

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25
„HINTERM WEISSDORNWEG“



VORENTWURF

Für die frühzeitigen Beteiligungen gem.
§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB

GEMEINDE OEREL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG	3
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	3
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
3.1 Ziel und Zweck	4
3.2 Erforderlichkeit.....	6
4. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	6
4.1 Landes- und Regionalplanung	6
4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	6
4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020	7
4.1.3 Ziele der Raumordnung	7
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5. PLANINHALT	8
5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
5.1.2 Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohnungen.....	9
5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.1.4 Verkehrsflächen.....	9
5.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	10
5.2 Flächenbilanz	11
5.3 Hinweise.....	11
5.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	11
5.3.2 Bodenfunde	11
5.3.3 Altlasten.....	11
6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA	11
7. IMMISSIONSSCHUTZ	14
7.1 Geruchsimmissionen	14
7.2 Schallimmissionen	14
7.2.1 Verkehr.....	14
7.2.2 Gewerbe.....	15
8. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	15
9. BODENORDNUNG	16
10.KOSTEN.....	16
11.VERFAHREN / ABWÄGUNG	16
11.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.....	16
11.2 Chronologie des Verfahrens	16

Stand: 15.04.2021

1. VORBEMERKUNG

Die vorliegenden Erläuterungen dienen gemäß § 4 Abs. 1 zur Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann. Die abschließende Begründung einschließlich Umweltbericht erfolgt im weiteren Planverfahren.

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 25 „Hinterm Weißdornweg“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oerel, nördlich der Straße „Im Saal“ (s. Abb. 1). Es umfasst vollständig das Flurstück 121 und Teilflächen des Flurstücks 124 (Eichenweg) der Flur 8 der Gemarkung Oerel.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,95 ha.

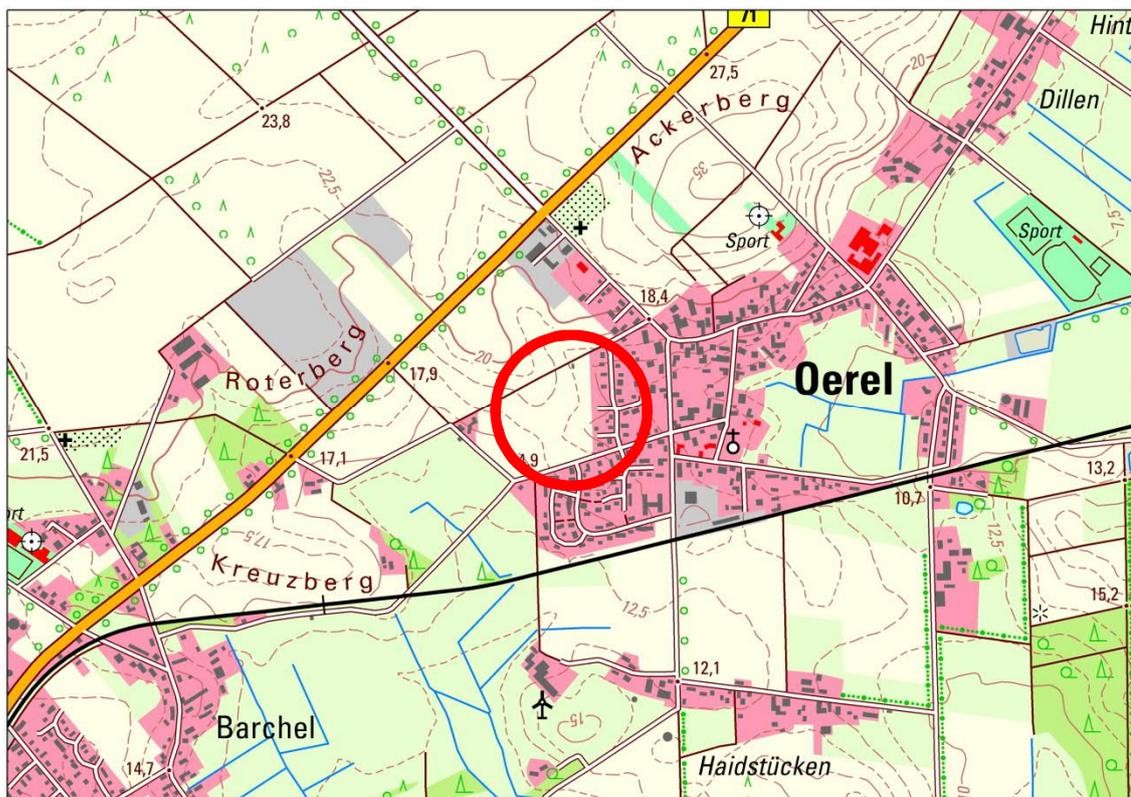


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2020 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Süden grenzen aufgelockerte, eingeschossige Wohnnutzungen an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.



Abb. 2: Nutzung des Plangebietes (Aufnahme vom 06.11.2020 © PGN)

3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

3.1 Ziel und Zweck

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden.

Die Wohnbauentwicklung im Ort hat seit Jahren auf den Flächen südlich bis östlich des Plangebietes stattgefunden. Aufgrund der Einstufung als Grundzentrum und der guten Infrastrukturausstattung besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Eine Kindertagesstätte ist im Ortskern vorhanden. Die Grund- und Oberschule befindet sich am nordöstlichen Ortsrand. In den angrenzenden Wohngebieten sind nur noch wenige freie Grundstücke vorhanden. Diese Situation macht es städtebaulich erforderlich, die Wohnbauentwicklung am westlichen Ortsrand von Oerel fortzusetzen.

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Osten und Süden an die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die städtebauliche Struktur wird fortgeführt und das Ortsbild am westlichen Rand von Oerel abgerundet. Die landwirtschaftliche Fläche wird hier nur zu einem Teil für die Wohnbauentwicklung aufgegeben, sodass die landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Bereich der Gemeinde weiterhin möglich sein wird. Da die Flächen sowohl im Norden als auch im Süden an vorhandene Straßen und Wege angrenzen, ist die äußere Erschließung des Plangebietes gesichert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die wenigen Baulücken im Ort befinden sich ausschließlich in privater Hand, sodass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die unbebauten Grundstücke für eine kommunale Wohnbauentwicklung besteht. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Eine Nachverdichtung einzelner Baulücken kann weiterhin parallel zu der geplanten Wohnbauentwicklung erfolgen.

Neu auszuweisende Wohnbauflächen, die den Anforderungen nach ruhiger Wohnlage, Nähe zu zentralörtlichen Funktionen und Aussicht auf konfliktarme Realisierung gerecht werden, sind derzeit nur am westlichen Ortsrand möglich. Im Süden und Norden ist die Siedlungsentwicklung durch Eisenbahnlinie und Bundesstraße begrenzt. Um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken wurden alternative Standorte für neue Baugebiete im Ort geprüft. Der nördliche, östliche und südliche Ortsrand ist vorwiegend geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe sowie Schützen- und Sportvereine. Eine Wohnbebauung ist hier aufgrund der Geruchs- bzw. Immissionsbelastungen und des daraus resultierenden Konfliktpotentials im geplanten Ausmaß nicht möglich. Der südliche Ortsrand wird darüber hinaus durch die Eisenbahnstrecke begrenzt. Hier sollte eine Wohnbauentwicklung im Sinne gesunder Wohnverhältnisse vermieden werden. Somit bieten sich für die zukünftige Wohnbauentwicklung keine geeigneteren Flächen als die im Plangebiet an, da hier keine Immissionskonflikte zu erwarten sind und sich der Großteil der Wohnbauentwicklung in Oerel bereits an dieser Stelle vollzogen hat und somit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fortgeführt werden kann. Die Bundesstraße B71 verläuft ebenfalls nordwestlich des Ortes, sodass diese auf kurzem Wege erreichbar ist und eine übermäßige Zunahme des Verkehrs im Ortskern vermieden werden kann. Die Flächen im Plangebiet haben im Landschaftsrahmenplan darüber hinaus nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. In der landwirtschaftlichen Fläche östlich des Rathauses ist aufgrund der Wasserverhältnisse kein Wohnungsbau möglich. Somit hat sich die Gemeinde entschieden, den Standort am westlichen Ortsrand als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um der Nachfrage nach Wohnraum in Oerel nachzukommen. Die vorhandene Bebauung kann am westlichen Ortsrand somit ergänzt und zugleich abgerundet werden, um eine Zersiedelung der freien Landschaft zu vermeiden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hineinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Fläche konnte bereits von der Gemeinde gesichert werden.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommunales Bauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhalti-

gen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen. Hier wird den Belangen der Wohnbedürfnisse und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ein hohes Gewicht eingeräumt. Die Auswirkungen der baulichen Anlagen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft gemindert.

3.2 Erforderlichkeit

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist für die Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

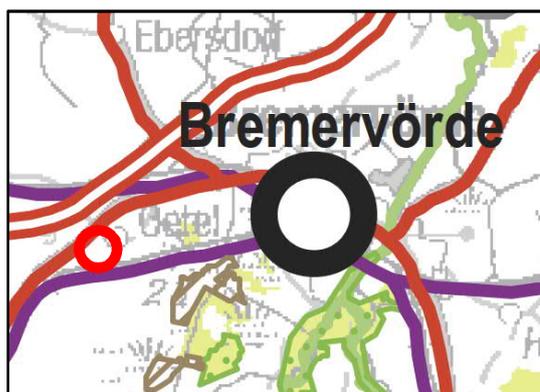


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 ist die Gemeinde Oerel als Grundzentrum festgelegt worden. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

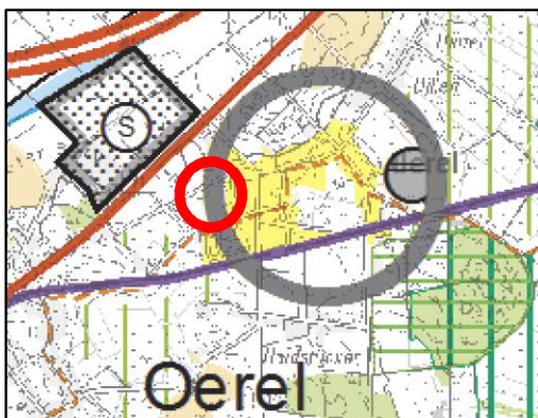


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Das Plangebiet grenzt an das Zentrale Siedlungsgebiet an. Südlich des Plangebietes verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren). Die Gemeinde Oerel ist als Grundzentrum dargestellt.

4.1.3 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 2,95 ha große landwirtschaftliche Fläche am westlichen Ortsrand von Oerel für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche angrenzend an die vorhandenen Wohngebiete als Abrundung der wohnbaulichen Ortslage in Anspruch genommen werden. Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche einer Bebauung zugeführt werden muss.

Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur in Oerel auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, ist es dringend erforderlich, entsprechend der vorhandenen Nachfrage, Wohngrundstücke bereitzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Anschluss an das Zentrale Siedlungsgebiet wird diesem Ziel der Wohnbauentwicklung nachgekommen. Es werden keine Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Der regional bedeutsame Wanderweg wird nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Geestequelle (Teiländerungsfläche 19-05-2) als Wohnbaufläche mit einer westlichen Eingrünung dargestellt worden. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

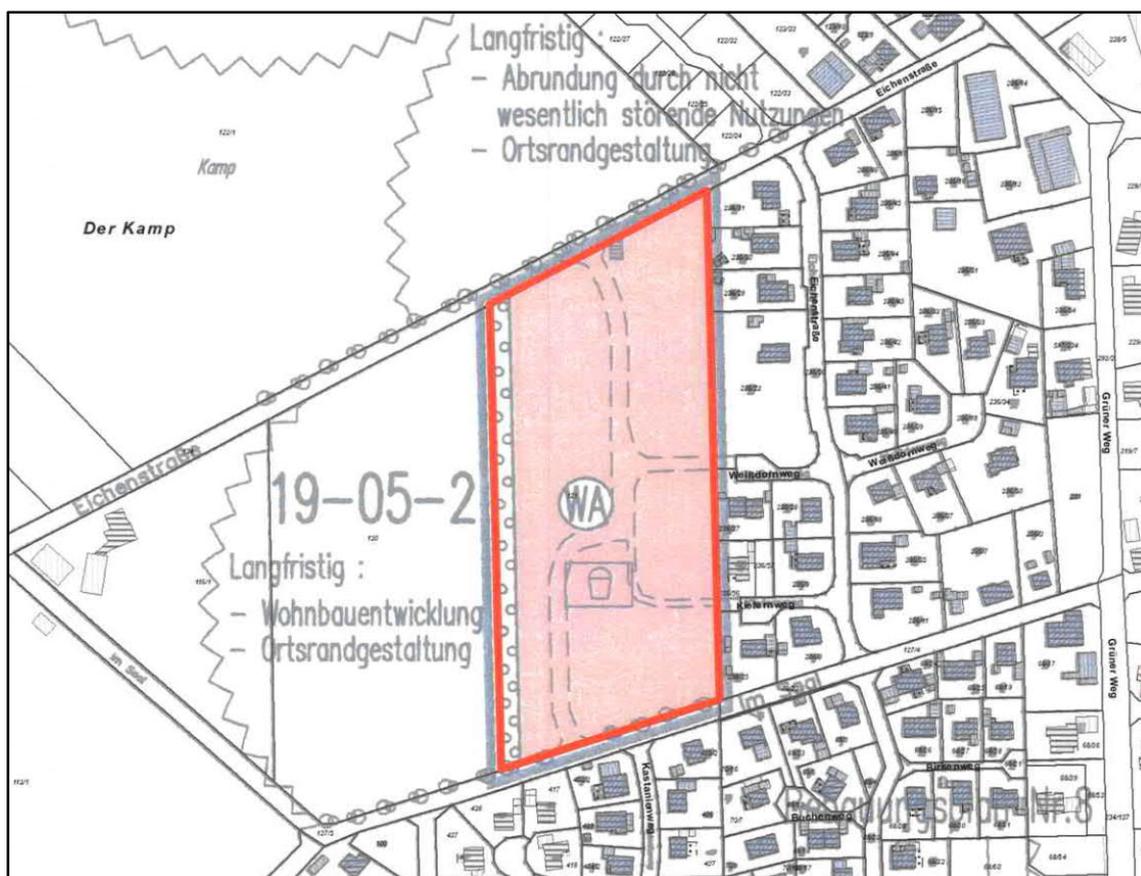


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

5. PLANINHALT

5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einem Vollgeschoss als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt.

Für bauliche Anlagen wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung in Form einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 10,00 m festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die

endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Dabei sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde.

5.1.2 Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von Oerel, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung in diesem Bereich könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation werden im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Weiterhin wird eine Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB von 700 m² bei Einzelhäusern und 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Dies ist erforderlich, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

5.1.4 Verkehrsflächen

Im Norden des Plangebietes wird die Verlängerung der Eichenstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Davon abzweigend erfolgt die innere Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet über eine neu zu errichtende öffentliche Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird und im Süden an die Straße „Im Saal“ anschließt, sodass eine Durchgangsstraße entsteht. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden. Entlang der Eichenstraße und der Straße „Im Saal“ ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf diesen Straßen nicht durch Grundstückszufahrten zu beeinträchtigen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die neu anzulegenden Straßen.

Die Stichstraßen ermöglichen die Erschließung der Grundstücke an der westlichen Plangebietsgrenze. Die verlängerte Stichstraße gewährleistet bei einer eventuellen Erweiterung des Wohngebietes nach Westen eine fußläufige Anbindung. Die Entfernung der an die Stichstraßen angeschlossenen Grundstücke ist mit ca. 30 Metern ver-

tretenbar, um die jeweiligen Abfallbehälter am Tag der Abholung an die Durchgangsstraße zu bringen.

Eine entsprechende Abstellfläche ist jeweils am Einmündungsbereich des Stichwegs in die Sammelstraße gekennzeichnet.

5.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Plangebiet zukünftig zur freien Landschaft einzugrünen, ist innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.2 Flächenbilanz

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,53	86
Verkehrsfläche, davon... öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,35	11
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,07	3
Bruttobauland	2,95	100

5.3 Hinweise

5.3.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

5.3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

5.3.3 Altlasten

Sollten bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

6. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Oerel und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche. Nördlich und südlich wird das Plangebiet von einem

landwirtschaftlichen Weg sowie einer Straße begrenzt. Entlang der Wege sind jeweils beidseitig Ruderalfluren vorhanden. Im Ort gehen diese in Scher- und Trittrasen über. Östlich sind bereits Wohnbebauungen vorhanden. Zur Eingrünung dieser ragt geringfügig eine Strauchhecke in das Plangebiet hinein.
In nördlicher und westlicher Richtung sind weitere Ackerflächen vorhanden.

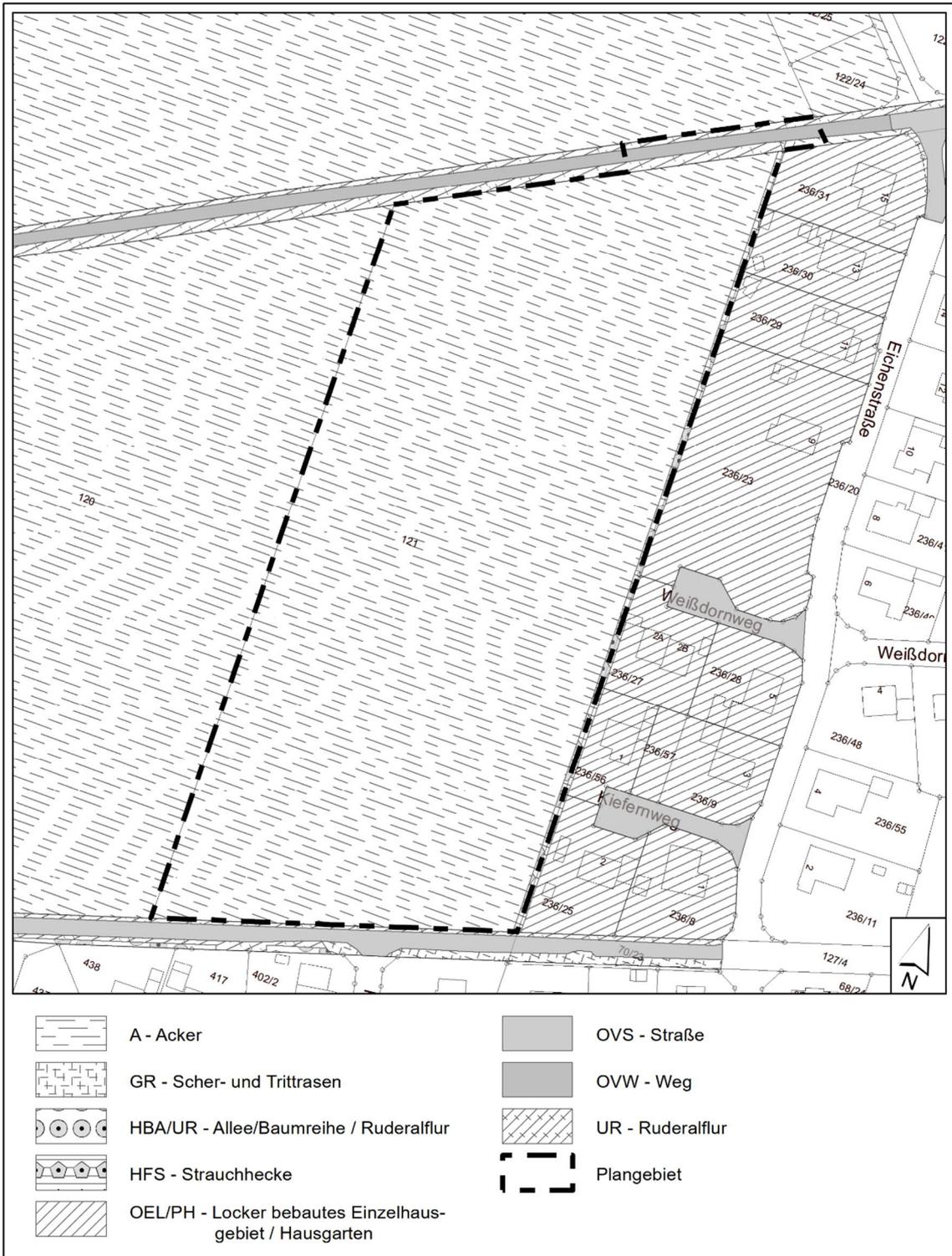


Abb. 6: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von geringer Bedeutung. Dennoch ergeben sich mit zukünftigen Erweiterung der Wohnbebauung unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Durch die mögliche Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Schutzwürdiger Boden in Niedersachsen wird mit dem Vorhaben nicht überplant. Das zukünftig anfallende Niederschlagswasser soll auch weiterhin im Plangebiet versickern. Demzufolge sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Mit der geringfügigen Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung, wie Strauchhecke und Ruderalflur, ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Diese Beeinträchtigungen werden im Zuge der westlich vorgesehenen Eingrünung vollständig kompensiert. Aufgrund der Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Diese Beeinträchtigungen können ebenfalls durch die geplante Eingrünung gemindert werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Geruchsimmissionen

Am nördlichen Ortsrand von Oerel sowie weiter südlich der Eisenbahnstrecke am südlichen Ortsrand von Oerel sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Diese befinden sich in ca. 200 m bzw. 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Es wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt (TÜV Nord vom 11.02.2021). Dabei wurden die geruchsrelevanten Daten und Quellen der betroffenen Betriebe, auch durch Ortstermine, ermittelt und das Ergebnis als Häufigkeit der Geruchsstunden im Bereich des Plangebiets dargestellt.

Der Immissionsgrenzwert der GIRL für Wohngebiete beträgt 10 % der Jahresstunden und wird im gesamten Plangebiet unterschritten. Im Nordosten des Plangebiet wird max. ein Wert von 4 % der Jahresstunden erreicht. Somit ist aus gutachterlicher Sicht eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet unproblematisch.

7.2 Schallimmissionen

7.2.1 Verkehr

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten. Die Eisenbahnstrecke am südlichen Ortsrand von Oerel ist ca. 250 m vom Plangebiet entfernt. Dazwischen befindet sich das Wohngebiet am Kastanienweg, welches nahezu vollständig bebaut ist und somit eine wirksame Abschirmung bietet. Die Bundesstraße B71 im Norden ist ca. 300 m vom Plangebiet entfernt. Erfahrungsgemäß sind bei dieser Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten. Ansonsten befinden sich ausschließlich Ortsstraßen zur Erschließung der umliegenden Wohngebiete mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sowie Feldwege in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Im Plangebiet können ca. 28 Wohngrundstücke entstehen, auf denen die Errichtung von Einzelhäusern mit bis zu 2 Wohneinheiten und Doppelhäusern mit bis zu 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig ist. Nach aktueller Rechtsprechung ist eine Betrachtung der Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr erforderlich, wenn es zu einem Mehrverkehr von ca. 200 Fahrzeugen in 24 Stunden kommen kann. Dies ist hier durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.

7.2.2 Gewerbe

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 150 m Entfernung ein festgesetztes eingeschränktes Gewerbegebiet. Darin sind nur Nutzungen zulässig, die die angrenzenden Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Das Plangebiet rückt nicht näher an das Gewerbegebiet heran, als ohnehin bereits Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Darüber hinaus ist ein/e Lärmschutzwand bzw. -wand an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes festgesetzt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Kamp / Eichenstraße“, der sich direkt südlich angrenzend an das o.g. Gewerbegebiet befindet, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, 2017). Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bereits bei einem Abstand von 5 m zum Gewerbegebiet eingehalten. Da sich der Bebauungsplan Nr. 24 zwischen Plangebiet und Gewerbegebiet befindet, sind keine Beeinträchtigungen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 zu erwarten.

8. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

• Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Eichenstraße bzw. von Süden über die Straße „Im Saal“ und eine jeweils davon abzweigende neue Planstraße.

• Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Bremervörde angeschlossen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird zu gegebener Zeit und durch geeignete Maßnahmen, die mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband abzustimmen sind, sichergestellt.

• Abwasserbeseitigung

Durch entsprechende Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes wird das Plangebiet an die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen angeschlossen. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage in Oerel weitergeleitet.

Für das Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Geologie und Umwelttechnik Holst vom 12.04.2021). dabei wurden 6 Rammb Bohrungen vorgenommen. Im Ergebnis wurden nach einer oberflächigen Humusschicht überwiegend versicke-

rungsfähige Mittelsande erbohrt. In einer Bohrung wurde ab 1,00 m Tiefe eine ca. 2 m mächtige Geschiebelehm- und z.T. geringmächtige Einsprengel festgestellt. Grundwasser wurde in keiner Bohrung angetroffen; der Grundwasserstand wird vom Gutachter auf 4,00 m u. GOK taxiert.

Somit kann die Beseitigung des Oberflächenwassers, nach Austausch der humosen Oberbodens, durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). An den Einmündungsbereichen der Stichwege sind Abstellplätze für die Müllbehälter vorgesehen und entsprechend gekennzeichnet.

9. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Oerel Kosten für die Bauleitplanung und Erschließung.

11. VERFAHREN / ABWÄGUNG

11.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 01.04.2021 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Rechtskraft	

Oerel, den

Bürgermeister