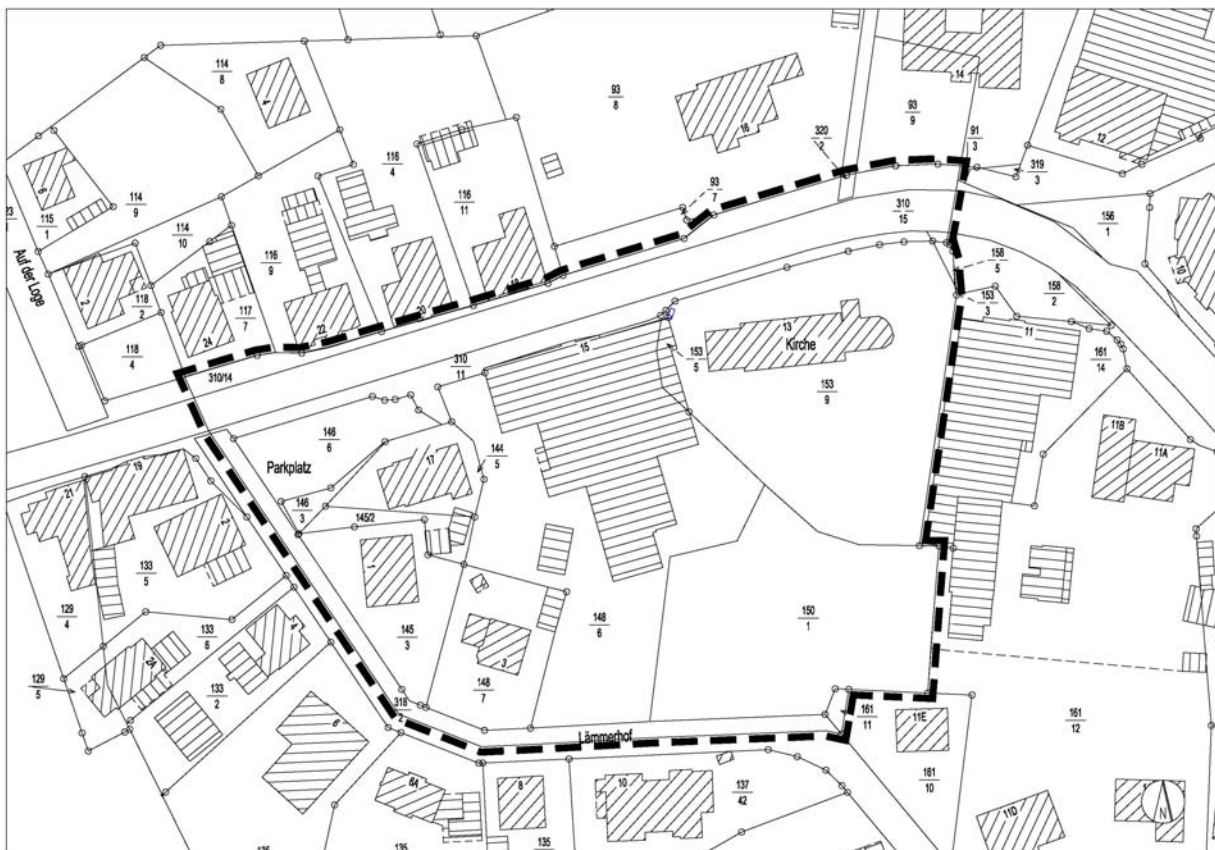


Bebauungsplan Nr. 18 "Dorfkern"



Begründung

Stand: Sitzung



Gemeinde Oldendorf

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

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. Arch. U. Cappel
und Dipl.-Ing. H. Hölter

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung	3
2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung	3
2.3 Belange des Umweltschutzes	3
3 Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3 Bestehendes Planrecht	8
3.4 Umsetzung der Dorfentwicklungsplanung	8
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	12
4.4 Flächen für den Gemeinbedarf	12
4.5 Verkehr	12
4.6 Grünflächen	13
4.7 Grünordnerische Festsetzungen	14
4.8 Denkmalschutz	14
4.9 Immissionsschutz	14
4.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO	15
4.11 Ver- und Entsorgung	16
5 Eingriffsregelung	17
6 Maßnahmen zur Verwirklichung	17
6.1 Bodenordnung	17
6.2 Kosten und Finanzierung	17
7 Flächenangaben	18

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 I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 531)
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 531)

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Planungsanlass

Aus der Dorfentwicklungsplanung 2009 für die Revitalisierung des Dorfkerne in Oldendorf ist ein maßnahmenübergreifendes Projekt hervorgegangen, das in erster Linie die Ansiedlung eines zeitgemäßen Verbrauchermarktes südwestlich der Kirche, aber z.B. auch die Gestaltung eines Dorfplatzes, die Neuordnung und Gestaltung der Bushaltestellen, der Wegeverbindung zwischen Kirche und Lämmerhof und die Freistellung der Kirche vorsieht. Für die planungsrechtliche Vorbereitung und Steuerung der verschiedenen Maßnahmen im Umfeld der Kirche soll nun dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieses Projekt und die vorliegende Planung soll die maßgebenden Impulse für die Revitalisierung des Dorfkerne geben und dazu beitragen die Entwicklung der vergangenen Jahre mit zunehmenden Funktionsverlusten und Leerständen zu stoppen und möglichst umzukehren.

Erfordernis der Planaufstellung

Damit die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes in Verbindung mit dem geplanten Dorfplatz und den umliegenden Nutzungen angemessen vorbereitet und die unterschiedlichen Anforderungen gemäß den §§ 1 (5) und (6) BauGB miteinander in Einklang gebracht werden können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziele der Planung

Der Betreiber des geplanten Verbrauchermarktes (Edeka - Neukauf) beabsichtigt eine Verkaufsfläche mit im Eingangsbereich integriertem Backshop von ca. 1.300 m² zu realisieren. Mit der Errichtung des Verbrauchermarktes soll die haushaltsnahe Versorgung in Oldendorf gesichert werden. Außerdem soll die **Ansiedlung eines zeitgemäßen Verbrauchermarktes** Magnetwirkung entfalten und Kaufkraft an Oldendorf binden. Die Ansiedlung ist eine wichtige

Voraussetzung für den **Erhalt und die Entwicklung der örtlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen im Dorfkern** und zentrales Element der aktuellen Dorfentwicklungsplanung.

Auf der anderen Seite sind dem Vorhaben jedoch Grenzen zu setzen, um die Belange der umliegenden Nutzungen bzw. der Anwohner angemessen zu berücksichtigen. So sollen mit der Planung erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vermieden und die **Verträglichkeit des Vorhabens** mit den angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Zugleich soll die **Entwicklung und Gestaltung eines Dorfplatzes** zwischen der Kirche und dem Verbrauchermarkt (Kirchhof) vorbereitet werden. Die **Anbindung** an die Hauptstraße und die Straße Lämmerhof, aber auch die grundsätzliche **Ausgestaltung der erforderlichen Stellplatzanlagen** sollen ebenfalls organisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Dorfkern“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der Nahversorgung sowie Revitalisierung des Dorfkerne in Oldendorf durch Schaffen der planerischen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Standortes, bestehend aus einem Verbrauchermarkt mit ergänzenden Angeboten;
- Sicherung der Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen, sowie der städtebaulichen Ordnung;
- Sicherung der Kirche und Entwicklung eines Dorfplatzes im historisch geprägten Dorfkerne;
- Sicherung der Wegebeziehung zwischen Hauptstraße und Lämmerhof.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- Im Süden und Westen durch die Straße „Lämmerhof“,
- Im Norden durch die „Hauptstraße“ (L 114),
- Im Osten durch private Grundstücke mit Wohnnutzungen sowie dem Landgasthof Heins.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 320/2, 310/15, 310/11, 310/14, 146/6, 146/3, 144/5, 145/2, 145/3, 148/6, 148/7, 150/1, 153/5 und 153/9 sowie Teile des Flurstücks 318/2. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,42 ha.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 „Dorfkerne“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

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

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

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es

werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt im historisch geprägten Dorfzentrum Oldendorfs mit der Kirche. Dieser Bereich stellt mit den vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie den Gemeinbedarfsnutzungen der Kirche das heutige Versorgungszentrum der Gemeinde dar. Zusätzlich wird der Bereich durch ein ortstypisches Gemisch aus Wohnen und ehemaliger Landwirtschaft geprägt.

Der Planbereich wird für den Kfz-Verkehr über die „Hauptstraße“ sowie die Straße „Lämmerhof“ erschlossen. Aus den benachbarten Gebieten ist der Standort auf kurzem Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Kfz erreichbar. Die überörtliche Anbindung Oldendorfs ist durch die L 114 (Hauptstraße) gewährleistet.

2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Die Umgebung des Planbereichs wird von sehr gemischten Nutzungen geprägt: von der historischen Kirche mit angrenzendem Dorfplatz über kleinteiligen Einzelhandel, verschiedene Dienstleistungen und Gastgewerbe (an der Hauptstraße) sowie Wohnnutzung überwiegend in Einfamilienhäusern bis zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit entsprechender Hofanlage (Lämmerhof).

Der Geltungsbereich mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich das historische Kirchengebäude mit zum Teil altem Baumbestand. Zwischen der Kirche und der Straße Lämmerhof im Süden befindet sich eine Grünfläche. Im Südwesten des Geltungsbereichs befinden sich einige Einzelhäuser mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. An der Hauptstraße im Norden befindet sich ein größerer Parkplatz mit ca. 16 Stellplätzen. Zwischen den Stellplätzen und der Kirche liegen bereits seit längerer Zeit leer stehende Gebäude eines ehemaligen Gasthofes. Der Abriss dieser kaum sinnvoll nachnutzbaren Gebäude, wurde in der Dorfentwicklungsplanung u.a. aufgrund der störenden Wirkung auf die Kirche und der erforderlichen städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich beschlossen.

2.3 Belange des Umweltschutzes

Planungsvorgaben

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

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

Boden

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

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 und Versiegelung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Teile des Plangebiets waren früher als Friedhof genutzt. Erkundungs- und Sicherungsgrabungen finden derzeit statt. Konkrete Alt-ablagerungen sind auf der Eingriffsfläche nicht bekannt. Der im Landschaftsrahmenplan angestrebte Schutz vor Bodenerosion bezieht sich in der Regel auf großflächig unversiegelte, aber intensiv genutzte Flächen in der freien Landschaft. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung. In diesem Bebauungsplan sind dazu keine Festsetzungen erforderlich.

Wasser

Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.

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

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

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

Luft und Klima

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

Im Plangebiet besteht durch die Nutzungen in der Nachbarschaft sowie die Verkehrsbelastung auf den benachbarten Stellplatzanlagen eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs im östlichen Plangebiet trägt zur Frischluftentstehung und Beschattung bei. Die vorhandenen Großbäume insbesondere im Bereich von Kirche und Dorfplatz bleiben weitmöglichst erhalten.

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

Landschafts- / Ortsbild

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

Das Ortsbild ist in diesem Bereich geprägt durch die historische, dörfliche Ortsmitte mit der Kirche. Außerdem prägen die zum Teil großvolumigen Baukörper mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Gaststätten sowie eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern das Ortsbild. Der dörfliche Charakter des Gebietes wird außerdem von einer (ehemals) landwirtschaftlichen Hoflage geprägt. Der Geltungsbereich ist für das Ortsbild im Dorfkerne Oldendorfs von besonderer Bedeutung. Der geplante Neubau eines Verbrauchermarktes soll städtebaulich so angeordnet werden, dass die Kirche im Bild der Hauptstraße freigestellt wird. Die säumenden Großbäume sollen erhalten werden. Der Dorfplatz soll sowohl vom Lämmerhof als auch von der Hauptstraße möglichst gut sichtbar und erreichbar sein. Die für den Verbrauchermarkt erforderlichen Stellplätze sollen bedarfsweise auch für öffentliche Nutzungen (z.B. Veranstaltungen auf dem Dorfplatz) verfügbar sein. Die gemeindlichen Planungen zur Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen leiten sich ebenfalls aus den in der Dorfentwicklungsplanung erarbeiteten Maßnahmen ab (z.B. Querungshilfe an der Kirche, Bushaltestellen).

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

In Oldendorf ist laut Landschaftsrahmenplan die Breitflügelfledermaus verbreitet. Da keine Eingriffe in potentiell bewohnte Bauten oder andere Lebensräume zu vermuten sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Fledermäuse durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Altbestände wie die Kirche und vorhandene Großbäume bleiben erhalten.

Im Gebiet sind darüber hinaus keine besonders schützenswerten Strukturen betroffen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Diese Planung findet im unbepflanzten Innenbereich statt, der als „Neuzeitliche Innenstadt“ (OIN) ohne höherwertige Strukturen zu beschreiben ist. Im Südosten des Änderungsbereichs befindet sich eine Grünfläche, die durch die Planung in großen Teilen aufgehoben wird. Die Bepflanzung weist ein geringes Alter auf und setzt sich aus den typischen Arten eines Ziergartens zusammen. Die übrigen Flächen sind großflächig versiegelt oder überbaut.

Wegen der Ausprägung und dem geringen Alter der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sind gesonderte Festsetzungen nicht erforderlich. Es werden jedoch eine Grünfläche und öffentliche Plätze und Wegebeziehungen geschaffen bzw. beibehalten. Großbäume sollen erhalten werden. Die Stellplatzflächen sollen angemessen durchgrünt werden.

Altlasten

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

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ist die Kirche als geschütztes Baudenkmal nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt, aber auch in ihrer Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. U.a. um dies zu vermeiden, sieht die Planung die Gestaltung des Kirchhofes, bzw. Dorfplatzes zwi-

schen der Kirche und dem Vorhabenbau mit einer Pergola und einer Überdachung sowie mit verschiedenen Pflanzungen vor. Ziel der von der Gemeinde genauer zu planenden Gestaltung ist neben der Bereitstellung öffentlicher Freiräume in zentraler Lage die optische Abschirmung des Verbrauchermarktes gegenüber der historischen Kirche, gleichzeitig aber auch die Einbindung der Handelsnutzungen mit Kundenverkehr in den öffentlichen Raum. Zusätzlich wird die Kirche durch die Anordnung des Verbrauchermarktes am Lämmerhof gegenüber der bisherigen Nachbarbebauung des ehemaligen Gasthofes städtebaulich freigestellt.

Weitere Baudenkmale sind im Gebiet nicht bekannt.

Zurzeit werden archäologische Untersuchungen auf dem künftigen Baufeld des Verbrauchermarktes durchgeführt. Hier existieren ur- und frühgeschichtliche Zeugnisse der Besiedlung Oldendorfs. Vorhaben im Plangebiet müssen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stade bzw. den zuständigen Stellen der Landeskirche abgestimmt werden.

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

Immissionsschutz

Ohne planungsrechtliche Vorgaben sind aufgrund der vorhandenen Nutzung in der näheren Umgebung und der Größenordnung des Marktes Immissionskonflikte zu erwarten. Deshalb ist der Aufstellung dieses Bauleitplanes bzw. dem Vorhaben die Erstellung eines Lärm-schutzgutachtens vorausgegangen.

Darin werden bestimmte Maßnahmen genannt, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm gewährleisten. Mit der Lage der Stellplätze im Norden und Westen und einer Lärmschutzwand an der Gebäuderückseite bzw. dem Anlieferungsbereich, die in direktem Anschluss an das geplante Gebäude öffnungslos erstellt werden muss, wird eine größtmögliche Abschirmung erreicht.

Zusätzlich muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass der Kundenverkehr und die Lieferzeiten und Verladetätigkeiten auf den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr begrenzt werden sowie dass die Geräuschemissionen des Außenverflüssigers einen Wert von 76 dB(A) nicht überschreiten. Hierauf wird im Plan hingewiesen. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind unverändert zu beachten.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im 2008 geänderten Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) des Landkreises Stade.

Zentralörtliche Gliederung, Schwerpunktaufgaben

Die Gemeinde Oldendorf als Sitz der Samtgemeinde wird im RROP als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Oldendorf liegt südwestlich des Grundzentrums Himmelpforten sowie jeweils in etwa 10 bis 12 km Entfernung zwischen den Mittelzentren Stade und Bremervörde.

Als Grundzentrum sind in Oldendorf zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen ist an der Nachfrage der Bevölkerung sowie der Wirtschaft auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist u.a. durch die geeignete Erhöhung der Standortattraktivität mit Hilfe der Bereitstellung unterschiedlicher Bauflächen (auch Sonderbauflächen) und der Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Freizeit- und Naherholungszwecke zu verbessern.

Aspekte des Einzelhandels

Neue Einzelhandels-Großprojekte sollen regional abgestimmt und ausschließlich in den zentralen Orten und dort an städtebaulich integrierten Standorten, wie z.B. im Dorfkerne Oldendorfs, realisiert werden. Städtebaulich integrierte Versorgungsfunktionen dürfen dabei jedoch nicht gefährdet werden. Die verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht mobilen Bevölkerung soll dabei deutlich verbessert werden.

Verkehr

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

Fazit

Die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans angestrebte Weiterentwicklung des integrierten Standortes im Dorfkerne Oldendorfs entspricht den vorgenannten Zielen der Raumordnung. Die Planung ist demnach an die Ziele der Raumordnung angepasst. Sie steht im Einklang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept „Nahversorgung“ des Landkreises Stade aus dem Jahr 2008¹.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage der Dorfentwicklungsplanung jedoch gewährleistet.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies kann auch nach der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Zuge eines Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan erfolgen. Die Gemeinde Oldendorf wird eine entsprechende Mitteilung an die Samtgemeinde Oldendorf weitergeben, die für die Flächennutzungsplanung zuständig ist.

¹ GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Stade, Ludwigsborg 2008.

3.3 Bestehendes Planrecht

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

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

3.4 Umsetzung der Dorfentwicklungsplanung

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung 2009 wurde die Errichtung eines neuen EDEKA Verbrauchermarkts mit zeitgemäßer Größe und Ausstattung im Bereich hinter der Kirche als wichtigster Baustein für die Revitalisierung des Dorfkerns entwickelt. Mit dieser Ansiedlung soll einer der am meisten störenden Leerstände im Dorf beseitigt werden. Nach Abbruch des alten Gasthauses soll die Kirche im Vordergrund stehen und den Straßenraum der Hauptstraße prägen. Die Freiflächen rings um die Kirche sollen als öffentlich zugängliche Freiflächen mit einer offenen Überdachung gestaltet werden. Bestehende Wegeverbindungen sollen erhalten werden. Das für diesen Bereich entwickelte städtebauliche Konzept fand breite Zustimmung und ist in die Investorenplanung eingeflossen. Die Stellplatz- und Erschließungsanlagen sollen sich dabei ebenso wie das Bauwerk hinsichtlich der verwendeten Materialien und Gestaltungselemente und der Begrünung in das Gestaltungskonzept des öffentlichen Raumes einfügen und auf die örtlichen Elemente der Baugestaltung Bezug nehmen.

Die verschiedenen Einzelmaßnahmen wurden in ein Gesamtkonzept zur Revitalisierung des Dorfkerns eingebettet und sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert und entsprechend der erarbeiteten Ziele vorbereitet werden.

Entstehung des Konzeptes und Alternativen

Im Rahmen der planerischen Überlegungen zur Revitalisierung des Dorfkerns in Oldendorf entstanden verschiedene Varianten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Umfeld der Kirche.

Eine erste Skizze datiert aus dem Jahr 2007 für den Bereich zwischen den Straßen Auf der Kuhlen, Hauptstraße und Gartenstraße. Auch zwei Vorplanungen für einen EDEKA - Markt, die aus dem Hause der EDEKA stammen, südwestlich der Kirche lagen im Arbeitskreis vor. Die erste Variante dieser EDEKA - Planung war dadurch gekennzeichnet, dass der neue Markt einen geschlossenen Riegel zwischen Hauptstraße und Lämmerhof bildet. Dies wurde in städtebaulicher Hinsicht als nicht akzeptabel angesehen. Die zweite Variante der EDEKA - Planung sah dagegen eine Verbindung westlich des neuen EDEKA - Marktes vor, hob jedoch den Fußweg an der Kegelbahn und am Denkmal vorbei zum Lämmerhof auf. Durch die Bindung an die vorhandene Parzellierung war die Ausrichtung des Baukörpers und dessen Form in städtebaulicher Hinsicht sehr unbefriedigend. Auch die Anordnung und die Gestaltung der Stellplätze waren im Hinblick auf die angestrebten Ziele zur Entwicklung des Dorfbilds im Oldendorfer Zentrum nicht verträglich. Aus dem Arbeitskreis wurde eine weitere Überlegung anhand einer Skizze vorgelegt. Die unbefriedigenden Aspekte der beiden EDEKA - Vorplanungen sollte mit einem gänzlich anderen gestalterischen Ansatz überwunden werden. Dieser zielte vor allem auf eine gute gestalterische Einbindung in das Dorfzentrum und eine Belebung des Dorfes. Auch für Touristen, Gäste, Radler und Naherholungssuchende wollte er Oldendorf attraktiver gestalten. Dazu sollte die Kirche freigestellt und ein bis zum Lämmerhof reichender Dorfplatz bei der Kirche geschaffen werden. Er regte weiterhin an, die Querung der Hauptstraße für Fußgänger und Radfahrer zu erleichtern (Zebrastreifen). Den neuen Einkaufsmarkt legte er auf die Nordseite der Hauptstraße, während bei der Kirche lediglich kleinere Einheiten geplant waren. Die Stellplätze für diesen Markt waren auf der stra-

ßenabgewandten Seite vorgesehen. Wesentlicher Baustein des Konzepts war die Einbeziehung des alten „Brennhauses“. In der Diskussion zeigte sich, dass neben der Zustimmung in wichtigen gestalterischen Punkten (z. B. Freistellen der Kirche, Einbeziehung des Brennhauses, hochwertige Gestaltung eines Dorfplatzes, Belebung der Dorfmitte, Querungshilfe bei der Hauptstraße) etliche Aspekte auch kritisch betrachtet wurden.

Auf der Grundlage der von Politik und Verwaltung der Gemeinde formulierten Anforderungen sowie der Anregungen und Wünsche aus dem Arbeitskreis und der Nutzungsansprüche von Investor und Marktbetreiber, entstand hier nach ein neues städtebauliches Konzept für das Kirchenumfeld, das den Verbrauchermarkt, die erforderlichen Stellplätze und einen Dorfplatz als integriertes Vorhaben zeigt:



4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Für die Planung sind grundlegend die folgenden Belange abzuwägen:

Umsetzung des Konzeptes zur Revitalisierung des Dorfkerens

Sicherung einer qualitätvollen haushaltsnahen Versorgung

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist eine besondere Aufgabe der Kommunen und daher auch bei der Bauleitplanung besonders abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB).

Der Lebensmitteleinzelhandel gehört mit seinem Warenangebot zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Lebensmittel gehören zu den Gütern des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Verbrauchermärkten kommt eine besondere Bedeutung bei der Sicherung der Nahversorgung zu.

Bindung von Kaufkraft / Entfaltung von Magnetwirkungen

Der Schaffung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes kommt eine Ankerfunktion in Bezug auf den örtlichen Einzelhandel und der Sicherung der entsprechenden Arbeitsplätze zu. Ihm sollte somit eine hohe Priorität eingeräumt werden.

Wenn die tägliche Versorgung durch einen ausreichend dimensionierten Verbrauchermarkt mit zeitgemäßem Niveau gewährleistet ist, bleibt ausreichend Kaufkraft im Ort. Ein solcher Verbrauchermarkt ist auf Grund seiner Magnetwirkung auch für andere Geschäfte, Dienstleistungs- und Versorgungsangebote existenziell wichtig. Nur wenn es gelingt, das örtliche Angebot zeitgemäß weiterzuentwickeln, bestehen Chancen, die bereits deutlich wahrnehmbaren Leerstände zu reduzieren und letztlich die angestrebte Revitalisierung zu erreichen.

Entwicklung eines zentralen Dorfplatzes benachbart zur Kirche

Davon ausgehend, dass die Lebendigkeit des Dorfkerens durch die Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarkts gesichert werden kann, sieht das im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung entwickelte städtebauliche Konzept vor, dass im unmittelbaren Umfeld ein Dorfplatz

gestaltet wird. Hierfür wird der bisher wenig beachtete und genutzte Bereich hinter der Kirche umgestaltet. Er soll eine Belebung durch den geplanten Verbrauchermarkt, sonntags durch die Kirche und bei besonderen Festen durch die Nutzung als Festplatz erfahren. Entlang der Hauptstraße soll ein einheitlich mit dörflichen Elementen gestalteter öffentlicher Raum geschaffen werden.

Städtebauliche Freistellung der Kirche

Mit den geplanten Maßnahmen verschwindet einer der größten und am meisten störenden Leerstände, nämlich der des ehemaligen Gasthofs mit Saal. Nach Abbruch wird die Kirche im Verlauf der Hauptstraße eine viel größere Wirkung entfalten und in das Blickfeld rücken. Das geplante Marktgebäude rückt dagegen in die zweite Reihe an den Lämmerhof.

Erhalt und Entwicklung innerörtlicher Wegebeziehungen

Als Teil des Konzepts zur Ansiedlung eines zeitgemäßen Verbrauchermarkts und der Schaffung eines Dorfplatzes war im Arbeitskreis die zwingende Notwendigkeit der Erhaltung und des Ausbaus der bestehenden Wegeverbindung zwischen Hauptstraße und Lämmerhof gefordert worden. Besonders wenn die Nutzungen in diesem Bereich so wie geplant intensiviert werden, ist diese Wegeverbindung unverzichtbar und sollte in gepflasterter Form gestaltet werden.

Für den Dorfplatz soll in jedem Fall eine Zuwegung über öffentlichen Grund sichergestellt werden.

Städtebauliche Integration der erforderlichen Stellplätze

Zwischen dem Kirchhof / Dorfplatz und den Stellplätzen ist eine offene Überdachung geplant, wie es in Himmelpforten bereits eine gibt. Hier können sich die Dorfbewohner wettergeschützt treffen, hier können zeitweise oder ggf. regelmäßig mobile Verkaufsstände stehen und bei Dorffesten die Bühne aufgestellt werden. Die Überdachung schließt räumlich den Platzbereich zwischen Kirche, Brennhaus und neuem Verbrauchermarkt. Außerdem sollte eine Pergola errichtet werden.

Begrenzungserfordernis / Vermeidung unerwünschter städtebaulicher oder umweltbezogener Auswirkungen

Die planungsrechtliche Steuerung von Vorhaben beinhaltet immer auch die Abwägung betroffener Belange. Der Immissionsschutz von Anwohnern und in diesem Fall auch der Kirche fällt unter den Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und der Bedürfnisse der Kirche.

Außerdem müssen die Belange der Wirtschaft berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Oldendorf ist eine Erweiterung des an anderer Stelle bestehenden Lebensmittelmarktes als Anpassung an die Markterfordernisse, in einer für einen Lebensmittelmarkt typischen Größenordnung erwünscht. Ein darüber hinausgehendes Wachstum, mit dem auch eine erhebliche Konkurrenzsituation zu den umliegenden zentralen Orten entstehen würde, soll aber verhindert werden.

Bei dem geplanten Verbrauchermarkt handelt es sich nach Umsetzung der geplanten Erweiterung um einen Betrieb, der als großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen ist. Die Grenze dafür liegt nach gegenwärtiger Rechtsprechung² bei 800 m² Verkaufsfläche. Die BauNVO setzt einen Schwellenwert bei 1.200 m² Geschossfläche an.

² BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04

Die Überschreitung der Regelvermutungsgrenze zu großflächigem Einzelhandel (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) erfordert neben der Betrachtung der raumordnerischen Ziele eine differenzierte Betrachtung möglicher Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung.

Zu beachten sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO neben schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 BImSchG Auswirkungen auf:

- die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr,
- die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auch in anderen Gemeinden,
- das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Die Gemeinde Oldendorf geht davon aus, dass erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben nicht entstehen. Der Standort ist verbrauchernah und städtebaulich integriert. Das Vorhaben ist hinsichtlich des zusätzlich induzierten Verkehrsaufkommens als verträglich einzustufen. Das Ortsbild wird durch das Vorhaben verbessert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Vorhabenbereich des Verbrauchermarktes wird ein **Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO** festgesetzt. Zweckbestimmung des Sondergebietes ist die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung der Bevölkerung.

Auf diese Weise ist eine Feinsteuerung der Nutzungen möglich, die erforderlich ist, um die Betriebsansiedlung einerseits zu ermöglichen, andererseits aber unerwünschte städtebaulichen Auswirkungen zu vermeiden.

Da die Sicherung der Nahversorgung als Planungsziel im Vordergrund steht, werden die Nutzungen im Sondergebiet darauf zugeschnitten, so dass eine darüber hinausgehende, städtebaulich bedenkliche Entwicklung von vornherein ausgeschlossen ist. In erster Linie wird daher ein **Verbrauchermarkt** mit einer **Verkaufsfläche von maximal 1.600 m²** zugelassen. Zulässig sind darin auch die für diesen Ladentyp charakteristische **Mietflächen für Konzessionäre**, wie z.B. eine Lotto-Toto-Aannahmestelle oder ein Backshop auf vermieteten Teilflächen.

Für den Bereich der bestehenden Einzelhausbebauung im Westen des Plangebietes wird ein **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. Damit wird sowohl den bestehenden Wohnnutzungen als auch den bestehenden gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen. In diesem Bereich unübliche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausdrücklich nicht und auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Damit wird die bisherige Prägung des Gebietes auch weiterhin ermöglicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet:

Für das Ziel der Planung eines Verbrauchermarktes ist nur ein Vollgeschoss erforderlich. Daher wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Sondergebiet auf **höchstens ein Vollgeschoss (I)** festgesetzt.

Für die Ermöglichung der geplanten Verkaufsfläche bei gleichzeitiger Begrenzung der Bebauung wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** im Sondergebiet auf **0,8** festgesetzt. Für erforderliche Stellplätze darf die zulässige GRZ auf bis maximal 0,9 erhöht werden.

Die **Traufhöhe (TH)** wird im Sondergebiet auf **maximal 5 m**, die **Firsthöhe (FH)** auf **maximal 12 m** (bezogen auf die jeweilige Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens des jeweiligen Gebäudes) begrenzt. Mit der Begrenzung soll sichergestellt werden, dass sich der vergleichsweise große Baukörper in das Ortsbild einfügt.

Im Mischgebiet:

Im Mischgebiet sind, auch um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen, **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zulässig.

Im Mischgebiet wird die zulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)**, entsprechend der Prägung des Gebietes auf **maximal 0,6** festgesetzt. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** im Mischgebiet wird auf **maximal 0,8** begrenzt.

Die **Traufhöhe (TH)** im Mischgebiet wird auf **maximal 7 m**, die **Firsthöhe (FH)** auf **maximal 12 m**, bezogen auf die jeweilige Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens des jeweiligen Gebäudes, begrenzt. Diese Begrenzungen dienen der Einhaltung der ortsüblichen Höhen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die **Baugrenzen im Sondergebiet** werden so gezogen, dass sie den geplanten Baukörper relativ eng umgrenzen. Damit wird die überbaubare Grundstücksfläche auf das konkrete Vorhaben bezogen.

Im östlichen Randbereich des Plangebietes wird die Baugrenze nah an die angrenzende Grundstücksfläche gerückt. Hier wird ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Fläche eingehalten. So bleibt noch ein schmaler unbebauter Streifen übrig, der einen ausreichenden Abstand gewährleistet und für Bepflanzungen oder zur Fassadenbegrünung genutzt werden kann.

Im Mischgebiet wird die **Baugrenze** auf jeweils einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze gelegt. Damit werden die erforderlichen Abstände verdeutlicht und entsprechend dem bestehenden Charakter planrechtlich gesichert.

Die **Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sondergebiet** hat zum Ziel, Gebäude zu ermöglichen, die länger **als 50 m sind**. Gleichzeitig soll eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand möglich bleiben.

Im Mischgebiet wird die Bauweise als **offene Bauweise** entsprechend dem bestehenden Charakter festgesetzt.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Das Grundstück der Kirche wird in seinen künftigen Abgrenzungen als **Fläche für den Gemeinbedarf** festgesetzt. Die **Kirche** wird als solche gekennzeichnet und bildet die grundlegende **Zweckbestimmung**. Außerdem wird der **Kirchhof**, bzw. der **Dorfplatz** gekennzeichnet. Dazu gehören auch die **sonstigen baulichen Maßnahmen**, die ohne Normcharakter bleiben. Hier sind das ein geplanter Unterstand bzw. eine Überdachung sowie eine Pergola, für die zur Veranschaulichung der Planungen jeweils die groben Standorte dargestellt sind.

4.5 Verkehr

Erschließung des Plangebietes – Anschluss an die Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Straßen angeschlossen. Hierfür sind keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich.

Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich liegt ein Teilstück der Hauptstraße sowie ein Teil der Straße Lämmerhof. Beide werden als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Nutzungen wird diese durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

Ein- und Ausfahrten

Entlang der Hauptstraße werden **Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen**. Einzige Ausnahme bildet ein als **Bereich für Ein- und Ausfahrten** festgesetztes Teilstück, das die geplante Zuwegung an der vorgesehenen Stelle sichert. Der Ausschluss der Ein- und Ausfahrten an anderen Stellen entlang der Hauptstraße dient der sicheren Verkehrsführung und –gestaltung. Die wichtigsten aktuellen Planungen hierzu sind in der zeichnerischen Darstellung ohne Normcharakter kenntlich gemacht.

Fuß- und Radwege

Die Gestaltung der Straßenverkehrs- und der Grünflächen bleibt der Gemeinde überlassen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie der öffentlichen Grünfläche sind die **geplanten Wegebeziehungen ohne Festsetzungscharakter** dargestellt.

ÖPNV

Im Bereich der Hauptstraße werden zur Verdeutlichung der Planungen ebenfalls ohne Normcharakter **zwei Bushaltestellen** gekennzeichnet.

Stellplätze

Entlang der Hauptstraße werden größere Bereiche der bereits bestehenden sowie im Bereich der geplanten Stellplätze als **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche** festgesetzt.

Erforderliche **Stellplätze** werden im gesamten Plangebiet **auch außerhalb der Baugrenzen** zugelassen, damit eine angemessene Strukturierung ermöglicht wird. Der Bau eines Verbrauchermarktes erfordert die Schaffung von insgesamt ca. 80 zusätzlichen Stellplätzen. Die erforderlichen Stellplätze müssen im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Einzelheiten zur Ausführung werden im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abgestimmt.

Im Bebauungsplan werden im Sondergebiet keine Flächen für Stellplätze umgrenzt, um der Organisation auf dem Grundstück keine zu engen Grenzen zu setzen. Eine genaue Bestimmung von Stellplatzflächen ist aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich.

4.6 Grünflächen

Im südwestlichen Randbereich wird eine **öffentliche Grünfläche** zeichnerisch festgesetzt. Hier möchte die Gemeinde die vorhandene Wegebeziehung zwischen dem Kirchhof und dem Lämmerhof entlangführen. Die Ausgestaltung bleibt der Gemeinde überlassen. Zwei Großbäume sind darin zum Erhalt festgesetzt.

Auf dem Grundstück des künftigen Verbrauchermarktes, an der Straße Lämmerhof, wird eine **private Grünfläche** festgesetzt. Damit wird eine Begrünung zwischen Lärmschutzwand und Fußweg sichergestellt.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich insbesondere im Umfeld der Kirche einige erhaltenswerte Bäume. Diese werden als **zu erhaltende Bäume** zeichnerisch festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume müssen dauerhaft erhalten und gepflegt werden.

Im Plangebiet werden für die weitere Entwicklung und Eingrünung des Ortsbildes, bzw. der Stellplatzflächen außerdem genaue Standorte für **anzupflanzende Bäume** festgesetzt. Diese Festsetzung dient der zwingenden Umsetzung von Mindestgestaltungskriterien, werden aber auf das notwendige Minimum begrenzt. So sind für die öffentlich zu gestaltenden Flächen des Dorfplatzes und der Grünfläche keine darüber hinausgehenden Festsetzungen zu Anpflanzungen notwendig.

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

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

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

4.8 Denkmalschutz

Die Kirche wird in der Planzeichnung als **Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt**, übernommen.

Für sämtliche bauliche Veränderungen, Instandsetzungen, Nutzungsänderungen und Wiederherstellungen an Denkmälern sowie für die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der näheren Umgebung von Denkmälern ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 10 NDSchG vor Beginn der Arbeiten einzuholen. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten ist eine Genehmigung nach § 13 (1) NDSchG einzuholen.

4.9 Immissionsschutz

Zu den Planungen des Verbrauchermarktes ist ein **Lärmgutachten**³ erstellt worden.

Das Gutachten bildet die Grundlage für die Festsetzungen zum Immissionsschutz. Mehrere der Bedingungen, die demnach die Unterschreitung der zulässigen Lärmwerte nach TA Lärm sichern, werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten ist als Anlage beigelegt.

³ (WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Lebensmittelmarktes an der Hauptstraße 15 in 21726 Oldendorf, Bericht Nr. 1.1804.1/01. Auftraggeber: Gemeinde Oldendorf. Stand: 30.10.2009.)

Als Grundlage des Gutachtens wurde eine Verteilung des Kundenverkehrs vorgenommen, nach der 70 % über die Hauptstraße, 30% über Lämmerhof anfahren. Dies ebenso wie eine alleinige Anbindung über die Hauptstraße kann aus lärmtechnische Sicht nachweislich als unkritisch angesehen werden. Es ist geplant, das Queren der Stellplatzanlage vom Lämmerhof zur Hauptstraße und umgekehrt zu unterbinden. Kundenverkehre über den Lämmerhof entfallen demnach nahezu komplett.

Am Südrand des Sondergebietes wird gemäß des Lärmgutachtens auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB eine **Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** festgesetzt. Die Maßnahme wird genauer als **Lärmschutzwand** bestimmt, die gemessen von der Oberkante der Straße Lämmerhof eine **Mindesthöhe von zwei Metern** aufweisen muss. Weiteren Schutz vor schädlichen Immissionen sichern die textlichen Festsetzungen, die im Anschluss an das geplante Gebäude bzw. die Einhausung des Verladebereiches die Ausführung ohne Öffnungen in voller Länge der in der Planzeichnung dargestellten Fläche festsetzen. Mit diesen Festsetzungen wird der im Verladebereich entstehende Lärm in ausreichender Weise gegenüber den benachbarten Nutzungen abgeschirmt.

Zusätzlich macht das Gutachten die Beschränkung des Kundenverkehrs und der Liefer- und Verladetätigkeiten auf die Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zur Bedingung. Diese notwendige Beschränkung wird als **Hinweis** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls als **Hinweis** übernommen wird die Notwendigkeit der Beschränkung der Emissionen des Außenverflüssigers auf max. 76 dB(A).

Mit den Hinweisen wird der erforderliche Nachweis dieser Immissionsschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch einmal verdeutlicht.

Im Übrigen gilt, dass die Schutzansprüche der benachbarten Baugebiete bei allen Maßnahmen weiterhin unverändert eingehalten werden müssen. Denn hinsichtlich des Schallschutzes sind die erforderlichen Rahmenbedingungen durch die umliegend vorhandenen Nutzungen unverändert gegeben. Dies gilt insbesondere auch für die Wohnbebauung am Lämmerhof, an deren Grenzen die Werte für Mischgebiete (MI) einzuhalten sind. Ein Nachweis über die Einhaltung der relevanten Schallpegel ist im Baugenehmigungsverfahren mit einzureichen.

4.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Außenwand- und Dachflächen

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

Ausnahmen werden für untergeordnete Außenwandflächen (kleiner als 25 % der Außenwandfläche ohne verglaste Flächen sowie Giebeldreiecke) formuliert: Dort ist auch Titanzink als Wandverkleidung zulässig. Die Ausnahmezulässigkeit wird derzeitigen Materialwünschen gerecht. Gleichzeitig wird durch die Beschränkung auf untergeordnete Flächen eine wahrnehmbare Dominanz dieser Bauteile verhindert.

Im Mischgebiet wird eine Dachneigung unter 35° ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird die ortsübliche Dachneigung auch in Zukunft im Ortsbild verankert.

Im Sondergebiet wird vom typischen Ortsbild abweichend eine Dachneigung von mindestens 18° bis maximal 48° festgesetzt bzw. zugelassen, damit die Belange der derzeitigen Bauweise standardisierter Einkaufsmärkte angemessen berücksichtigt werden können.

Ausnahmen bezüglich der Dachausbildung werden im gesamten Geltungsbereich für untergeordnete Gebäudeteile und bauliche Nebenanlagen formuliert, die eine Fläche von 40 m² nicht überschreiten, aber auch für sinnvolle Innovationen, wie sie z.B. zur Nutzung von erneuerbaren Energien oder zur Verwirklichung besonderer architektonischer Konzepte notwendig sind.

Werbeanlagen

Von Werbeanlagen können besondere Störwirkungen ausgehen, die nicht nur das an dieser Stelle besonders empfindliche Ortsbild betreffen, sondern – bei Wechsellichtanlagen und nächtlicher Beleuchtung – auch die benachbarte Wohnbevölkerung stören können. Im Änderungsbereich werden Werbeanlagen daher nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zugelassen. Die maximale Gesamtfläche je Werbeanlage wird auf 12 m² beschränkt. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 7 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen. Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen werden ausgeschlossen.

4.11 Ver- und Entsorgung

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

Trinkwasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem der EWE abgeführt.

Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen wird durch Anschluss an das Regenwassersystem der Gemeinde abgeführt. Eine neue Anschlussmöglichkeit entsteht durch den im Rahmen des Straßenausbaus geplanten Bau eines Regenwasserkanals in der Straße Lämmerhof. Die vorhandenen Kapazitäten werden als ausreichend angesehen, dennoch wird eine teilweise Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück z.B. durch den Bau eines Staukanals angestrebt. Näheres bleibt noch zu klären und kann ggf. im Rahmen des geplanten städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

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

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen der EWE angeschlossen.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen der EWE angeschlossen.

Telekommunikation

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

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. Die Abfallbehälter sind an der Straße zur Abfuhr bereitzustellen. Die Festsetzung von Mülltonnen-Standorten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

5 Eingriffsregelung

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

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

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde trägt die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes anfallenden Kosten.

7 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

	Bezeichnung	Planung (m²)
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MI)	2.100 m²
	- davon überbaubare Fläche	(1.530 m ²)
	Sondergebiet (SO –großflächiger Einzelhandel)	4.510 m²
	- davon überbaubare Fläche	(2.570 m ²)
Darin: Immissionschutz	- davon Immissionsschutzfläche (Lärmschutzwand)	(100 m ²)
Flächen für den Gemeinbedarf	Gemeinbedarfsfläche	2.600 m²
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	3.040 m²
	Parkplatzfläche	1.570 m²
	- davon Parkplatzfläche alt	(610 m ²)
	- davon Parkplatzfläche neu	(960 m ²)
Grünflächen	öffentliche Grünfläche	370 m²
	private Grünfläche	50 m²
Geltungsbereich	Räumlicher Geltungsbereichs des Bebauungsplans	14.240 m²

Der Plan wurde ausgearbeitet vom Büro



im Einvernehmen mit der Gemeinde Oldendorf.