

BEGRÜNDUNG
ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 22A

"SENIORENWOHN- UND PFLEGEHEIM
HEIDSTÜCKENHUS - ERWEITERUNG"

(MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf

GEMEINDE OEREL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm 2017.....	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2020.....	4
2.3 Flächennutzungsplan	5
2.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.5 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB.....	5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.2.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	10
3.2.5 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	10
3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag.....	10
3.4 Örtliche Bauvorschriften	11
3.5 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt	12
3.6 Immissionsschutz	13
3.7 Verkehr.....	16
3.8 Bodenschutz- und Abfallrecht	16
4. Ver- und Entsorgung	16

Anlagen

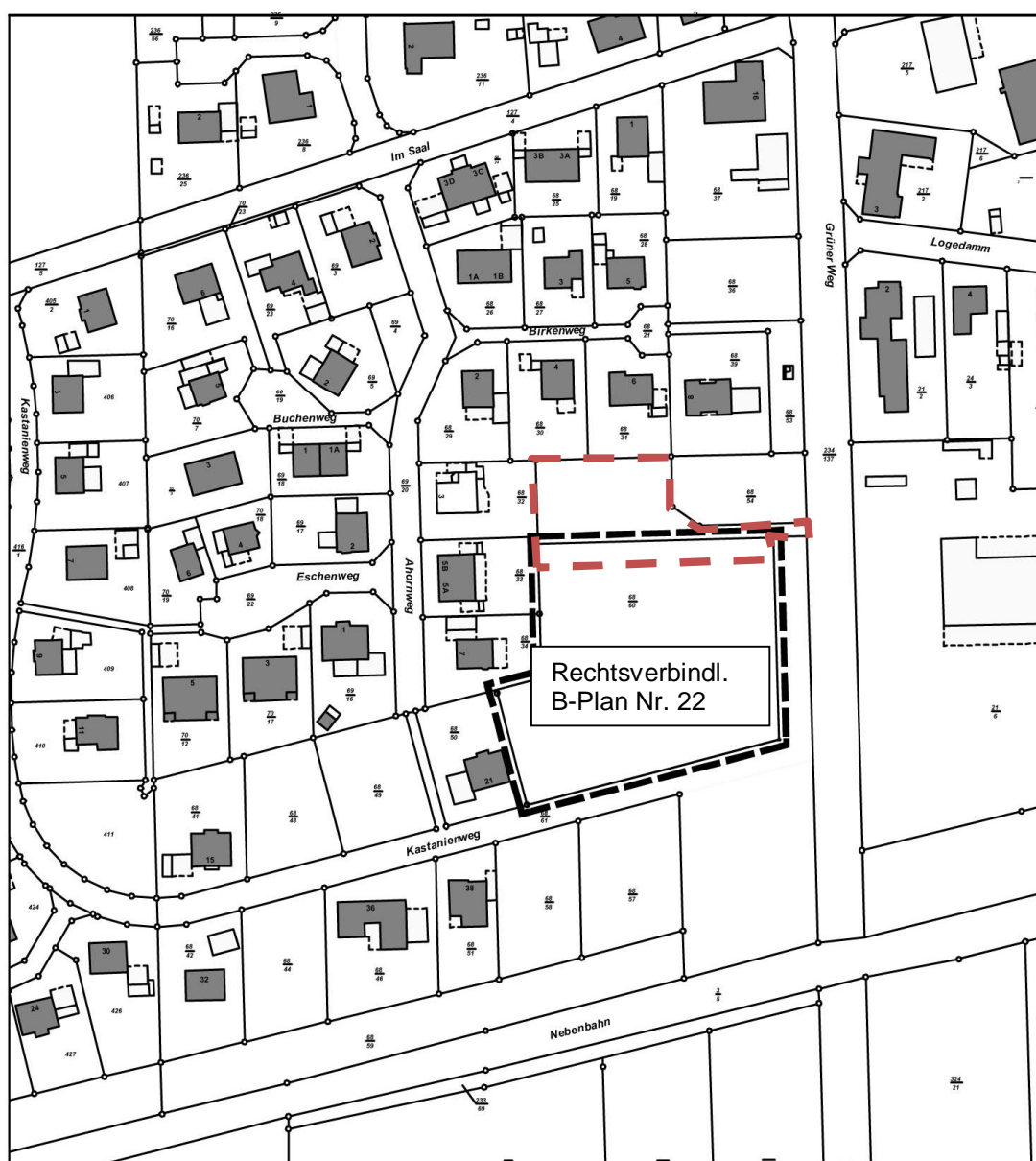
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Oerel, westlich des Grünen Weges und nördlich des Kastanienweges. Es umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 68/60 der Flur 7 der Gemarkung Oerel (siehe Abbildung 1).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,15 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im überplanten Bereich sind unbebaut und werden z.Zt. als Hausgarten genutzt.

Südlich befindet sich das Gebäude eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes. Nördlich, westlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen, dabei östlich ein Garten. Östlich des angrenzenden Grünen Weges besteht ein Gewerbebetrieb (Bauunternehmen). Südlich verläuft der Kastanienweg und befindet sich eine weitere aufgelockerte Wohnbebauung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm 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.

Zeichnerische Darstellungen sind im Bereich des Plangebietes nicht getroffen worden. Die südlich verlaufende Nebenbahn Osterholz-Scharmbeck – Bremervörde ist als „sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebietes für ein Seniorenwohn- und Pflegeheim entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017, da sie auf die Auswirkungen des demografischen Wandels reagiert, einem kleinen bis mittleren Unternehmen die Chance zum Aufbau bietet und Arbeitsplätze im ländlichen Raum schafft.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 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.

Zeichnerische Darstellungen sind im Bereich des Plangebietes nicht getroffen worden. Die südlich verlaufende Nebenbahn Osterholz-Scharmbeck – Bremervörde ist als „sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebietes für ein Seniorenwohn- und Pflegeheim entspricht auch den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oerel stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Südlich angrenzend ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ dargestellt. Somit ist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22a „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus- Erweiterung“ vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geänderten Zielvorstellungen der städtebaulichen Entwicklung angepasst.

2.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22a- „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus - Erweiterung“ wird eine Fläche überplant, die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 19 „Im Saal – Grüner Weg“, der im Juni 2014 in Kraft getreten ist, und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus“, in Kraft getreten am 15.03.2016, rechtsverbindlich überplant ist. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22a werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 19 und 22, soweit sie durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22a überdeckt werden, aufgehoben.

2.5 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22a „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus - Erweiterung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Oerel. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Bereichs westlich des Grünen Weges und nördlich des Kastanienweges.
- b) Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22a zulässige Grundfläche hat eine Größe von ca. 600 qm und liegt damit deutlich unter 20.000 qm.
- c) Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22a „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus - Erweiterung“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung

nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Dem Ort Oerel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 die Funktion eines Grundzentrums für die Samtgemeinde Geestequelle zugewiesen worden. Grundzentren haben vielfältige Versorgungsfunktionen zu erfüllen. Sie haben die Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich sicherzustellen. Dazu sind neben zentralen Einrichtungen und Angeboten zur Grundversorgung mit Nahrungsmitteln und sonstigen Gütern des allgemeinen täglichen und periodischen Bedarfs auch Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Sportanlagen, Arzt- und Zahnarztpraxen, Banken, Verwaltungseinrichtungen etc. vorzuhalten. Außerdem müssen Grundzentren ausreichende Flächen für die Versorgung mit Wohngebäuden und Arbeitsstätten bereitstellen. In Bezug auf die Wohnnutzung wurde Oerel im Regionalen Raumordnungsprogramm die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugeteilt, sodass der Versorgung mit Wohnraum eine besondere Bedeutung zukommt. Dabei sollen gemäß den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt und die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden.

Im Rahmen dieser Aufgaben ist in Oerel ein Seniorenwohn- und Pflegeheim errichtet worden, für das in dem zentralen Ort ein dringender Bedarf bestand. Bisher konnte pflegebedürftigen Menschen in Oerel, die nicht durch die Familie oder andere Menschen vor Ort gepflegt werden können, der Verbleib in ihrer Heimat nicht ermöglicht werden. Auch für diejenigen älteren Menschen, die für ihre Lebensführung ein gewisses Maß an Hilfe und Betreuung benötigen, reichte das Angebot an geeigneten Wohnformen nicht aus.

Das Seniorenwohn- und Pflegeheim ist auf dem südlichen Teil des Flurstücks 68/60 im Eckbereich Grüner Weg – Kastanienweg entstanden.

Es beinhaltet 37 Wohn-/Schlafräume für Bewohner sowie Aufenthalts-, Therapie- und Sozialräume. Der Standort ist für diese Nutzung insbesondere deshalb geeignet, weil er nahe am Ortsmittelpunkt liegt. Die Bewohner finden hier eine hausärztliche und

zahnärztliche Versorgung, einen Kaufmann, einen Bäcker, ein Mehr- generationenhaus, einen Gasthof und eine Kirche in fußläufiger Entfernung vor. In Oerel besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnplätzen in solch einer Einrichtung. Der Betreiber hat sich entschlossen, für das 2-flügelige Gebäude eine Erweiterung vorzunehmen. Geplant ist die Errichtung von 15 weiteren Wohneinheiten an der westlichen Gebäudeseite. Hierzu wird der bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 als allgemeines Wohngebiet festgesetzte nördliche Teil des Grundstücks genutzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung können wie im bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 fortgesetzt werden.

Auf den Flächen im Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Im Saal – Grüner Weg“ im östlichen Bereich ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Bebauung in offener Bauweise mit einer Firsthöhe von 9,50 m, im westlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer zulässigen baulichen Nutzung für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und einer Firsthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt.

Die Gebäudestruktur des Vorhabens ist durch den höhengleichen Anbau an das vorhandene Gebäude und somit durch eine Auflockerung und vielfältige Gestaltung an die in der Siedlung vorhandene Gebäudestruktur angepasst.

Dem Bauvorhaben gegenüber gelegen, an der Ostseite des Grünen Weges, besteht seit langer Zeit ein Bauunternehmen. Von diesem Betrieb wirken Schallmissionen auf das überplante Grundstück ein. Um den Bestand dieses Betriebes zu sichern, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Im Saal – Grüner Weg“ im Jahr 2012 westlich des Grünen Weges bis zu einer Entfernung von 40 m von der Straßengrundstücksgrenze ein Mischgebiet festgesetzt und daran anschließend ein allgemeines Wohngebiet. Die Sicherung des Bestandes dieser gewerblichen Nutzung ist auch weiterhin Ziel der Gemeinde Oerel. Um ein verträgliches Nebeneinander der beiden Nutzungen zu erreichen, wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Seniorenwohn- und Pflegeheimes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen und das Bauvorhaben in dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan konkret festgelegt. So ließen sich die Auswirkungen der Planung sowohl in Bezug auf die vorgesehene Wohnnutzung als auch in Bezug auf die Entwicklung des Bauunternehmens detaillierter einschätzen und beschränken.

Die Art der baulichen Nutzung wird, wie in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt und durch textliche Festsetzungen ergänzt. Die Erweiterung des Seniorenwohn- und Pflegeheims fügt sich in die angrenzend vorhandene Wohnnutzung ein.

Um die Schallbelastungen aus der gewerblichen Nutzung, aber auch aus dem Verkehr auf dem Grünen Weg und der südlich verlaufenden Nebenbahn Osterholz-Scharmbeck – Bremervörde zu mindern, werden passive Schallschutzmaßnahmen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 übernommen. Die in dem für das Plangebiet bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 19 „Im Saal – Grüner Weg“ an

der nördlichen Grundstücksseite festgesetzte Eingrünung wird übernommen und an der Westseite fortgesetzt.

So besteht für die benachbarten Grundstücke weiterhin ein Sichtschutz.

Die Lage und die Gestaltung des Gebäudes sowie die Erschließung des Baugrundstücks werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, konkret geregelt. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.3 „Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag“ in der Begründung verwiesen. Die im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 19 geltenden örtlichen Bauvorschriften bzgl. der Gestaltung der Außenmauern und der Dächer werden durch das Seniorenwohn- und Pflegeheim erfüllt. Soweit in dem Vorhaben- und Erschließungsplan keine zeichnerische Darstellung erfolgt ist, sind die Gestaltungsmerkmale schriftlich auf dem Lageplan festgehalten. Die weiterführenden Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen, der Oberflächenwasserbeseitigung und der Nutzung der Sonnenenergie werden als örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22a übernommen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Baufläche des Plangebietes, wie auch im angrenzenden rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22a „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus“ - als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes und der sonstigen zugehörigen und ergänzenden Anlagen. Innerhalb des Gebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Seniorenwohn- und Pflegeheim,
- Dienstleistungsbetriebe / -einrichtungen für den Bedarf des Heimes,
- Flächen / Anlagen für die Regenwasserrückhaltung / -beseitigung,
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird hier fortgesetzt, um die zulässige Art der baulichen Nutzung auch in diesem Gebiet auf ein Seniorenwohn- und Pflegeheim zu beschränken.

Die Ergänzung des Nutzungskataloges um Dienstleistungsbetriebe und / oder Dienstleistungseinrichtungen für den Bedarf des Heimes erfolgt, um diese Nutzungen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt aufnehmen zu können, auch wenn sie zurzeit nicht vorgesehen sind. Da der Bebauungsplan Nr. 22a „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus - Erweiterung“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird, muss aber gem. § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 geregelt werden, dass im Rahmen der festgesetzten zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder

der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB zulässig.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet ist, wie im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden ist eine effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen vorgesehen.

Im gesamten Sondergebiet (Bebauungsplan Nr. 22 und 22a) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 überschritten werden. Dies ist erforderlich, um die durch die bauliche Erweiterung erforderlichen Stellplatzbedarf einschließlich der Zufahrten auf dem Grundstück realisieren zu können.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und einer Geschossflächenzahl wird weiterhin verzichtet, denn die Höhenentwicklung des Gebäudes ergibt sich aus den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Diese sind als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ebenso verbindlich wie die Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen und gestalterischen Vorschriften des Bebauungsplanes.

Da die Gebäudelänge durch die geplante Erweiterung mehr als 50 m beträgt, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ebenso eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 regelt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig sind. Nähere Angaben zu den Abmessungen des Gebäudes sind dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so ausgewiesen, dass sie ausreichenden Raum für die Unterbringung der erforderlichen Anlagen bieten. Diese werden so festgesetzt, dass sie an die überbaubaren Grundstücksflächen im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22a „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus“ anschließen.

Flächen oder Anlagen für die Regenwasserrückhaltung / -beseitigung dürfen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Rahmen der Plandurchführung der für diese Anlagen optimale Standort gewählt werden kann, denn gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

3.2.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes sind Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sind bereits Anpflanzungen angelegt worden, um die baulichen Anlagen einzugrünen und eine Sichtverschattung gegenüber den benachbarten Grundstücken zu erreichen. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 6).

3.2.5 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Durch die Planzeichnung und die textlichen Festsetzung Nr. 7 werden passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt.

In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt, die durch die textliche Festsetzung Nr. 7 konkretisiert werden. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) I bis III müssen die nach außen abschließenden Bauteile die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der DIN 4109, Tabelle 8, erfüllen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ sind zu einer ersten Information auch aus dem Hinweis Nr. 2 ersichtlich. Im Allgemeinen sind die Anforderungen an die Schalldämmung bei Neubauten in konventioneller Bauweise bereits erfüllt. Ggf. muss für den Lärmpegelbereich III im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis erfolgen.

3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22a „Senioren- und Pflegeheim HeidstückenHus - Erweiterung“ kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Er setzt sich zusammen aus der Beschreibung des geplanten Vorhabens und dessen Erschließung, einem Lageplan, je einem Plan mit Ansichten und Schnitten des Vorhabens von Süden und von Osten.

Es entstehen 15 Wohn-/Schlafräume für Bewohner, Wirtschafts- und Sozialräume sowie die für die Versorgung der Bewohner erforderlichen Räume und Anlagen. Der westliche Gebäudeteil des bestehenden Senioren- und Pflegeheims wird verlängert. Die Gestaltung des Baukörpers ist weiterhin an die Gebäude in den angrenzenden Wohngebieten angepasst. Durch die Gliederung des Baukörpers in zwei seitliche Gebäuderiegel, die durch einen etwas höheren Gebäudeteil, der einem Einfamilienhaus nachempfunden ist, verbunden sind, werden die Elemente der umgebenden Einzel- und Doppelhausbebauung aufgenommen. Die im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 22 geltenden örtlichen Bauvorschriften bzgl. der Gestaltung der Außenmauern und der Dächer werden ebenfalls durch die Erweiterung des Seniorenwohn- und Pflegeheims erfüllt. Dies betrifft die Fassadengestaltung, die Dachform- und Dachneigung sowie die Dacheindeckung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin vom Kastanienweg aus, die Zufahrt liegt in der Nähe des Haupteingangs. Am südlichen Rand des bebauten Grundstücks sind bereits 21 Pkw-Einstellplätze angelegt. Für die Erweiterung sind fünf weitere Stellplätze erforderlich.

Der Fahrzeugwechsel auf den Stellplätzen ist relativ gering und verteilt sich über den Tageszeitraum; das Verkehrsaufkommen ist mit der allgemeinen Wohnnutzung in der Umgebung vereinbar.

Zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen der Gemeinde Oerel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin werden im Detail geregelt:

- Die Bauverpflichtung des Investors
- Die Erschließungsverpflichtung des Investors
- Die Fristenregelung zur Durchführung des Vorhabens
- Die Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen
- Die Durchführung der Anpflanzungen
- Eine Kostentragungsregelung

Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglich festgelegten Zeitraumes und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen.

Änderungen des Vertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gem. § 12 Abs. 2 a BauGB zulässig. Dies kann z.B. auch bezüglich der Fristenregelung zur Durchführung des Vorhabens oder der Aufnahme von Dienstleistungsbetrieben und -einrichtungen für den Bedarf des Heimes erfolgen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Das Bauvorhaben zur Erweiterung des Seniorenwohn- und Pflegeheims HeidstückenHus soll sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen, die im Wesentlichen durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie das vorhandene Seniorenwohn- und Pflegeheim geprägt ist. Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 beinhaltet diverse örtliche Bauvorschriften, die auch durch die Erweiterung des Seniorenwohn- und Pflegeheims erfüllt werden sollen.

Diejenigen Gestaltungsvorschriften, deren Umsetzung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht geregelt werden kann, wurden als örtliche Bauvorschriften wörtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Senioren- und Pflegeheim HeidstückenHus“ übernommen, um für das gesamte Siedlungsgebiet die gleichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 80 Abs. 3 und § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gelten also für das Bebauungsplangebiet Nr. 22 folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung:

1. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Zulässig sind

- Lebendhecken aus standortgerechten Gehölzen,
- Holzzäune (Lattung in senkrechter Ausführung, Stakettzaun),
- Drahtzäune nur in Verbindung mit Lebendhecken aus standortgerechten Gehölzen,
- Mauern aus Natursteinen oder Ziegelsteinen im Farbspektrum nach RAL 2000 bis RAL 3011, wobei für Einfriedungen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen die maximale Höhe auf 0,8 Meter oberhalb der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße (gemessen jeweils in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) beschränkt ist.

2. Oberflächenwasserbeseitigung (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Im Bebauungsplangebiet ist das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern oder durch Ausführung in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie in der Fassade oder der Dachhaut liegen oder parallel dazu in einem Abstand bis zu maximal 0,2 m angebracht werden.

Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Durch den Hinweis auf die Vorschriften des § 80 Abs. 3 NBauO soll die Möglichkeit eröffnet werden, Verstöße gegen die Bauvorschriften zu ahnden.

3.5 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22a „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus - Erweiterung“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung / Biotoptypenkartierung im September 2021, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),

Der überplante Bereich wird bereits vollständig als Gartenfläche für das Senioren- und Pflegeheim genutzt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Senioren- und Pflegeheim HeidstückenHus“ festgesetzte Eingrünung nach Westen wurde bereits auf das zu überplanende Grundstück fortgeführt. Die Heckenstruktur wird als zu erhalten festgesetzt. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der intensiven Nutzung als Gartenfläche kann von vertiefenden Untersuchungen, Beschreibungen und Darstellungen abgesehen werden. Durch die Anlage des Gartens mit Wegeflächen ist das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter einschlägig überprägt und somit insgesamt von geringer Bedeutung. Mit der Versiegelung und Bebauung der Gartenfläche werden die Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes jedoch weiter eingeschränkt, sodass sich hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser und Boden ergeben. Mit dem Erhalt der Eingrünung, der intensiven Nutzung als Ziergarten und der Lage im Siedlungsbereich ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf die weiteren Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Klima/Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sind durch den geplanten Anbau keine Auswirkungen auf die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände zu erwarten. Diese sind jedoch weiterhin bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22a „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus - Erweiterung“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf ca. 600 m² und liegt somit weit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.6 Immissionsschutz

Für das Bebauungsplangebiet bestehen Schallimmissionsbelastungen. Diese ergeben sich aus dem Verkehr auf dem Grünen Weg und auf der südlich verlaufenden Nebenbahntrasse Osterholz-Scharmbeck – Bremervörde. Östlich des Plangebietes befindet sich die Fa. Wiesehan, ein Bauunternehmen, das hier bereits seit langer Zeit ansässig ist und auf das Plangebiet einen immissionsrelevanten Einfluss hat.

Eine Beurteilung der Schallimmissionssituation erfolgt in der Bauleitplanung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“

und dem Beiblatt 1 zur DIN 18005. Beiblatt 1 zur DIN 18005 gibt Orientierungswerte für die zumutbaren Schallbelastungen vor. Diese betragen bei

- Dorf- und Mischgebieten
tags 60 dB
nachts 50 dB bzw. 45 dB,
- Allgemeinen Wohngebieten
tags 55 dB
nachts 45 dB bzw. 40 dB,

wobei der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten soll, der höhere Wert kann für Immissionen aus dem Verkehr gelten. Außerdem wird in dem Beiblatt 1 der DIN 18005 darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Bezüglich der gewerblichen Nutzung ist auch die TA Lärm von Bedeutung. Gemäß TA Lärm sind gewerblich motivierte Schallimmissionen einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster zu messen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm betragen bei

- Dorf- und Mischgebieten
tags 60 dB
nachts 45 dB,
- Allgemeinen Wohngebieten
tags 55 dB
nachts 40 dB.

Die Tageszeit erstreckt sich auf den Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, die Nachtzeit auf den Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

Die Beurteilungspegel der Geräusche aus dem Verkehr und aus der gewerblichen Nutzung sollen gemäß DIN 18005 Teil I Beiblatt 1 wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die Art der baulichen Nutzung ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ festgesetzt. Für Sondergebiete geben die DIN 18005 und die TA Lärm keine Orientierungswerte bzw. Richtwerte vor, die Schutzbedürftigkeit des Gebietes ist anhand der vorgesehenen Nutzungen entsprechend den für die Baugebiete angegebenen Orientierungs- bzw. Richtwerten einzuordnen. Auf Grund der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung sollen mindestens direkt vor den Fenstern von schutzwürdigen Wohn-/Schlafräumen die Orientierungs- und Richtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Wesentliche Erhöhungen der Verkehrsbelastungen auf dem Grünen Weg sind für die Zukunft nicht zu erwarten, denn der Weg führt zu der südlich der Bahntrasse gelegenen Splittersiedlung „Heidstücken“ und endet weiter südlich in einem Feldweg. Eine bauliche Entwicklung des Ortes in Richtung Süden ist für die absehbare Zukunft nicht vorgesehen.

Die EVB Elbe-Weser GmbH als Betreiber der Nebenbahnstrecke Osterholz-Scharmbeck – Bremervörde hatte im Planverfahren des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 mitgeteilt, dass sie über eine uneingeschränkte Genehmigung gemäß § 6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zum Betrieb und Unterhalt der Nebenbahnstrecke Bremervörde – Osterholz-Scharmbeck verfügt und dass im Rahmen dieser Genehmigung die Erhöhung der Anzahl der verkehrenden Züge jederzeit möglich und zulässig ist. Weil jedoch weder feststeht, ob eine höhere Frequentierung der Bahnstrecke erfolgen wird, noch wie hoch sie in diesem Fall ausfällt, ist eine Ermittlung zu erwartender Auswirkungen für einen derartigen Eventualfall nicht möglich. Neuere Angaben zu den Verkehrsbelastungen wurden seitens der EVB nicht gemacht. Da der Güterverkehr zurzeit nur bei Umleitungen stattfindet und auch der Moorexpress nicht jeden Tag fährt, ist die Berechnung der Immissionsbelastung aus dem Bahnverkehr anhand der Belastungen aus den Jahren 1997 und 2012 mit einem ausreichenden Puffer erfolgt. Der Bahnübergang im Zuge des Grünen Weges ist durch hörbare Signale der Eisenbahnfahrzeuge gesichert. Diese Signale sind bis zu einer technischen Sicherung des Bahnübergangs als ortstypisch hinzunehmen.

Die Immissionen aus der gewerblichen Nutzung östlich des Grünen Weges wurden anhand der Betriebsbeschreibung des Bauunternehmens ermittelt. Sie betrafen den östlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus“ bzw. das inzwischen errichtete Seniorenwohn- und Pflegeheim. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22a und die daraus resultierende bauliche Erweiterung sind nicht betroffen, da dieser Bereich durch das vorhandene Gebäude des Seniorenwohn- und Pflegeheims abgeschirmt ist.

Es gilt weiterhin folgende Aussage aus der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Seniorenwohn- und Pflegeheim HeidstückenHus“:

Der Orientierungswert der DIN 18005 und der Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden nur noch in einem kleinen Teilbereich am östlichen Rand des Plangebietes geringfügig überschritten. Dieser Bereich reicht zum Teil bis knapp an das geplante Gebäude heran. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben in dem betroffenen Gartenbereich (jetzt Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22a) aber gesichert, denn der für Mischgebiete geltende Orientierungs- bzw. Richtwert von 60 dB(A) wird deutlich unterschritten.

Durch die Schallimmissionen ergeben sich für die Gebäudeplanung Anforderungen an den Schallschutz innerhalb des Gebäudes. Diese betreffen Aufenthalts- und Wohnräume, Büroräume und ähnliches, also Räume, in denen sich die Menschen über längere Zeit aufhalten. Um die zulässigen Schallpegel einzuhalten, müssen die Außenwände und die Fensterflächen den auf sie einwirkenden Schall ausreichend mindern. Daher wurden in dem Schallgutachten (maßgeblich ist der Nachtrag aus 04/2015) gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereiche ermittelt, die ebenfalls in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22a übernommen werden. Das geplante Gebäude liegt in den Lärmpegelbereichen I bis III. Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ist je nach dem Schutzanspruch des Raumes ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$

[dB(A)] des Außenbauteils von 30 dB in den Lärmpegelbereichen I und II bzw. 35 dB im Lärmpegelbereich III erforderlich. Diese Anforderungen werden durch die heutzutage üblichen Baustandards zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung im Allgemeinen bereits erfüllt, sodass besondere, darüber hinausgehende Anforderungen an die Konstruktion nicht zu erwarten sind.

Aus dem Betrieb des Seniorenwohn- und Pflegeheims entstehen Geräusche aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr des Grundstücks und auf den Stellplätzen, die am südlichen Rand des Grundstücks vorhanden sind. Das Verkehrsaufkommen des Seniorenwohn- und Pflegeheims ist relativ gering. Hierbei handelt es sich nur um den Fahrzeugverkehr der Mitarbeiter, die im Schichtbetrieb arbeiten, um geringfügigen Anlieferverkehr und um den Besucherverkehr. Am südlichen Rand des Plangebietes sind insgesamt 26 Pkw-Einstellplätze vorgesehen. Der Fahrzeugwechsel auf den Stellplätzen ist relativ gering und verteilt sich über den Tageszeitraum; das Verkehrsaufkommen ist mit einer allgemeinen Wohnnutzung vereinbar. Durch die Erweiterung des Seniorenwohn- und Pflegeheims sind relevante zusätzliche Schallbelastungen nicht zu erwarten.

3.7 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den südlich angrenzenden Kastanienweg, der unmittelbar östlich des Plangebietes in den Grünen Weg einmündet.

Für das Vorhaben ist eine Grundstückszufahrt in Höhe des Haupteingangs des Seniorenwohn- und Pflegeheims vorhanden. An der südlichen Seite des Grundstücks sind 21 Einstellplätze für den Bedarf der Mitarbeiter und der Besucher angelegt worden, die aus dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes ersichtlich sind. Diese werden um fünf Stellplätze erweitert. Somit sind diese auch für die erweiterte Wohnanlage ausreichend.

3.8 Bodenschutz- und Abfallrecht

Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Bremervörde.

• Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Kanalisation. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage in Oerel weitergeleitet.

Die Beseitigung des anfallenden *Oberflächenwassers* erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück. Dies ist über die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 verbindlich geregelt. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Im Saal – Grüner Weg“ wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die eine Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachgewiesen haben.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EWE AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Oerel, den

.....
()
Bürgermeister

Anlagen:

1. „Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 ‚WA – Im Saal / Grüner Weg‘ der Gemeinde Oerel“; Sachverständigenbüro für Lärmimmission, Bau- und Raumakustik Dipl.-Phys. Klaus Roesener & Dipl.-Biol. Sibylle Roesener, Dötlingen, 06/2012)
2. „Nachtrag zum schalltechnischen Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 ‚WA – Im Saal / Grüner Weg‘ der Gemeinde Oerel“, Anlass: 1. Änderung“; Sachverständigenbüro für Lärmimmission, Bau- und Raumakustik Dipl.-Phys. Klaus Roesener & Dipl.-Biol. Sibylle Roesener, Dötlingen, 04/2015