodenschutz	9
3.15 Trinkwasserschutz	9
4 Maßnahmen zur Verwirklichung	9
4.1 Bodenordnung.....	9
4.2 Kosten und Finanzierung	9
5 Flächenangaben	9

Anlage: Leitungspläne der EWE

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530)
5. Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.10.2006, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575, 579)

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Siedlungsgefüges von Oldendorf und umfasst in der Gemarkung Oldendorf die Flurstücke 247/132 tlw., 247/81, 247/80 tlw., 246/71 der Flur 2 mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.350 m² in drei Teilgeltungsbereichen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

1.3.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Ein am Veilchenweg ansässiger medizintechnischer Betrieb hat Erweiterungsbedarf, den er auf seinem Grundstück allein (auf dem auch das Wohnhaus des Betriebsinhabers steht) nicht erfüllen kann. Der Betrieb ist als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb in einem allgemeinen Wohngebiet zu werten. Es werden medizintechnische Geräte gelagert und per Pkw ausgeliefert. Um diesem Betrieb die benötigten Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, soll im Bereich des Wendeplatzes das Betriebsgrundstück um einen ausreichend breiten Streifen vergrößert werden, indem auf eine bisherige öffentliche Grünfläche zurückgegriffen wird.

Ein weiterer Anlass für die Planung ist, dass die Gemeinde Oldendorf die Kinderspielplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 arrondieren möchte. Durch konzentrieren der Kinderspielplätze in einem zentralen Bereich kann auf einer gemeindeeigenen Fläche im Randbereich des Bebauungsplans, die bislang als Kinderspielplatz genutzt ist, ein Wohngrundstück geschaffen werden.

Für die Erweiterung eines Betriebsgrundstücks sowie die Arrondierung der Kinderspielplatz-Flächen mit Schaffung eines neuen Wohngrundstücks auf der Fläche des bisherigen Kinderspielplatzes am Ginsterweg ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich bei den Planinhalten um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, wird die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie die Umweltprüfung entfallen daher.

1.3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Ermöglichung der Betriebserweiterung für einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebs am bestehenden Standort

Am Veilchenweg ist ein medizintechnischer Betrieb ansässig. Der Betrieb liefert medizintechnische Geräte aus und benötigt hierfür weitere Lagerflächen. Da das bisher genutzte Grundstück nicht ausreicht, soll ein Teil einer öffentlichen Grünfläche, die im Bebauungsplan bisher im Bereich der Wendeanlage festgesetzt war, dem Grundstück zugeschlagen werden.

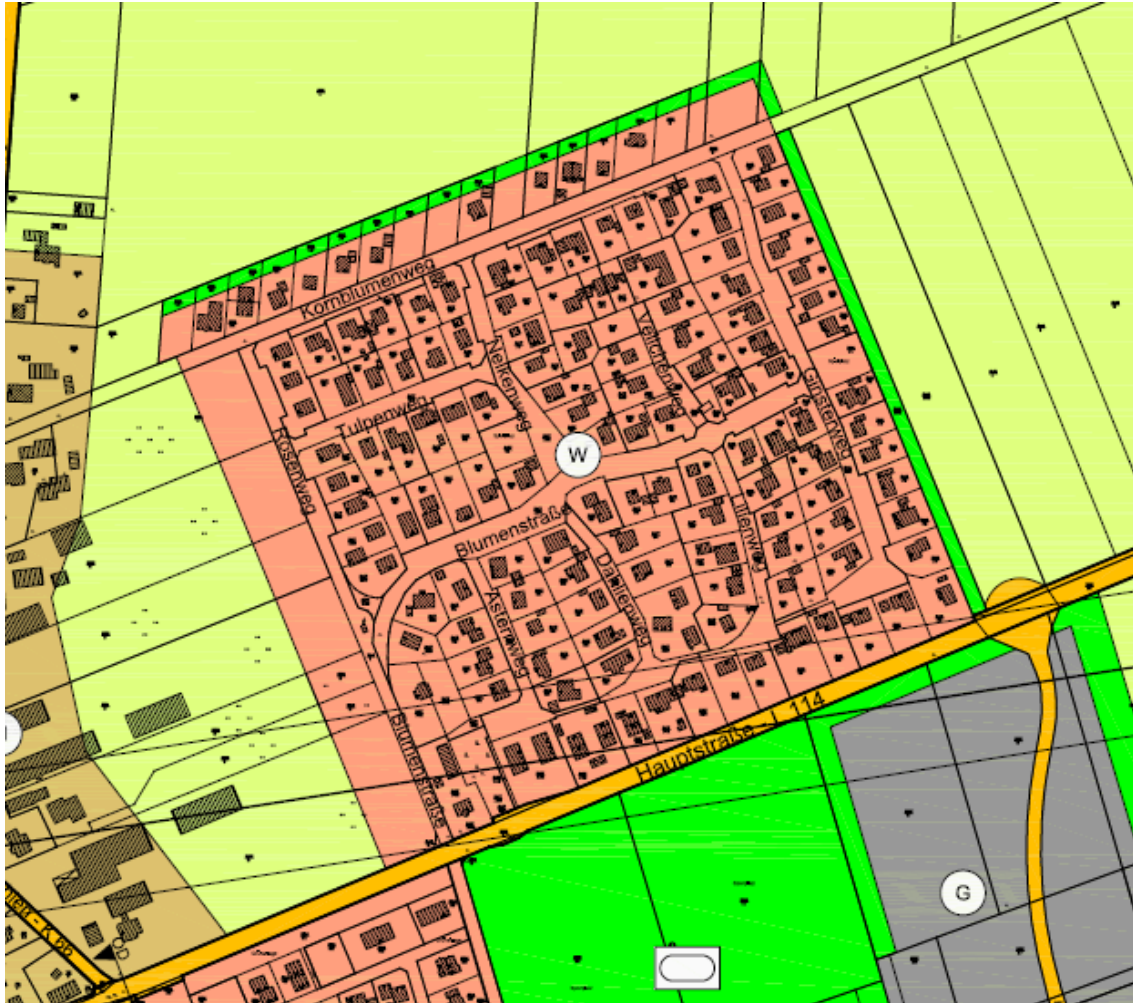
- Arrondierung und Anpassung der Kinderspielplätze an die heutigen Erfordernisse

Am Ginsterweg und am Nelkenweg sieht der Bebauungsplan bisher zwei Spielplätze vor. Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz wäre ein Kinderspielplatz jedoch ausreichend. Daher soll der am Rande gelegene Kinderspielplatz aufgelöst und das Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der zentralere Kinderspielplatz am Nelkenweg wird im Gegenzug um eine Teilfläche erweitert.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Änderungsflächen als Teil einer Wohnbaufläche dar, die das gesamte Wohngebiet „Oldendorf Nord-Ost“ umfasst. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.2 Bebauungsplan Nr. 8

Teilgeltungsbereich 1

Das Grundstück 247/81 wird im Bebauungsplan Nr. 8 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Nelkenweg (Flurstück 247/80) wird im Bereich der Wendeanlage bisher zum Teil als Straßenverkehrsfläche, und zum Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Teilfläche (öffentliche Grünfläche) wird vollständig in den Teilgeltungsbereich 1 einbezogen.

Teilgeltungsbereich 2

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz vorgesehen.

Teilgeltungsbereich 3

Der in die Änderung einbezogene Bereich ist Teil der Straßenverkehrsfläche für den Nelkenweg. Im Bestand handelt es sich um eine Grünfläche im Straßenraum.

3 Planinhalt und Abwägung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sowohl im Teilgeltungsbereich 1 als auch im Teilgeltungsbereich 2 wird ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt, wie es auch auf den benachbarten Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 8 vorhanden ist.

Das allgemeine Wohngebiet **WA1** (im Teilgeltungsbereich 1) wird gegenüber dem Bestand um 4 m erweitert. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird hier übernommen. Da die Planung das Ziel verfolgt, dem ansässigen nicht störenden Gewerbebetrieb die benötigte Erweiterung am Standort zu ermöglichen, werden „**sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**“ nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO, die ansonsten nur ausnahmsweise zulässig wären, hier **allgemein zulässig**. Auf diese Weise wird dem Betrieb die Entwicklungsfähigkeit am Standort gesichert.

Die übrigen in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten **Ausnahmen** werden weder im WA1 noch im WA 2 (Teilgeltungsbereich 2) zugelassen, da sie dem angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen.

Aufgrund der Legaldefinition von Einzel- und Doppelhäusern ist es erforderlich, die **Zahl der Wohneinheiten** zu begrenzen. So werden im Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten, im Doppelhaus höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Hier werden die Festsetzungen des Bebauungsplans für die benachbarten Baugebietsflächen auf den Änderungsbereich übertragen. Es wird eine Bebauung mit maximal **einem Vollgeschoss (I)** zugelassen. Die mögliche Bebauungsdichte entspricht mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 für das WA1 und 0,2 für das WA2 der möglichen Verdichtung auch in den jeweils direkt benachbarten Baugebieten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Charakter und den Festsetzungen in der Umgebung wird eine **offene Bauweise (o)** vorgesehen. Die **Baugrenzen** werden weiträumig gezogen, so dass Spielraum für die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück gelassen wird.

Es wird außerdem festgesetzt, dass **Nebenanlagen, Garagen und Carports** die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Mit dieser Festsetzung wird das gewünschte städtebauliche Ziel erreicht, einen Straßenraum mit einem offenen Charakter zu schaffen bzw. zu erhalten.

Die Baugrenze im Bereich der Wendeanlage am Veilchenweg wird so gezogen, dass eine Grenzbebauung durch das geplante Betriebsgebäude möglich ist. Hier beim aufgeweiteten Straßenraum des Wendeplatzes erscheint eine Bebauung bis auf die straßenseitige Grundstücksgrenze städtebaulich vertretbar.

3.4 Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Einzelhausgrundstücke müssen demnach mindestens 700 m² aufweisen, Doppelhausgrundstücke mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem ländlichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Wunsch nach kostengünstiger Erschließung zu verbinden.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Da das Plangebiet das Ortsbild nicht wesentlich prägt, ist es das Bestreben der Gemeinde, die individuellen Bauvorstellungen der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken. Trotzdem sind gewisse Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Ergänzend zur Bauweise werden deshalb zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem Geltungsbereich „Örtliche Bauvorschriften“ formuliert, um ein dem dörflichen Standort und dem Charakter des Umfeldes entsprechendes Aussehen der Bebauung zu erreichen.

Dabei werden im wesentlichen die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 8 übernommen, wie sie für die angrenzenden Flächen der Änderungsbereiche auch gelten.

3.5.1 Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude sollen durch Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farben geprägt sein. Nur für untergeordnete Flächen (bis 40%) werden daher Material und Farbgebung nicht vorgegeben. Hinsichtlich der Nebenanlagen, Garagen und Carports wird angestrebt, dass Gebäude gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden. Farben, Formen und Materialien von Fassaden der Nebengebäude sollen daher möglichst denen der Hauptgebäude entsprechen. Eine entsprechende Festsetzung wird für diese Anlagen jedoch nicht getroffen, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherrn nicht zu sehr einzuschränken.

Holzhäuser werden hier als störend empfunden und daher – wie auch in den angrenzenden Bereichen außerhalb dieser Änderung – ausgeschlossen.

3.5.2 Dächer

Es werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zugelassen. Das geneigte Dach ist im dörflichen Raum für die Wohnbebauung noch immer prägend. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Hauptgebäude durch diese Dachform geprägt werden.

Die Farbfestsetzung erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern. Eine Oberfläche in roten bis rotbraunen und braunen Farbtönen oder anthrazit ist daher vorgeschrieben. Aufgrund der besonderen Störwirkungen durch Lichtreflexe erscheint es darüber hinaus erforderlich, auch hochglänzende Oberflächen auszuschließen. Insbesondere glasierte Dachpfannen sind dadurch ausgeschlossen.

Obwohl eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform auch für die Nebengebäude wünschenswert ist, sollen für Garagen, Carports und Nebenanlagen auch andere Dachformen zulässig sein, sofern diese Anlagen eine Größe von 50 m² nicht überschreiten. Größere Gebäude erreichen eine ähnlich massive Wirkung, wie ein Hauptgebäude, und sollen daher auch entsprechend eingedeckt werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind ausdrücklich erwünscht.

3.5.3 Einfriedungen

Durch die Vorschriften zu straßenseitigen Einfriedungen wird dazu beitragen, dass das Straßenbild einen dörflich gestalteten Charakter bekommt und somit ein harmonisches Erscheinungsbild des Straßenraumes gefördert wird. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen aus Sicht- oder auch aus Windschutzgründen jedoch auch andere Einfriedungen zulässig sein.

3.6 Verkehr

3.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Änderungsbereiche sind über die vorhandenen Straßen erschlossen. Ein Bedarf für eine Erweiterung oder einen Ausbau der öffentlichen Straßen besteht nicht.

In den Änderungsbereich wird nur ein Teil des Wendehammers am Veilchenweg einbezogen. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt war. Der Teil dieser öffentlichen Grünfläche, der nicht dem Privatgrundstück zum Zwecke der Betriebserweiterung zugeschlagen wird, kann auch dann weiterhin als öffentliche Grünfläche gestaltet sein, wenn sie Teil einer Straßenverkehrsfläche ist.

3.7 Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz am Ginsterweg wird aufgehoben, so dass hier ein Baugrundstück geschaffen werden kann. Zuvor wird der zentral gelegene Kinderspielplatz am Nelkenweg um eine Teilfläche vergrößert, so dass er den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes genügt. Zusammen mit der Erweiterungsfläche wird der Spielplatz eine Brutto-Fläche von 1.100 m² umfassen. Dieser Spielplatz ist von jedem Grundstück im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8 gefahrlos und auf kurzem Wege erreichbar.

3.8 Grünordnung

Da hier von dem Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Gebrauch gemacht wird, ist eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Dennoch sind die grünordnerischen Belange sachgerecht abzuarbeiten.

Planungsvorgaben

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade aus dem Jahr 1989 stellt unter dem Aspekt Siedlungen fest, dass eine Verdichtung innerhalb vorhandener Ortslagen gegenüber einer Siedlungserweiterung in die offene Landschaft vorzuziehen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht dieser Vorgabe.

Für die Samtgemeinde Oldendorf liegt ein Landschaftsplan vor. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) liegen mehr als 500m vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet ist von Siedlungsflächen umgeben. Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete ist nicht zu erwarten.

Boden

Der Bestand des Bodens wird nach der „Bodenkundlichen Standortkarte von Niedersachsen und Bremen“ der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zugeordnet. Es handelt sich um einen Geeststandort mit frischen, örtlich staunassen, meist steinigen, lehmigen Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden (125). Die Böden sind als Braunerden, Pseudogley-Braunerden und Plaggenesche, örtlich Pseudogley vergesellschaftet.

Erhebliche Vorbelastungen für den Boden können insbesondere durch intensive Nutzungen und durch Ablagerungen entstehen, wodurch das Bodenleben und das Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Angesichts der gegenwärtigen Nutzung (Grünflächen) wird dieses Risiko in den Änderungsbereichen jedoch als gering eingeschätzt. Konkrete Altablagerungen sind auf den Eingriffsflächen nicht bekannt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden von allgemeiner Bedeutung.

Wasser

Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.

Der Grundwasserstand wird mit mehr als 50 dm unter Flur angenommen. Da das Gebiet nicht intensiv genutzt wird, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird als wenig beeinträchtigt eingeschätzt.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser eine allgemeine Bedeutung.

Luft und Klima

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

Im Plangebiet besteht durch die Nutzungen in der Nachbarschaft eine geringe Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt zur Frischluftentstehung bei.

Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

Landschaftsbild

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

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Im Plangebiet gibt es keinen erhaltenswerten Bestand an Gehölzen. Die einbezogenen, bisher nicht bebauten Flächen sind intensiv gepflegte öffentliche Grünflächen, die durch Rasenflächen und einzelne Ziergehölze geprägt sind. Dabei handelt es sich um den Kinderspielplatz am Ginsterweg, die öffentliche Grünfläche am Wendepunkt des Veilchenwegs sowie die öffentliche Grünfläche im Straßenbereich des Nelkenwegs. Höherwertige Strukturen sind nicht erkennbar und aufgrund des Charakters der Grünflächen auch nicht zu vermuten.

3.8.1 Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken

Planungsziel ist es, den Charakter des in der Umgebung vorhandenen durchgrüntem dörflichen Wohngebietes zu erhalten, und auch auf den neu zu bebauenden Flächen ein Mindestmaß an Durchgrünung zu schaffen.

Auf den privaten Grundstücken wird die Anpflanzung je eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes pro Grundstück textlich festgesetzt. Die dafür vorgesehenen Arten werden innerhalb der textlichen Festsetzung genannt. Diese Festsetzung dient der Erhaltung und Schaffung eines durchgrüntem Dorfbildes.

Da Nadelgehölze untypisch für diesen Landschaftsraum sind, soll deren Anpflanzung nur beschränkt möglich sein. Es wird daher festgesetzt, dass Nadelbäume nur einzeln angepflanzt werden dürfen.

3.9 Technische Infrastruktur

In Oldendorf ist die notwendige technische Infrastruktur vorhanden, so dass im Zuge der durchzuführenden Erschließung die für die Neubebauung notwendige Infrastruktur durch Anschluss an den Bestand erstellt werden kann. Der geringe Umfang der Planung lässt keine Schwierigkeiten beim Anschluss an die vorhandenen Netze erwarten.

Im Teilgeltungsbereich 1 befinden sich eine Gas- und eine Stromleitung. Das Errichten von Gebäuden über den Leitungen oder jedes andere Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Die Leitungstrassen sind den Plänen im Anhang zu entnehmen.

3.10 Immissionsschutz

Probleme mit Immissionsschutz sind nicht absehbar. Durch die Bewirtschaftung der Felder in der Umgebung des Wohngebietes kann es zu Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese Beeinträchtigungen sind als typisch für den ländlichen Raum zu werten und seitens der zukünftigen Bewohner hinzunehmen.

3.11 Denkmalschutz

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie (Untere Denkmalschutzbehörde), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3.12 Altlasten und Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich ausschließlich um Grünflächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier keine Altlasten oder Altablagerungen zu erwarten sind.

3.13 Naturschutz

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

3.14 Bodenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen.

3.15 Trinkwasserschutz

Belange des Trinkwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung

4.1 Bodenordnung

Die überplanten Flächen sind erschlossen. Eine weitergehende zweckdienliche Parzellierung ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ohne weiteres möglich.

4.2 Kosten und Finanzierung

Für die Gemeinde entstehen Planungskosten, die zum Teil vom Vorhabenträger der Betriebserweiterung getragen werden. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die übrigen Kosten refinanziert die Gemeinde durch den Verkauf des neu geschaffenen Baugrundstücks am Ginsterweg (Teilgeltungsbereich 2).

5 Flächenangaben

	m ²
Baugebiete	
Allgemeine Wohngebiete	2.080
Zwischensumme Baugebiete	2.080
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	115
Zwischensumme Verkehrsflächen	115
Öffentliche Grünflächen	
Kinderspielplatz	155
Zwischensumme öffentliche Grünflächen	155
Räumlicher Geltungsbereichs des B-Plans	
Räumlicher Geltungsbereichs des B-Plans	2.350

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von Cappel + Partner, Architektur und Stadtplanung, in Himmelpforten im Einvernehmen mit der Gemeinde Oldendorf.

Im März 2008

Oldendorf , den

Dipl.- Ing. P. Kranzhoff
Stadtplaner

Bürgermeister

