



Gemeinde  
Oederquart

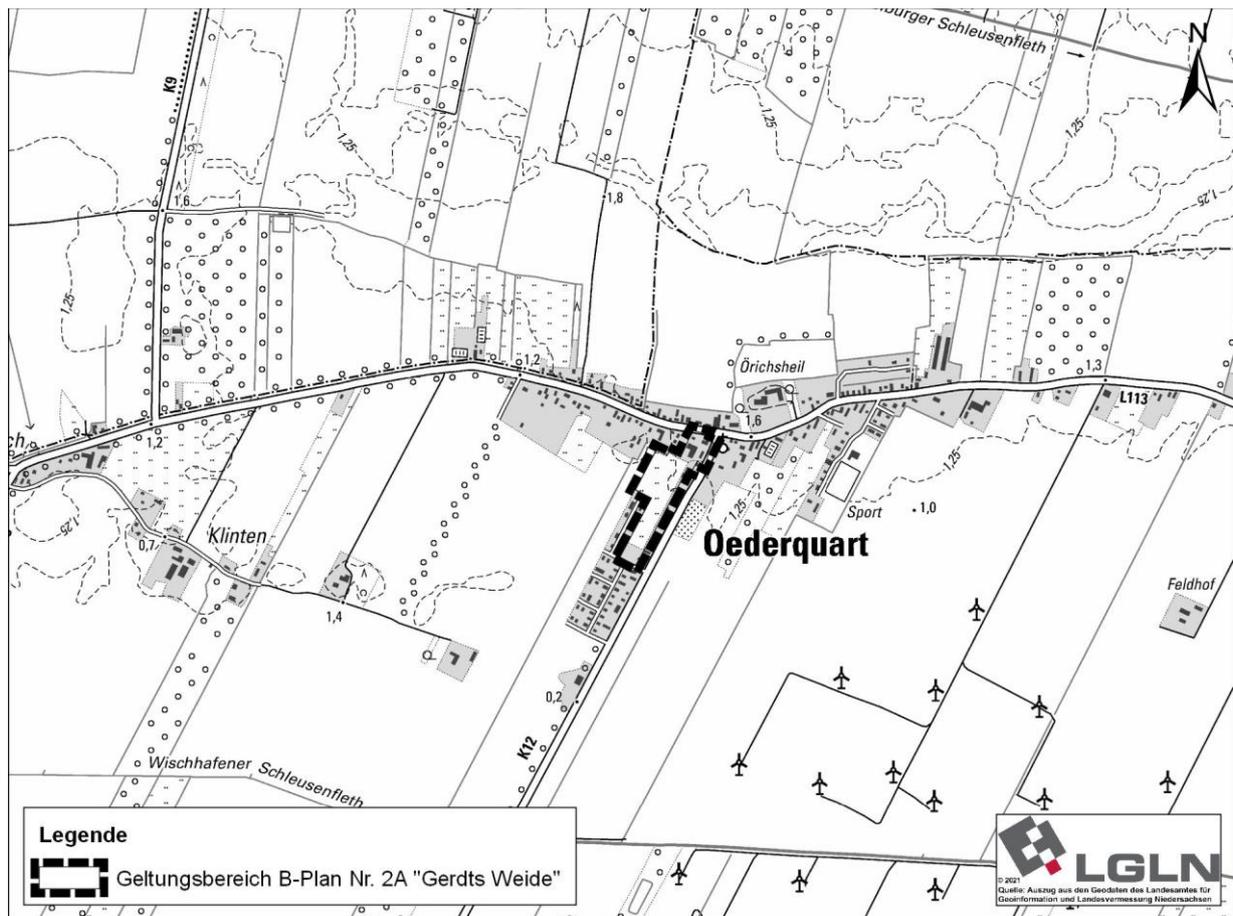
Bebauungsplan Nr. 2A

„Gerdts Weide“

Gemeinde Oederquart  
Samtgemeinde Nordkehdingen

Entwurf

Stand:  
Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Übersichtsplan

INGENIEURBÜRO PROF.  
DR.  
OLDENBURG GMBH

Immissionsprognosen (Gerüche, Stäube, Gase, Schall) · Umweltverträglichkeitsstudien  
Landschaftsplanung · Bauleitplanung · Genehmigungsverfahren nach BImSchG  
Berichtspflichten · Beratung / Planung in Lüftungstechnik und Abluftreinigung

Bearbeiter: Martin Nockemann  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

E-Mail-Adresse: martin.nockemann@ing-oldenburg.de

Büro Niedersachsen:  
Osterende 68  
21734 Oederquart  
Tel. 04779 92 500 0  
Fax 04779 92 500 29

Büro Mecklenburg-Vorpommern:  
Molkereistraße 9/1  
19089 Crivitz  
Tel. 03863 522 94 0  
Fax 03863 52 294 29

www.ing-oldenburg.de

## Inhaltsverzeichnis

TEIL I BEGRÜNDUNG .....	4
1. PLANUNGSANLASS.....	4
1.1. Ausgangsflächen.....	4
1.2. Grundlegende Ziele der Planung.....	5
2. LAGE DES PLANGEBIETS .....	6
2.1. Gliederung nach Bauabschnitten .....	7
2.1.1. Bauabschnitt I (BA I) .....	8
2.1.2. Bauabschnitt II (BA II) .....	9
2.2. Geltungsbereich und Flächenbestand.....	11
3. VERFAHRENSSTAND .....	12
4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSITUATION .....	12
4.1 Raumordnung für den länderübergreifenden Hochwasserschutz.....	12
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	13
4.3 Flächennutzungsplan.....	14
5 ZIELE DER PLANUNG .....	16
5.1 Bedarf an Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung der Gemeinde Oederquart ..	16
5.2 Art der baulichen Nutzung .....	19
5.3 Zonierung der Bebauung und Maß der baulichen Nutzung .....	20
5.4 Örtliche Bauvorschriften .....	20
5.5 Erschließung.....	21
5.5.1 Parkplätze und ruhender Verkehr .....	22
5.5.2 Planstraße A.....	22
5.5.3 Planstraßen B und C.....	22
5.6 Grünflächen .....	22
5.7 Siedlungsentwässerung .....	23
5.7.1 Oberflächenentwässerung .....	23
5.7.2 Schmutzwasser.....	25
5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	26
5.8.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern .....	26
5.8.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	26
5.9 Vorbeugender Brandschutz.....	27
5.10 Immissionsschutz .....	27
6 GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE .....	28
6.1 Denkmalpflege .....	28
6.2 Umweltbericht .....	28
6.3 Biotoptypenkartierung.....	29

6.4	Landschaftspflegerischer Begleitplan .....	29
7	WEITERE PLANUNGEN .....	30
8	GEPLANTE NUTZUNGEN UND FLÄCHENBILANZ .....	31
9	Verwendete Unterlagen .....	33

## TEIL I BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Oederquart beabsichtigt, in zentraler Ortslage Wohnbauflächen auszuweisen. Derzeit kann die Nachfrage nach Baugrundstücken durch die örtliche Bevölkerung nicht gedeckt werden. Gegenwärtig sind keine baureifen Grundstücke für Bauwillige in der Gemeinde verfügbar.

In dieser Lage bot sich der Gemeinde die Möglichkeit, Flächen eines aus der Produktion ausscheidenden landwirtschaftlichen Betriebs zu erwerben. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“ ist weitgehend von Bestandsbebauung umschlossen und umfasst eine Fläche von 3,87 ha.

#### 1.1. Ausgangsflächen

Die Flächen sollen in zwei Bauabschnitten erschlossen werden. Der Bauabschnitt 1 (BA I) umfasst unter anderem Grünflächen (0,31 ha) die, insbesondere zur Erschließung der Neubauflächen, aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ ausgegliedert werden. Die Hauptfläche des ersten Bauabschnitts wird jedoch durch landwirtschaftliche Flächen im Umfang von 1,92 ha und aus der Nutzung fallende Betriebsgebäude mit einer Größe von 0,34 ha gebildet. Im Bereich des ersten Bauabschnitts liegen außerdem zwei Wohngebäude (0,26 ha), ein kirchliches Gemeindezentrum (0,06 ha) und ein Bürogebäude mit angrenzendem Parkplatz (0,06 ha). Über den Parkplatz des Bürogebäudes soll die nördliche Erschließung des Wohngebiets erfolgen. Die Stellplätze für die Büronutzungen werden im Rahmen der Planung neu organisiert.

Südwestlich der Bestandsbebauung grenzen Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an. Durch das Repowering des zugrundeliegenden Windparks werden die Maßnahmenflächen nicht mehr benötigt und werden an anderer Stelle entsprechend ersetzt. Die Flächen im Umfang von 0,92 ha werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ überplant und abhängig von der Nachfragesituation nach Ablauf der in Rede stehenden Ausgleichsfunktionen als 2. Bauabschnitt (BA II) in Anspruch genommen. Für die Erschließung der Flächen wird ein Spielplatz aus dem Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ herangezogen. Der Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ wird hierzu im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die entfallenden Flächenfunktionen werden dann im

Bereich einer Spiel- und Begegnungsfläche im Zentrum des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerdt's Weide“ realisiert.

**Tabelle 1:** Bestandsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

<b>Bestandsflächen</b>	<b>Fläche in ha</b>
Geltungsbereich, gesamt	<b>3,87</b>
Landwirtschaftlichen Nutzflächen	1,92
Landwirtschaftliche Betriebsfläche und Gebäuden	0,34
Bestandswohnbauflächen	0,26
Grundstück Gemeindezentrum	0,06
Grundstück Bürogebäude	0,06
Ehemaliger Spielplatz B- Plans Nr. 2 „Am Fuchsgang“	0,31
Auslaufende Kompensationsflächen Windparkprojekte	0,92

## 1.2. Grundlegende Ziele der Planung

Im Bereich des Bebauungsplans sollen ca. 30 Wohneinheiten entwickelt werden. Hierbei soll sich die bauliche Struktur im Wesentlichen an die vorhandene Bebauung des Umfelds anpassen. Die Bauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden. Um den Grundsätzen des flächenschonenden Bauens gerecht zu werden, wird jedoch für die gesamten Bauflächen eine Grundflächenzahl GRZ 0.4 festgelegt. Hierdurch ergibt sich gegenüber der Bebauung entlang der Dorfstraße und entlang der Straße Süderende eine höhere Baudichte. Auch gegenüber den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 1 „Oederquart-Klinter“ und Nr. 2 „Am Fuchsgang“ wird eine höhere Überbaubarkeit der Grundstücke angestrebt.

Die Flächen bestehen aus:

- landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden,
- Bestandswohnbauflächen,
- dem kirchlichen Gemeindezentrum,
- einem Bürogebäude,
- einer als Spielplatz genutzten Flächen des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ und
- einer ehemaligen Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft für Windparkprojekte.

Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich um eine Grünlandfläche der angrenzenden Hofstelle. Die Flächen wurden als hofnahe Weideflächen genutzt.

Die angestrebte Bebauung umfasst auch ein Betriebsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebs. Durch die Bebauung ist die Sanierung des Ortsbilds durch Abriss von alten, aus der Nutzung gefallenem, Gebäuden frühzeitig sichergestellt. Gleichzeitig werden die umliegenden Verkehrs- und Lagerflächen des landwirtschaftlichen Betriebs umstrukturiert und einer Bebauung zugeführt.

Das zum Betrieb gehörende Wohnhaus und ein angrenzendes Wohngebäude zählen zum Baubestand.

Daneben sind ein Gemeindezentrum und ein Bürogebäude im Gebiet vorhanden. Über den Parkplatz des Bürogebäudes soll die Erschließung des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ erfolgen. Die erforderlichen Parkplätze werden auf angrenzenden, privaten Flächen neu angeordnet. Die neuen Zuschnitte der Flurstücke fließen in die vorliegende Planung ein.

Spielplatzflächen sind im Rahmen der Planungen neu zu ordnen. Die Erschließung des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ ist u.a. über eine im Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ festgesetzte Grünfläche mit Spielplatzfunktion geplant. Diese soll in einer zentralen Grünfläche mit Freizeit- und Begegnungsfunktionen neu angeordnet werden. Die hierzu erforderliche Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Änderung soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ erfolgen.

Die Flächen der ehemaligen Windparkausgleichsmaßnahmen werden nach dem erforderlichen Ablauf der Kompensationsfunktionen als zweiten Bauabschnitt in die Planung mit einbezogen.

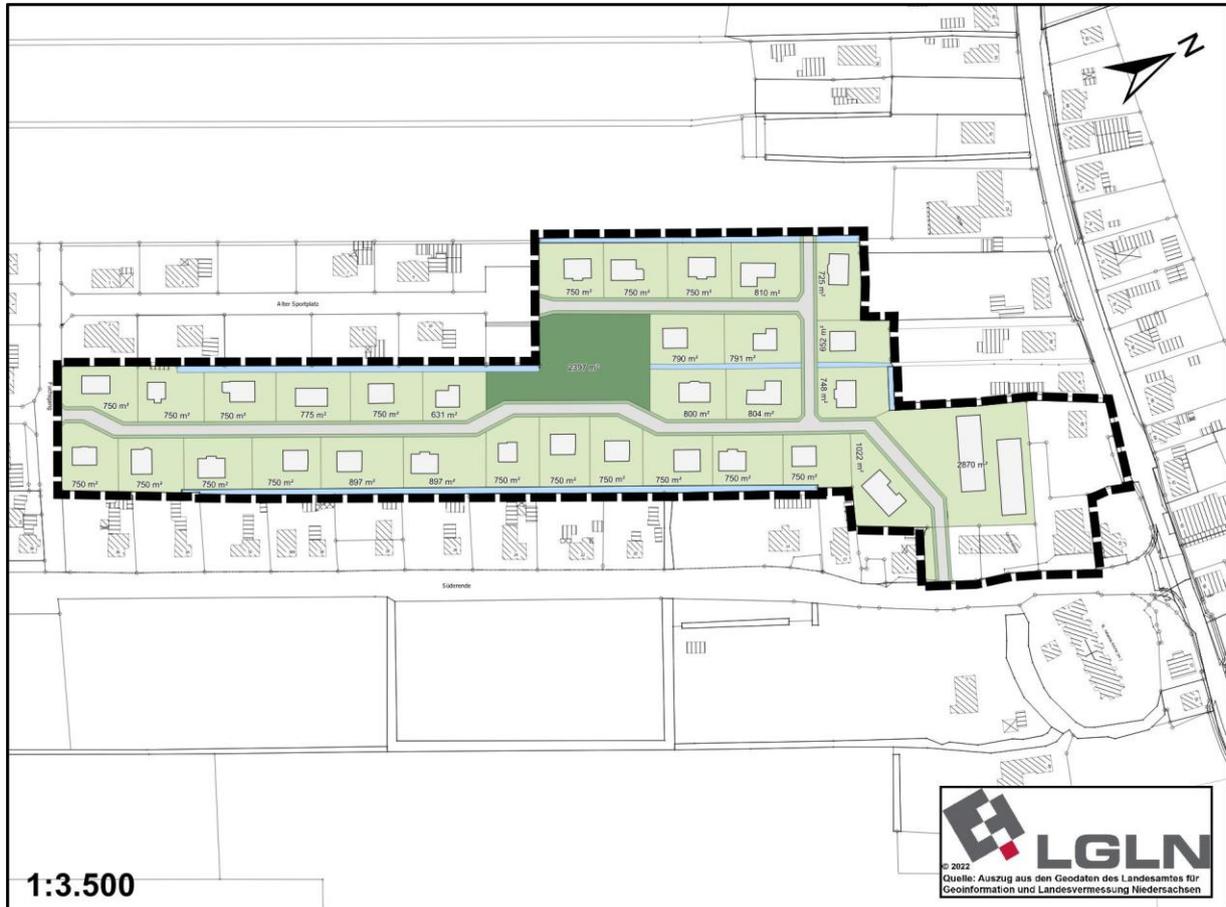
## **2. LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Baugebiet liegt in zentraler Lage, kaum 50 m westlich des Dorfplatzes und der Kirche St. Johannis.

Die umgebende Bebauung besteht aus den straßenbegleitenden Einzelhäusern an der Dorfstraße im Norden, an der Straße Süderende im Osten, des Bebauungsplans Nr. 1 „Oederquart-Klitten“ im Süden und der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“.

Neben den Flächen im Eigentum der Gemeinde zählen angrenzende Flächen zwischen dem Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ und der Dorfstraße zum Geltungsbereich.

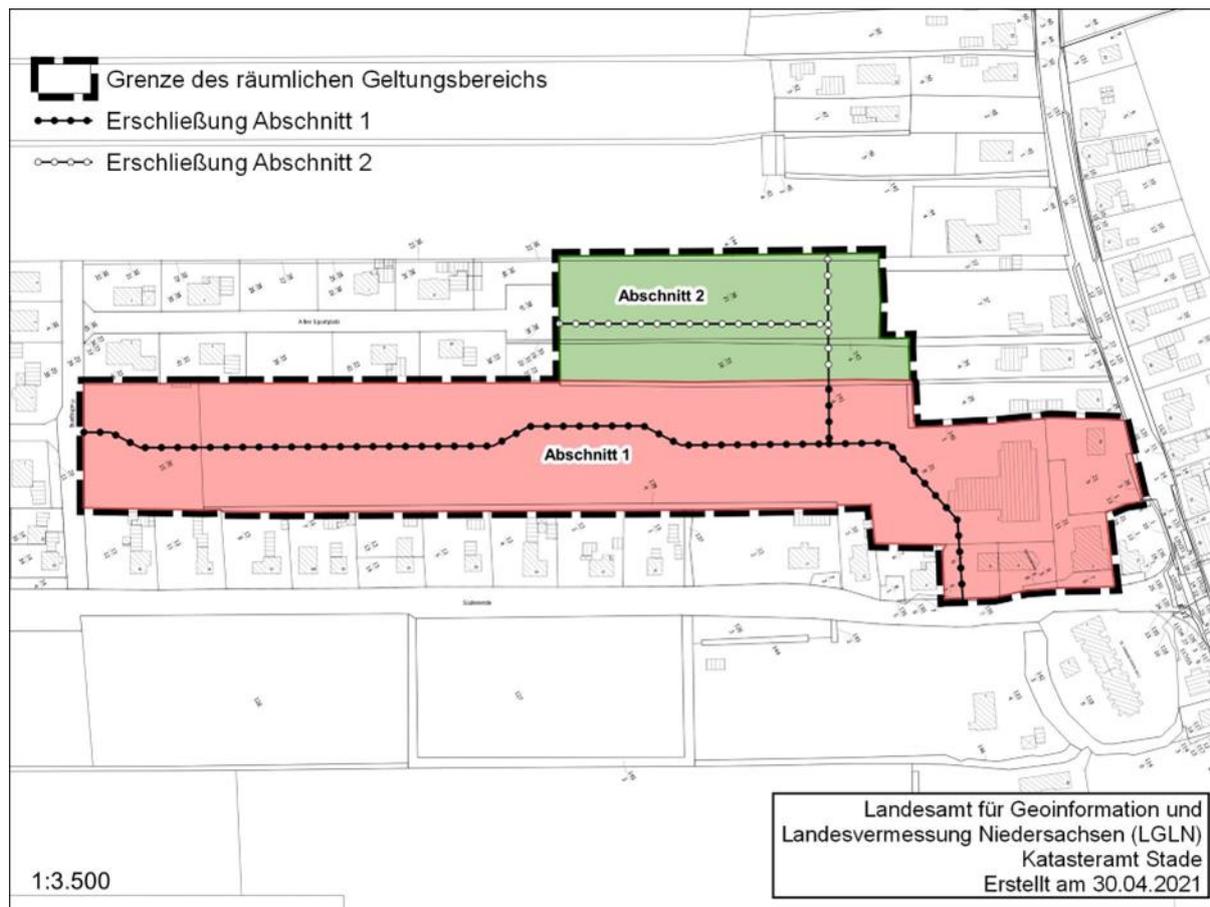
Die angestrebte Bebauung umfasst auch die Betriebsgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Durch die Bebauung ist die Sanierung des Ortsbilds durch Abriss aus der Nutzung fallender Wirtschaftsgebäude frühzeitig gesichert.



**Abbildung 1:** Schematische Darstellung einer möglichen Flächennutzung

## 2.1. Gliederung nach Bauabschnitten

Die Flächen des Bebauungsplans werden zur abschnittsweisen Bebauung in zwei Bauabschnitte gegliedert. Zielrichtung hierbei ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland. Für den Bereich im direkten Ortskern von Oederquart sollen barrierefreien Wohnungen entstehen. Hierzu gibt es derzeit bereits eine entsprechende Nachfrage zum Baulanderwerb im Bereich „Gerds Weide“.



**Abbildung 2:** Abschnittsbildung und separate Erschließbarkeit des ersten Bauabschnitts (Maßstab 1:3.500)

### 2.1.1. Bauabschnitt I (BA I)

Landwirtschaftliche Betriebsflächen, wenige Baubestandsflächen im Bereich der Ortslage und die aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ dem Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“ zuzuordnenden Grünflächen bilden den Bauabschnitt I (BA I).

**Tabelle 2:** Flächenumfang des ersten Bauabschnitts (BA I)

Bebauungsplan Nr. 2A "Gerds Weide" Bauabschnitt I (BA I)				
Lfd.-Nr.	Bestand	Zielnutzung	Gemarkung Oedequart Flur 12	Fläche
1	Spielplatz	Baugrundstücke / Straße	20-15	3.104,83
2	Landwirtschaft	Baugrundstücke / Straße	21-15	20.637,82
3	Landwirtschaft	Grünfläche	21-14	1.148,72
4	Landwirtschaftlicher Graben	Graben mit Leitungsrechten	138-4	621,76
5	Landwirtschaft	Stellplätze	21-12	197,01
6	Stellplatz	Straße	6-9	5,64

<b>Bebauungsplan Nr. 2A "Gerds Weide" Bauabschnitt I ( BA I)</b>				
<b>Lfd.-Nr.</b>	<b>Bestand</b>	<b>Zielnutzung</b>	<b>Gemarkung Oedequart Flur 12</b>	<b>Fläche</b>
7	Stellplatz	Straße	6-7	293,29
8	Bürogebäude	Bestand	6-10	343,42
9	Ev. Gemeindezentrum	Bestand	6-5	553,49
10	Ev. Gemeindezentrum	Bestand	6-8	40,89
11	Haus 2	Bestand	7-8	171,43
12	Haus 2	Bestand	21-11	898,32
13	Haus 65	Bestand	21-9	1.441,72
14	Haus 65	Bestand	26-3	44,76
15	Landwirtschaftlicher Graben	Bestand	140-3	50,74
Summe				29.553,84

Diese Flächen stehen unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans für eine Bebauung bereit.

### **2.1.2. Bauabschnitt II (BA II)**

Neben der angestrebten bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland besitzt die abschnittsweise Bebauung auch naturschutzfachliche Begründungszusammenhänge.

Ehemalige Windparkkompensationsflächen werden den Bauabschnitt II (BA II) bilden. Nach der hierzu erforderlichen Aufhebung der Vorhaben- und Erschließungspläne VEP Nr. 3 „Doeseland“ und VEP Nr. 4 „Bürgerwindpark Hollerdeich“ und dem Rückbau der Altanlagen beginnt eine naturschutzfachlich begründete Nachlaufzeit für die in den seinerzeitigen Kompensationsplanungen mit 8.000 m<sup>2</sup> angegebenen Flächen. Da der naturschutzfachliche Erfüllungsgrad erst nach Ablauf von, je nach Zielbiotop, unterschiedlich langen Entwicklungsphasen erreicht wird, sind für diese Zeiträume entsprechende Nachlaufzeiten erforderlich.

**Tabelle 2:** Flächenumfang des zweiten Bauabschnitts (BA II)

Bebauungsplan Nr. 2A "Gerds Weide" Bauabschnitt II ( BA II)				
Lfd.-Nr.	Bestand	Zielnutzung	Gemarkung Oedequart Flur 12	Fläche
16	Graben	Graben	144-5	442,09
17	Graben	Grünfläche mit Leitungsrecht	143-5	104,24
18	Graben	Graben	143-8	258,88
19	Graben	Graben	141-8	306,89
20	Graben	Grünflächen mit Leitungsrecht	141-6	111,46
21	Extensivfl. bereichsweise Gehölze	Baugrundstücke / Straße	33-43	1.780,62
22	Extensivfl. bereichsweise Gehölze	Grünfläche	33-44	856,76
23	Extensivfl. bereichsweise Gehölze	Grünflächen	38-49	176,65
24	Extensivfl. bereichsweise Gehölze	Baugrundstücke / Straße	38-48	5.144,32
Summe				9.181,91

Mit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Windpark Doesemoor-Hollerdeich“ wurden auch die Satzungen für die Vorhaben- und Erschließungspläne VEP Nr. 3 „Doeseland“ und VEP Nr. 4 „Bürgerwindpark Hollerdeich“ aufgehoben. Die erforderlichen Nachlaufzeiten für die hierauf bezogenen Kompensationsflächen beginnen nach Rückbau der Altanlagen. Unter Berücksichtigung von, je nach Kompensationsziel, vier oder zehn Jahre dauernden Nachlaufzeiten erscheint eine früheste Bebauung der Flächen im Jahr 2030 als sachgerecht.

Die teilweise auch in BA II geplanten Grünflächen mit Freizeit- und Begegnungsfunktionen werden von dieser Regelung ausgenommen. In diesem Bereich erfolgt eine Grünflächenplanung unter Einbeziehung und Ergänzung der vorhandenen Großvegetation.

Die Bauabschnitte werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Regelungen hinsichtlich eines frühesten Baubeginns 2030 für den Bereich des BA II werden auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages zwischen Flächeneigentümern und der Gemeinde verbindlich geregelt.

## 2.2. Geltungsbereich und Flächenbestand

**Tabelle 1:** Geltungsbereich und Flächenbestand

Bebauungsplan Nr. 2A "Gerds Weide"			Bestandsflächenstruktur in m <sup>2</sup>						
Lfd.-Nr.	Teilfläche	Gemarkung Odequart / Flur 12	Geltungsbereich	Landwirtschaft	Grünfläche	ehem. Ausgleich	Baubestand	Baufreimachung	Unbebaute Flächen
<b>BA I</b>									
	<b>Flurstück</b>								
1	B-Plan Nr. 2 Am Fuchsgang	20/15	3.104,83		3.104,83				3.104,83
2	Landwirtschaft Baubestand	21/15	3.239,78	3.239,78			3.239,78	-3.239,78	
3	Landwirtschaft Grünland	21/15	17.398,04	17.398,04					17.398,04
4	Landwirtschaft	21/14	1.148,72	1.148,72					1.148,72
5	Landwirtschaft Graben 1	138/4	621,76	621,76					621,76
6	Landwirtschaft Baubestand	21/12	197,01	197,01			197,01	-197,01	
7	Stellplatz	6/9	5,64				5,64		
8	Stellplatz	6/7	293,29				293,29		
9	Bürogrundstück	6/10	343,42				343,42		
10	Gemeindehaus	6/5	553,49				553,49		
11	Gemeindehaus Kleinfläche	6/8	40,89				40,89		
12	Wohnhaus Nr. 2	7/8	171,43				171,43		
13	Wohnhaus Nr. 2	21/11	898,32				898,32		
14	Wohnhaus Nr. 65	21/9	1.441,72				1.441,72		
15	Wohnhaus Nr. 65 Kleinfläche	26/3	44,76				44,76		
16	Graben 2	140/3	50,74				50,74		
<b>Summe</b>			<b>29.553,84</b>						
<b>BA II</b>									
17	Graben 3	144/5	442,09			442,09			442,09
18	Graben 4	143/5	104,24			104,24			104,24
19	Graben 5	143/8	141,74			258,88			258,88
20	Graben 6	141/8	306,89			306,89			306,89
21	Graben 7	141/6	111,46			111,46			111,46
22	Ausgleichsfläche	33/43	1.780,62			1.780,62			1.780,62
23	Ausgleichsfläche	33/44	856,76			856,76			856,76
23	Ausgleichsfläche	38/49	176,65			176,65			176,65
24	Ausgleichsfläche	38/48	5.155,11			5.144,32			5.144,32
<b>Summe</b>			<b>9.181,91</b>						
<b>Flächen gesamt</b>			<b>38.735,75</b>	<b>22.605,31</b>	<b>3.104,83</b>	<b>9.181,91</b>	<b>7.280,49</b>	<b>-3.436,79</b>	<b>31.455,26</b>
								<b>Summe</b>	<b>38.735,75</b>

### **3. VERFAHRENSSTAND**

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß:

- § 3 Abs. 1 (BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,
- § 4 Abs. 1 (BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange,
- § 3 Abs. 2 (BauGB) Öffentliche Auslegung,
- § 4 Abs. 2 (BauGB) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange zum Planentwurf.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am Mittwoch, den 17.11.2021, in Witt´s Gasthof zur Post, Dorfstraße 60 in Oederquart, in Form einer Informationsveranstaltung stattgefunden.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden. Sie sind aufgefordert, im Rahmen der Beteiligung zur vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange beizutragen.

### **4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSITUATION**

#### **4.1 Raumordnung für den länderübergreifenden Hochwasserschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerdt's Weide“ wurden die mit Datum vom 19. August 2021 geltenden Regelungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz abgeprüft.

Der Geltungsbereich Bebauungsplan liegen insgesamt außerhalb von Überschwemmungsgebieten an oberirdischen Gewässern, sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete nach § 78b WHG werden durch den Bebauungsplan und dessen Umfeld nicht berührt.

Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb des Risikogebietes HQextrem (entspr. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) gemäß § 73 WHG aufgrund seiner Lage innerhalb der Küstengebiete gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL) mit der Tideelbe als Risikogewässer und der Flutquelle Küste. Hier liegt er im durch Eindeichung geschützten Bereich.

Deiche und Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die Entwässerung der Grundstücke soll über ein zu erhaltendes flächeninternes Grabensysteme erfolgen, welches vor allem auch der Regenwasserrückhaltung dient. Über Leitungen im Bereich der Gräben (vgl. Leitungsrechte) soll das anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser zum verrohrten Poldergewässer 4 abgeführt werden. Auf Initiative der Gemeinde soll das Poldergewässers auf einer Länge von ca. 1.400 m entrohrt werden. Die eigentliche Regenwasserrückhaltung für die Neuversiegelung soll hier stattfinden. Das Stauvolumen des geplanten Poldergrabens wird das erforderliche Rückhaltevolumen für den geplanten Siedlungsbereich um ein vielfaches übersteigen. Vorteile ergeben sich somit auch für die westlichen Siedlungsteile von Oederquart, die Sielsteuerung und nicht zuletzt für die Ertragsicherheit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Neben der Verbesserung von ökologischen Funktionen des Gewässers sind Klimaanpassungsfunktionen der Maßnahme damit beachtlich. Die Durchführung der Maßnahme ist durch das vorliegende Einvernehmen mit den landwirtschaftlichen Grundeigentümern und die Beauftragung der Planungsleistungen gesichert.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum länderübergreifenden Hochwasserschutz werden durch Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerdt's Weide“ nicht beeinträchtigt.

## **4.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Die Flächen des Plangebiets sind im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) insgesamt als Flächen mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherte Flächen dargestellt.

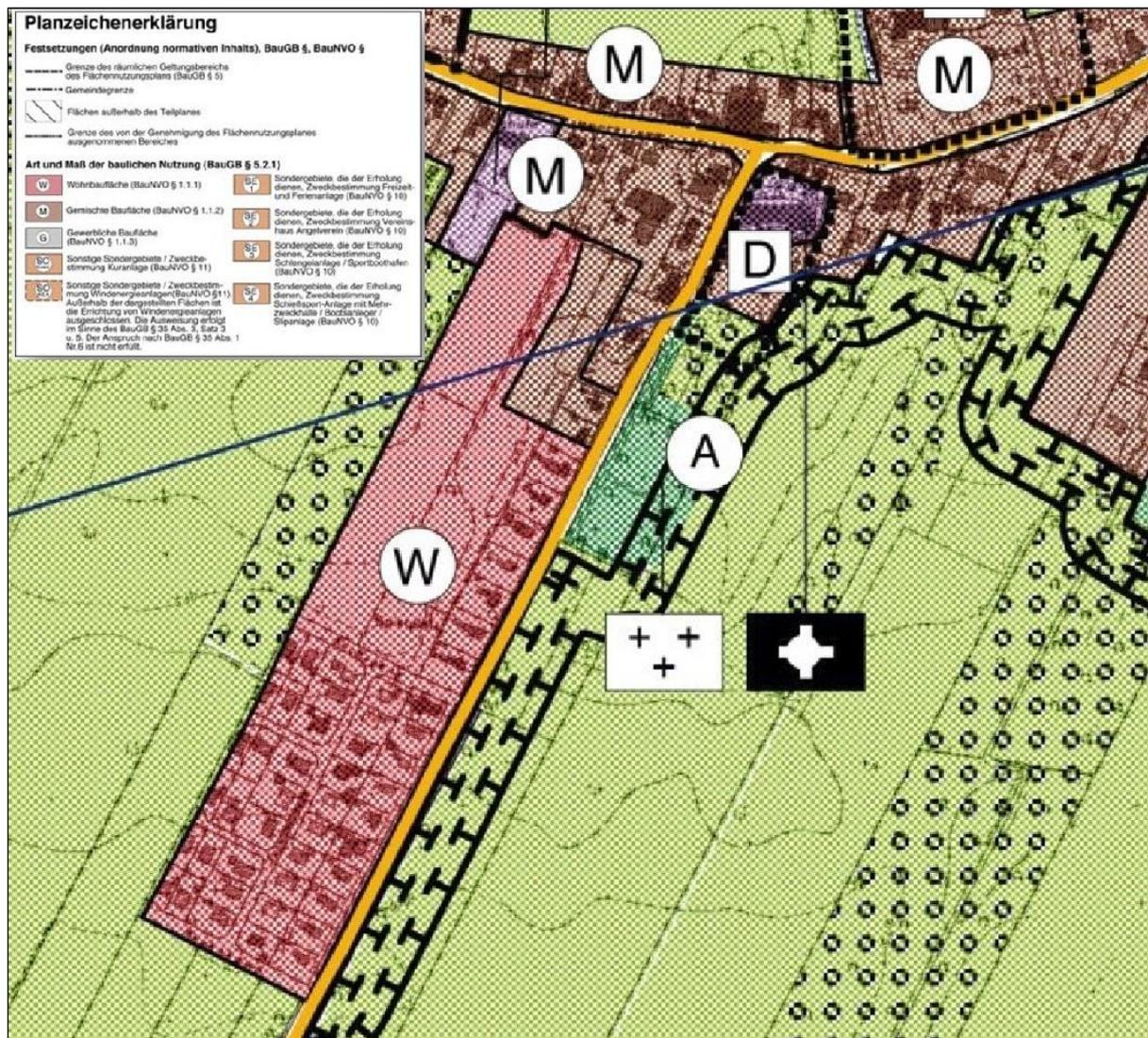
Die Gemeinde Oederquart ist im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht als Ortschaft mit Zentrumsfunktionen dargestellt. Freiburg / Elbe und Wischhafen sind die nächstgelegenen Ortschaften, die im RROP 2013 als Grundzentren dargestellt sind.

Zusätzliche Bauflächenausweisungen im Bereich der Ortschaft Oederquart sind daher gesondert zu begründen. Im vorliegenden Fall kann die Nachfrage nach Baugrundstücken aus der örtlichen Bevölkerung nicht gedeckt werden. Der Verwaltung der Samtgemeinde Nordkehdingen liegen aktuell Nachfragen nach Baugrundstücken in Oederquart vor. Abhängig von der zu erwartenden Zinsentwicklung wird diese Nachfrage nach Bauland zukünftig tendenziell zunehmen. Ursache hierfür sollten, neben der allgemein hohe Nachfrage nach Wohnraum, auch Nachholeffekte aufgrund des aktuell noch hohen Zinsniveaus sein.

Neben der Nachfrage nach Bauland soll der zu prognostizierende Bedarf an barrierefreien Wohnungen aus der örtlichen Bevölkerung im Bereich des Bebauungsplans gedeckt werden. Hierbei ist vor allem an ältere Personen aus dem Ort mit starken Bindungen an das gewohnte Umfeld gedacht. Für die zu diesem Zweck bereitgestellten Flächenteile liegt eine aktuelle Anfragen zur Errichtung von entsprechenden Einrichtungen vor. Die Lage im direkten Ortszentrum bietet für derartigen Wohnraum mit entsprechenden Versorgungsangeboten (Bushaltestelle, Gemeindezentrum, Kirche, Wochenmarkt und Gaststätte) gute Bedingungen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets sind zudem zusätzliche Einrichtungen der wohnungsnahen Versorgung, Unterstützung oder Betreuung zulässig und denkbar.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 2005 der Samtgemeinde Nordkehdingen stellt für die Plangebietsfläche und die umgebenden Flächen Wohnbaufläche (W) (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO) dar. Die östlich, südlich und westlich dargestellten Wohnbauflächen sind durch eine Bestandsbebauung entlang der Straße Süderende und durch die mittlerweile vollständig bebauten Flächen der Bebauungspläne Nr. 1 „Oederquart-Klinten“ und Nr. 2 „Am Fuchsgang“ geprägt. Lediglich nördliche Flächenteile mit den Bestandsbebauungen entlang der Dorfstraße und landwirtschaftlichen Betriebsflächen sind im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) (§ 1 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) dargestellt.



**Abbildung 3:** W = Wohnbaufläche (unbebaute Teilflächen), M = Gemischte Baufläche (bebaute und unbebaute Teilflächen)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ grenzt somit überwiegend an bereits bebaute Flächen. Nur auf einer kurzen Strecke grenzt die unbebaute Fläche des Geltungsbereichs im Nordwesten an landwirtschaftliche Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan noch mit der Signatur für Obstbauflächen dargestellt sind.

Die Flächen des Altbaubestands werden u.a. zur Erschließung der Bauflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Im Vordergrund bei der Einbeziehung von bebauten Flächen stehen jedoch Sanierungsziele. Durch die Betriebsaufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebs im Ortszentrum würden in diesem Bereich Brachen mit ungenutzte Anlagen und Gebäude entstehen. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich kann Leerstand und zukünftigem Sanierungsbedarf frühzeitig entgegengewirkt werden.

## 5 ZIELE DER PLANUNG

Die Bauflächen werden in zwei Bauabschnitten entwickelt. Hierbei soll der erste Abschnitt aus landwirtschaftlichen Flächen und zukünftig nicht mehr benötigten Gebäuden und Anlagen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs bestehen.

Der zweite Abschnitt im Bereich zwischen der alten Schule, der Bebauung an der Dorfstraße und dem Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ soll abhängig von der weiteren Bedarfsentwicklung ab 2030 zur Bebauung freigegeben werden. (vgl. Kapitel 2.2 Gliederung der Bauabschnitte) Die Aktivierung des 2. Bauabschnitts soll nach 2030 und in Abhängigkeit der Auslastung der Bauflächen im 1. Bauabschnitts erfolgen.

Da die Flächen des 2. Bauabschnitts aus nicht mehr benötigten Kompensationsflächen für die Windenergieentwicklung herrühren, kann eine spätere Bebauung unter Berücksichtigung erforderlicher „Nachlaufristen“ erfolgen (als Nachlaufristen werden bei Kompensationsmaßnahmen hierbei die Zeiträume benannt, die die Biotope zum Erreichen eines angemessenen Funktionserfüllungsgrad benötigen und die nach Beendigung des Eingriffs nachlaufend dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt werden sollen).

Erforderliche Regelungen zur Berücksichtigung der Nachlaufrist (bis 2030) und zur vorherigen Auslastung des 1. Bauabschnitts werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde gesichert.

Die Erschließung der Flächen des ersten Bauabschnitts erfolgt über die Straße „Am Fuchsgang“ und über den zu ersetzenden Parkplatz im Bereich des vorhandenen Bürogebäudes. Der zweite Bauabschnitt wird durch einfache Verlängerung der Straße „Am alten Sportplatz“ zur geplanten Straße des ersten Bauabschnitts erschlossen.

### 5.1 Bedarf an Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung der Gemeinde Oederquart

Die Gemeinde Oederquart beabsichtigt die Entwicklung des Wohnbaugebiets im Zentrum der Ortslage zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen von jungen Familien der örtlichen Bevölkerung. Durch die aktuelle Entwicklung von Baulandpreisen, nicht zuletzt durch eine Unterdeckung der Nachfrage in Zentren aber auch den ortsnahe Grundzentren, kann der Wunsch nach selbstgenutztem Wohnraum insbesondere von jungen Familien nicht oder

nur unzureichend gedeckt werden. Aus dieser Situation ergibt sich auch für Ortschaften wie Oederquart eine steigende Nachfrage.

Nach langen Zeiten der Abwanderungen in Zentren und zentrumsnahe Ortschaften ergibt sich hieraus eine teilweise Trendumkehr. Die Gemeinde beabsichtigt daher, vor allem für die örtliche Bevölkerung bezahlbare Baugrundstücke bereitzustellen.

Aus vorgenanntem Grund wurden die zentralen Flächen des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ durch die Gemeinde Oederquart erworben. Angrenzende Flächen des zweiten Bauabschnitts werden wegen der günstigen Erschließungssituation, zur Arrondierung der Wohnbauflächen und zur Entwicklung eines zentralen, angerartigen Freizeit- und Begegnungsplatzes, einbezogen. Über diese Flächen besteht zudem die Möglichkeit, die Baubereiche fußläufig mit den Siedlungsflächen entlang der westlichen Dorfstraße zu verbinden.

Der Landkreis Stade hat durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH für das Kreisgebiet eine Wohnraumbedarfsanalyse erarbeiten lassen (Wohnraumversorgungskonzept / Landkreis Stade / InWIS Forschung & Beratung GmbH / Mai 2018). Das Wohnraumversorgungskonzept gibt eine bis zur Gemeindeebene (Samtgemeinde) differenzierte Prognose zum Wohnraumbedarf.

Für das Wohnraumversorgungskonzept der InWIS Forschung & Beratung GmbH sind folgende Datenquellen herangezogen worden:

- Die Kommunalprofile der NBank,
- Daten aus der Kommunalstatistik des Landesamtes für Statistik Niedersachsen LSN,
- Daten des Zensus 2011,
- Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf,
- statistische Informationen der Kommunen und des Landkreises.

Die vorgenannten Quellen wurden vorrangig genutzt, um selbsterhobene Daten der InWIS Forschung & Beratung GmbH zu ergänzen.

Die Studie weist für die Samtgemeinde Nordkehdingen bei vergleichsweise hohem Durchschnittsalter einen geringen Rückgang der Bevölkerung in den Jahren 2011 bis 2016 auf. Die herangezogenen Prognosen für die Jahre 2025 und 2035 mit Bevölkerungsrückgängen von -9,4% (2012-2025 / Norddeutsches Institut für Immobilienbewertung NIW) und -20,7 % (2015-2035 NBank) erscheinen jedoch vor dem Hintergrund der aktuell gleichbleibenden bzw. leicht

positiven Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Samtgemeinde Nordkehdingen 2020) deutlich zu pessimistisch.

Ausdruck dieser Entwicklung ist die über einen längeren Zeitraum erhöhte Nachfrage nach Bauland und damit einhergehend ein kontinuierlicher Anstieg der Baulandpreise.

Ursache hierfür können die vielfach nicht mehr tragbaren Miet-, Wohnraumerwerbs- und Baulandpreise in Hamburg und den angrenzenden Städten und Gemeinden des Umlands sein.

Für eine Verstetigung dieser Entwicklung und eine Veränderung des Trends gegenüber der in den Jahren 2012 (NIW) und 2016 (NBank) prognostizierten Entwicklung sprechen die bereits in der Studie (InWIS 2018) festgestellte, überdurchschnittlich gute Entwicklung der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort von plus 10,5% (2011 bis 2016) in der Samtgemeinde Nordkehdingen. Die mit der zunehmenden Digitalisierung einhergehenden Möglichkeiten und Entwicklungen des Arbeitsmarkts (Home-Office, Co-Working-Spaces etc.) tragen zusätzlich zu den sich abzeichnenden Entwicklungen auf der Nachfrageseite bei. Daneben sind Effekte durch den Weiterbau der A 26 spürbar. Gerade für die ländlichen Räume ist der Individualverkehr aufgrund fehlender Alternativen von Bedeutung. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Zentren in der Metropolregion mit Bildungs- Freizeit – und Kultureinrichtungen trägt letztlich zur Bleibeperspektive auch jüngerer Bevölkerungsteile bei.

Entgegen der prognostizierten Stagnation des Bedarfs der Studie (InWIS Forschung & Beratung GmbH 2018) wird aufgrund der Nachfrage, die sich nicht zuletzt in bislang steigenden Baulandpreisen manifestiert, von einem Neubaubedarf ausgegangen, der sich neben dem zu berücksichtigenden Ersatzbedarf aus eben dieser gestiegenen Nachfrage ergibt.

Die zuvor beschriebene Änderung der Baulandnachfrage betrifft auch die Gemeinde Oederquart. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“ berücksichtigt die sich aus der Studie der InWIS Forschung & Beratung GmbH für die Samtgemeinde ergebende Wohnraumbedarfsanalyse.

In der Gemeinde Oederquart sind Wohnungen für junge Erwachsene im Wohnraumbestand deutlich unterrepräsentiert. Gleichzeitig empfiehlt die Studie zum Wohnraumbedarf die Entwicklung von attraktiven Wohnungen als Angebot für ältere Mitbürger. Zur Deckung dieses spezifischen Bedarfs werden im Bereich der ehemaligen Hofstelle, unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Baubestands, 2 - geschossige Gebäude zugelassen. Das Angebot richtet sich hier an Interessenten, die barrierefreie Wohnungen mit Wohnungen für junge Erwachsene

kombinieren wollen. Zur Entwicklung entsprechender Bau- und Wohnformen liegen der Gemeinde Anfragen vor.

Die Einwohnerzahl von Oederquart lag 2020 bei 1.130 Einwohner. Im Dorf sind ca. 200 Wohnhäuser vorhanden. Der übrige Wohnbaubestand verteilt sich auf die Siedlungsbereiche Doesemoor, Kajedeich, Bruch, Sietwende, Klinten, Landesbrück und einzelne landwirtschaftlichen Betriebsstandorte. Die Entwicklung des Wohnraumersatzbedarfs soll im Bereich des Zentraldorfs Oederquart erfolgen.

Die Entwicklung war durch einen maßvollen Rückgang ab 2008 und nachfolgend durch einen Anstieg gekennzeichnet. Die allgemeine Bevölkerungszunahme geht hierbei auch an den ländlichen Kommunen nicht vorbei.

Bei der in Frage stehenden Neubebauung im Bereich des Bebauungsplans sind neben dem Ersatzbedarf die Bleibeperspektiven für junge Anwohner und Paare von Belang. Eine Baulandvorsorge im Umfang von ca. 6-8 % des Baubestands erscheint, unter den vorgenannten Parametern und über einen mittleren Zeitraum als durchaus angebracht.

Das Baugebiet „Gerds Weide“ soll im Weiteren in zwei Bauabschnitten erschlossen werden. Der Bauabschnitt I dient zur Deckung des sich aus der örtlichen Nachfrage ergebenden Bauflächenbedarfs im Umfang von ca. 4 - 5% des Wohnraumbestands. Der Bauabschnitt II ist, unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen, als Baulandreserve im Umfang von ca. 8 Baugrundstücken geplant. Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung und der Grünflächenplanung wird der Bereich bereits jetzt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet soll gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Neben Wohngebäuden, Läden und Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Gebiet zulässig. Zudem sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (Büronutzungen) im Gebiet ausnahmsweise zulässig sein.

Mit den beschriebenen Ausnahmen soll im Rahmen des festgesetzten baulichen Maßstabs eine für dörfliche Gemeinwesen typische Nutzung (z.B. von Homeoffice bis zu kleineren Workspaces) im Gebiet möglich sein.

### 5.3 Zonierung der Bebauung und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2A ist weitgehend von Bestandsbebauung umgeben. Die Baudichte bzw. die Überbaubarkeit der Grundstücke soll sich an den baulichen Gegebenheiten des bebauten Umfelds und den insgesamt ländlichen Siedlungsstrukturen in Oederquart orientieren.

Die ältere teilweise historisch geprägte Bebauung entlang der Dorfstraße und die Bebauung an der Straße Süderende weisen überwiegend große Grundstücke auf. Anders im Bereich der Bebauungspläne Nr. 1 „Oederquart-Klinten“ und Nr. 2 „Am Fuchsgang“, wo bei kleineren Baugrundstücken die Überbaubarkeit der Grundstücke weitestgehend ausgeschöpft wird.

Aufgrund der absehbaren Tendenz zu höheren Baudichten und auf Grundlage des Anspruchs zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll für die Flächen eine Grundflächenzahl von GRZ 0.4 festgesetzt werden. Die Art der Bebauung soll hier in Anpassung an das bauliche Umfeld auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt bleiben. Mit zunehmender Nähe zum Dorfzentrum sollen dabei auch Hausgruppen zulässig sein.

Im Norden des Geltungsbereichs soll hierbei eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von GFZ 1.0 (als Höchstmaß) zulässig sein. Im Bereich des aktuellen Baubestands des landwirtschaftlichen Betriebs sind große und auch hohe Betriebsgebäude vorhanden. Diese Gebäude und die umliegenden Betriebsanlagen sollen ersetzt werden. Für das Plangebiet liegen Anfragen zur Errichtung von Wohnungen oder Einrichtungen für die ältere Bevölkerung vor. Derzeit besteht auch kein Angebot an Mietwohnungen für junge Leute, die nach dem Auszug aus dem Elternhaus eine erste eigene Wohnung beziehen wollen.

### 5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Fläche des Betriebsgebäudes der landwirtschaftlichen Hofstelle bietet sich insbesondere wegen der Lage im Ortszentrum, und damit der unmittelbaren Nähe zum Dorfplatz mit Wochenmarkt, der Kirche St. Johannis, dem Gemeindehaus und einer Gaststätte, zur Errichtung von barrierefreien und altersgerechten Wohnungen an. Für den Bereich (WA II) soll daher – in Anlehnung an die Kubatur des Ausgangsbestands – eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig sein. Die Firsthöhe der Bebauung ist hier, für den Bereich mit zwei Vollgeschossen, bis 10,50 m zulässig.

Zur erforderlichen Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (Kirche St. Johannis und Betriebsleiterhaus des ehemaligen Hofstelle) werden im Baufeld WA I daher zweiseitig gleich

geneigte Dachformen, mit vergleichsweise steilen Dachneigungen von 40°-48°, festgesetzt. In Verbindung von Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse ergibt sich hieraus die Möglichkeit zur Errichtung von ortstypisch vergleichsweise steil geneigte Dächern (Satteldach).

Die Eindeckung der Dachflächen ist ausschließlich mit nichtglänzenden Materialien in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Die Außenhaut der Gebäude ist als Klinkerfassade in den Farbtönen Rot und Rotbraun zu gestalten.

Die vorgenannten Regelungen werden auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1) als örtlichen Bauvorschriften erlassen. Die Bauvorschriften werden gemäß § 84 Abs. 6 als Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet II in den Baubauungsplan aufgenommen.

## **5.5 Erschließung**

Die Straßen im Plangebiet sollen im Sinne einer Ringerschließung errichtet werden. Wesentlicher Vorteil dieser Art der Erschließung ist gegenüber der Erschließung mit Sackgasse und Wendehammer die einfachere Nutzbarkeit u.a. durch Fahrzeuge der Entsorgungsbetriebe und ein vergleichsweise geringeres Verkehrsaufkommen.

Im Bebauungsplan werden entsprechend der zu bebauenden Abschnitte eine Planstraße A für den Bauabschnitt 1 und die hiervon abzweigenden Planstraßen B und C für den Bauabschnitt 2 festgesetzt. Der Bauabschnitt 1 ist hierbei durch die Planstraße A voll erschlossen. Die Planstraßen B und C erschließen den Bauabschnitt 2 und binden an die derzeit als Sackgasse ausgeführte Straße „Alter Sportplatz“ an.

Wegen der vergleichsweise geringen Anzahl an zu erschließenden Baugrundstücken und dem geplanten Siedlungscharakter des Gebiets sollen die Straßen voraussichtlich als gemischte Verkehrsflächen angelegt werden. Die Straßenverkehrsflächen sind mit einer Breite von 7,50 m geplant. Hierbei soll die befestigte Verkehrsfläche eine Breite von 4,50 m haben. Die seitlichen Grünflächen mit jeweils einer Breite von 1,50 m dienen der Übersichtlichkeit des Straßenraums. Sie sollen analog zu den Grünstreifen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ mit befahrbarem Unterbau ausgestattet und als wassergebundene und mit Rasen begrünte Flächen errichtet werden.

### **5.5.1 Parkplätze und ruhender Verkehr**

Die Stellplätze für Personenkraftwagen (PKW) sind auf den Baugrundstücken anzuordnen. Öffentliche Stellplätze sind im Baugebiet nicht vorgesehen. Neben den privaten Stellplätzen bietet der Straßenraum mit den teilbefestigten Grünstreifen ausreichend Platz für das Abstellen von Fahrzeugen bei besonderen Anlässen und für Lieferverkehre.

### **5.5.2 Planstraße A**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über zwei Planstraßen, die auch die Zuwegung der verschiedenen Bauabschnitte bezeichnen. Die Errichtung der Planstraße A setzt eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ und eine zwischenzeitlich erfolgte eigentumsrechtliche Regelungen im Bereich des Büroparkplatzes voraus. Entsprechende Regelungen mit dem Eigentümer des Bürogrundstücks wurden durch Flächentausch sichergestellt. Die weiterhin erforderlichen privaten Stellplätze können auf Flächen hinter dem Bürogebäude errichtet werden. Die Verkehrsflächen der Planstraße A haben eine Verlaufsfläche von 487,60 m.

Das Straßengrundstück weist im Einmündungsbereich Kreisstraße eine Aufweitung von 7,50 auf 9,50 m auf einer entsprechend ausreichenden Straßenlänge auf. Durch diese Aufweitung im Bereich stehen ausreichend Verkehrsflächen für Begegnungsverkehre im Einmündungsbereich zur Verfügung.

### **5.5.3 Planstraßen B und C**

Der 2. Bauabschnitt soll über die Planstraßen B und C erschlossen werden. Die Straße zweigt von der Planstraße A ab, erschließt ca. 8 Baugrundstücke und bindet an die Straße „Alter Sportplatz“ an. Die Planstraße B hat eine Länge von 61,20 m. Die Planstraße C hat bis zum Anknüpfungspunkt an die Straße „Alter Sportplatz“ eine Länge von 123,90 m.

## **5.6 Grünflächen**

Die Grünflächen des im Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ dargestellten Spielplatzes sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans abgetrennt und als Bauflächen und Verkehrsflächen dem Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“ zugeschlagen werden.



lässt sich dieser nicht ermitteln, so obliegt sie den Anliegern (§ 40 Abs. 1 NWG) jeweils bis zur Gewässermitte. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind insbesondere die Reinigung, die Räumung, die Freihaltung und der Schutz des Gewässerbetts einschließlich seiner Ufer (§ 61 Abs. 1 NWG). Einer Unterhaltung ist so regelmäßig nachzukommen, dass der ordnungsgemäße Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet bleibt. Ein freier Zugang zu Gewässerschau ist sicherzustellen und ein Streifen von 3 m Breite ab Böschungsoberkante von Bauanlagen freizuhalten.

Die Entwässerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser wird dabei jedoch durch Rohrleitungen sicher gestellt, die jeweils unter der Grabensohle der Gräben verlegt werden und über Einläufe mit den Gräben verbunden sind. Die eigentlichen Gräben dienen der Sammlung und Rückhaltung des Wassers von den Grundstücks- und Dachflächen. Die geringverschmutzten, anfallenden Niederschlagswassermengen werden über Einläufe dem Rohrsystem zugeführt und abgeleitet. Die Ableitung erfolgt in Richtung Westen. Zur Ableitung des überschüssigen Niederschlagswasser sind entsprechende Leitungsrechte in den Plan aufgenommen worden.

Die Gesamtverlauf der zu erhaltenden Gräben umfasst eine Länge von 719,60 m.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde auf der Grundlage von überschlägig angenommen Flächengrößen:

Dachflächen, Neigung > 3°	9.157 m <sup>2</sup> =>	ca. 183,1 l/s
Vollversiegelte Verkehrsflächen	3.100 m <sup>2</sup> =>	ca. 55,8 l/s
Bankette, fester Kies	2.067 m <sup>2</sup> =>	ca. 24,8 l/s

die zu berücksichtigende Erhöhung der Abflussspende ermittelt.

Mit den vorgegebenen Ausgangswerten wurde eine „undurchlässige Fläche“ von rd. 14.300 m<sup>2</sup> (1,43 ha) ermittelt. Mit der zu verwendenden, reduzierte Abflussspende  $q_{dr} = 1,5$  l/s ha ergibt mit den örtlichen Regendaten (Nordkehdingen) für die Regendauer und die dazugehörige Regenspende ein spezifisches Speichervolumen von rd. 560 m<sup>3</sup> /ha; insgesamt rd. 750 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen. (nach Prof. Dr. Reinke / 4/2022)

Durch die Versiegelung von Flächen, im Rahmen der Neubebauung, wird die zeitweise Rückhaltung von Niederschlagswasser in einem Umfang von gerundet 750 m<sup>3</sup> erforderlich. Die Errichtung eines technisch geprägten Regenrückhaltebeckens (RRH) soll im vorliegenden Fall jedoch vermeiden werden.

Die Regewasserrückhaltung, zur Verzögerung der Abflussspende, soll vielmehr durch die Entrohrung eines Gewässerabschnitts im Bereich des Poldergrabens 4 erfolgen. Die in den 50er und 60er Jahren verrohrten Poldergewässer, mit vergleichsweise geringem Querschnitt und Stauvolumen, sind in mehrfacher Hinsicht den aktuellen Anforderungen an energiesparende und kosteneffiziente Sielsteuerung nicht mehr förderlich. Durch eine deutliche Erhöhung der Querschnitte des Gewässers sind neben ökologischen Aspekten, durch Öffnung des Gewässers, auch Ziele der Klimaanpassung erreichbar. Die Siedlungsentwässerung wird, über das eigentliche Baugebiet hinaus, auch für die angrenzenden Ortsteile von Oederquart eine Verbesserung insbesondere bei Starkregenereignissen und langandauernden Niederschlagsphasen bewirken. Auch die landwirtschaftliche Ertragssicherheit wird erhöht.

Bei den allgemein vorzufindenden Grabentiefen von 2,00 m einer Grabenbreite von 4-5 m und unter Berücksichtigung eines ausreichenden Freibords ergibt sich bei einer Grabenlänge von 1.400,00 m somit ein Stauvolumen von 4.200 -5.000 m<sup>3</sup>. Damit wird das erforderliche Rückhaltevolumen für dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (750 m<sup>3</sup>) deutlich übertroffen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Rückbaus des vorhandenen, bislang verrohrten Sammlers.

Die Gemeinde Oedequart hat die Erarbeitung der erforderlichen wasserrechtlichen Anträge bereits beauftragt. Das Grundlage des Gewässerumbaus ist hierbei eine vorliegende Einverständniserklärung der Grundeigentümer. Die Zuleitung des Niederschlagswassers aus den vorhandenen und geplanten Siedlungsbereichen zum geplanten Sammlergraben erfolgt über öffentlichen Grund.

Die Entrohrung von Sammlern und die damit verbundene Wiederherstellung von offenen Grabensystemen ist als Kompensationspool anerkannt. Der Unterhaltungsverbands Kehdingen hat im Rahmen artgleicher Maßnahmen bereits im größeren Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Teile der Flächenversiegelung, die auf Grundlage des Bebauungsplan vorgenommen werden, können abhängig vom Kompensationspotentialen des Poldergrabenöffnung in diesem Bereich ausgeglichen werden.

Im Bereich des Spielplatzes wird aus Gründen der Verkehrssicherheit im betreffenden Abschnitt eine ausreichend dimensionierte Verrohrung vorgenommen.

### **5.7.2 Schmutzwasser**

Für die neu entstehende Siedlungsfläche wird die bestehende Trennkanalisation erweitert.

Unter Berücksichtigung der insgesamt vorliegenden Daten und Planungen im Samtgemeindegebiet geht der Entsorgungsträger (EWE Wasser), von einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen auf einem Niveau von ca. 5.600 Einwohnern aus. Erst bei einer Erhöhung der Einwohnerzahlen von 5.800 -6.000 EW müsste die Reinigungsleistung der ARA ggf. neu berechnet werden. Im Moment sieht der Entsorgungsträger hierfür keinen Anlass. Die Anlage ist in einem technisch guten Zustand und erfüllt die Einhaltung der geforderten Überwachungswerte ohne Probleme. Kapazitätsanpassungen sind deshalb aus Sicht des Betreibers der Abwasserentsorgungsanlage nicht erforderlich.

## **5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der überwiegende Teil des Plangebiets soll aufgrund der zentralen Lage zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Hiervon sind jedoch die im Gebiet vorhandenen Grabenflächen auszunehmen. Eine Gehölzfläche im Bereich der ehemaligen Hoffläche soll erhalten bleiben. In den Bereichen, in denen der Geltungsbereich nicht von dörflicher Bestandsbebauung, sondern von Ackerflächen umgeben ist, sollen neben einem Graben ein Teil der vorhandenen Gehölzflächen als Ortsrandbegrünung festgesetzt werden.

### **5.8.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die Baumgruppe entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im BA I (Bereich des ehemaligen Hoffläche) wirdl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zum Erhalt festgesetzt.

### **5.8.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Ein Bestandsgraben am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs mit Grenzflächen zu landwirtschaftlichen Flächen soll über die gesamte entsprechende Grenzfläche verlängert werden. Teile der hier vorhandenen, gewässerbegleitenden Gehölzflächen sollen erhalten und entwickelt werden. In diesem Bereich kann die Gewässerunterhaltung von den landwirtschaftlichen Flächen aus erfolgen. Zusammen mit neu anzulegenden Grabenflächen bilden die Gehölzflächen hier auf einer Länge von 120,00 m die Grenze des Geltungsbereichs.

## **5.9 Vorbeugender Brandschutz**

Die Trinkwasserversorgung für die geplante Bebauung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Straßengrundstücke erfolgen. Die Löschwasserversorgung wird in Rücksprache mit dem örtlichen Brandmeister durch drei Hydranten sichergestellt. Die Hydranten sollen im südlichen Bereich in der Nähe der Straße Fuchsgang, im mittleren Abschnitt des Geltungsbereichs, angrenzend an die festgesetzten Grünflächen, und im nördlichen Bereich, angrenzend an das Baufenster mit einer höheren Baudichte, vorgesehen werden. Die tatsächliche Leitungsfähigkeit wurde vom zuständigen Trinkwasserverband (TWV) mit 138 m<sup>3</sup>/h (2.300 l/h) angegeben und reicht für die Löschwasserversorgung aus.

Die Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern sind vom angrenzenden Straßengrundstück aus direkt zugänglich. Für die im nördlich Baufenster zulässigen Geschosswohnungsbauten mit Firsthöhen von bis zu 10,50 m sind abhängig von der Anordnung der Baukörper durch die Feuerwehr nutzbare Erschließungsflächen sicherzustellen. Im Zusammenwirken der Ortsfeuerwehr Oederquart mit der Stützpunktfeuerwehr Freiburg sind durch Schiebeleitern Rettungshöhen von 12,20 m sichergestellt. Damit sind die im Rahmen des vorbeugenden Brandschutz abzuprüfenden Anforderungen erfüllt. Die Planung und Ausführung der Feuerwehrezufahrts- und Erschließungsflächen ist im Rahmen der Bauantragsverfahren zu regeln.

## **5.10 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Planungen wird der landwirtschaftliche Betrieb im Dorfzentrum aufgegeben. Am Standort wird keine landwirtschaftliche Tierhaltung mehr erfolgen. Für das Ortszentrum werden sich hierdurch Immissionen aus der Tierhaltung und ggf. der Futterlagerung deutlich vermindern bzw. nicht mehr auftreten. Die im Rahmen der ordnungsbemäßen Landbewirtschaftung weiterhin für begrenzte Zeiträume auftretenden Gerüche durch die Ausbringung von betriebseigenem Dünger (Festmist, Gärreste oder Gülle) auf angrenzenden Flächen sind hinzunehmen.

## 6 GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“ werden verschiedene Fachgutachten erforderlich. Wesentliche Prüfbereiche sind hierbei Umweltbelange und die Belange von Natur und Landschaft.

- Umweltbericht,
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Potentialabschätzung –
- Visualisierung zur Denkmalpflege

### 6.1 Denkmalpflege

Im Rahmen der Planungen sollen im Zentrum des Orts mit fußläufiger Erreichbarkeit von Dorfplatz, Gaststätte und Kirche barrierefreie Wohnungen entstehen. Für die angestrebte Bebauung ist u.a. zur Wahrung der sozialen Teilhaben eine zentrumsnahe Lage allen anderen möglichen Standorten vorzuziehen.

In zweiter Reihe - hinter den Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“ und der Straße Süderende – ist ein Baufeld für Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einer Begrenzung der Firsthöhe auf 10,50 m NHN festgesetzt. In diesem Bereich sind Baukörper für das barrierefreie Wohnen vorgesehen. Die beidseitig gleichen geneigten Dachflächen sind zur Wahrung denkmalpflegerischer Belange auf einen Neigung von 40° – 48° festgelegt. Die Eindeckung der Dachflächen ist ausschließlich mit nichtglänzenden Materialien in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Die Außenhaut der Gebäude ist als Klinkerfassade in den Farbtönen Rot und Rotbraun zu gestalten. Abweichend von den weiteren Baufeldern im Geltungsbereich ist hier neben der Firsthöhe auch eine abweichende Geschoßflächenzahl von 1.0 (GFZ 1.0) festgesetzt.

Die beschränkenden Regelungen hinsichtlich der Firsthöhe und der Dachneigung, der Farbgebung des Dachs und des Gebäudeaußenhaut sollen denkmalpflegerischen Belangen im Dorfkern von Oederquart Rechnung tragen.

### 6.2 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB (Baugesetzbuchs) ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans regelhaft eine Umweltprüfung erforderlich. Hierbei ist der Umweltbericht selbständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans und ist den jeweiligen Verfahrensständen anzupassen. Im

Umweltbericht sind Informationen über förmlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes darzulegen. Daneben erfolgt eine Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen und Nutzungsänderungen. Ausgehend von der Ermittlung zu erwartenden Umweltwirkungen sind im Bericht sinnvolle Planalternativen zu benennen. Daher wurde ein Umweltbericht als selbstständiger Teil zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2A „Gerds Weide“ verfasst.

Das Ergebnis der Umweltprüfung findet, zusammen mit den aus dem Beteiligungsverfahren bekanntgewordenen öffentlichen Belangen, Berücksichtigung in Planung und Abwägung.

### **6.3 Biotoptypenkartierung**

Im Rahmen der Planungen wurde zur Erfassung von Plangrundlagen eine Biotoptypenkartierung erstellt. Die Fläche des Plangebiets gliedern sich in 5 Bereiche:

- ehem. Betriebsfläche und Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebs,
- Grünlandflächen,
- Extensiv- und Gehölzbiotope im Bereich einer aufgehobenen Kompensationsfläche Windenergie
- Graben- und Gewässerbiotope
- Scherrasenflächen.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung fließen in einen landschaftspflegerischen Begleitplan ein.

### **6.4 Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Zur Bewertung der Schutzgüter und der Belange von Natur und Landschaft wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerts Weide“ umfasst eine Kompensationsfläche, die im Rahmen der Errichtung des Windparks zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4, Windpark Oederquart, 1998, erforderlich wurden. Der Bebauungsplan zum Windpark wird aufgehoben und im Rahmen des Repowerings von Windenergieanlagen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Windpark Doesemoor-Hollerdeich“ ersetzt. Die Kompensationsflächen für die Repowering-Maßnahmen sollen, aufgrund der räumlichen Lage, nicht

mehr im Bereich der derzeit zur Kompensation von Eingriffen in Anspruch genommenen Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gerds Weide“, sondern anderweitig erfolgen.

Die aktuellen Kompensationsflächen werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2A „Gerds Weide“ überplant. Verbleibende Biotopfunktionen sowie Nachlaufzonen für Grünland und Gehölzflächen, die sich aus der vormaligen Funktion als Kompensationsfläche ergeben, sind daher im Rahmen der Gesamtkompensation für den Bebauungsplan auszugleichen.

Neben dem Erhalt von Gehölzflächen im Bereich der Freizeit- und Begegnungsflächen sollen auch flächenexterne Kompensationsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Hierbei ist neben vergleichbaren Flächen in Ortsrandlage auch an Poolflächen, u.a. Gewässeröffnungen des Unterhaltungsverbands Kehdingen, zu denken.

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden nach Art und Umfang in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises durch die Gemeinde gesichert. Die Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans. Der landschaftspflegerische Begleitplan wird im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan öffentlich ausgelegt.

## **7 WEITERE PLANUNGEN**

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im Flächennutzungsplan insgesamt als Wohnbauflächen dargestellt.

Zur Erschließung der Flächen ist der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Fuchsgang“ zu ändern. Hierbei werden die Grünflächen mit Spielplatzfunktionen neu geordnet und im Rahmen der Erstellung einer zentralen Grünfläche mit der Funktion Freizeit- und Begegnungsflächen neu bereitgestellt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Fuchsgang“ gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Um die Grünflächenfunktionen im Bereich der Siedlungsflächen neu zu ordnen und zu gestalten, sollen für die geplanten Freizeit- und Begegnungsfläche Förderungen aus Programmen zur Dorferneuerung beantragt werden.

## 8 GEPLANTE NUTZUNGEN UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Bebauungsplans gliedern sich in drei Flächenkategorien (Baugrundstücke, Straßenverkehrsfläche und Grünfläche/Entwicklungsfläche). Hierbei gliedern sich die Baugrundstücke in drei Unterkategorien. Neben den bereits bebauten Flächen im Ortskern von Oederquart (3.843,70 m<sup>2</sup>) sind Betriebsflächen der vorangegangenen Nutzung durch einen Abriss von Gebäuden, Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Lagerflächen (3.436,79 m<sup>2</sup>) für die geplante Folgenutzung vorzubereiten. Diese Flächen weisen eine Bestandsversiegelung von ca. 70% auf und sind damit derzeit stärker versiegelt als dies für die Folgenutzung vorgesehen ist.

Die neu zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke (21.583,51 m<sup>2</sup>) umfassen unter Zugrundelegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einen Flächenanteil von 8.633,40 m<sup>2</sup> der neu versiegelt wird.

**Tabelle 2:** Geplante Flächennutzung.

<b>Geltungsbereich</b>	<b>38.735,75</b>	<b>qm</b>	<b>3,87</b>	<b>ha</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>28.864</b>	<b>qm</b>	<b>2,89</b>	<b>ha</b>
<i>Bauabschnitt I</i>	<i>23.286</i>	<i>qm</i>	<i>2,33</i>	<i>ha</i>
<i>Bauabschnitt II</i>	<i>5.578</i>	<i>qm</i>	<i>0,56</i>	<i>ha</i>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>5.086</b>	<b>qm</b>	<b>0,51</b>	<b>ha</b>
<i>Bauabschnitt I</i>	<i>3.728</i>	<i>qm</i>	<i>0,37</i>	<i>ha</i>
<i>Bauabschnitt II</i>	<i>1.358</i>	<i>qm</i>	<i>0,14</i>	<i>ha</i>
<b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Parken)</b>	<b>22</b>	<b>qm</b>	<b>0,00</b>	<b>ha</b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>2.471</b>	<b>qm</b>	<b>0,25</b>	<b>ha</b>
<b>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b>	<b>219</b>	<b>qm</b>	<b>0,02</b>	<b>ha</b>
<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>697</b>	<b>qm</b>	<b>0,07</b>	<b>ha</b>
<b>Gewässer</b>	<b>1.377</b>	<b>qm</b>	<b>0,14</b>	<b>ha</b>

Weitere Versiegelungsflächen ergeben sich aus den Straßenverkehrsflächen (5.086 m<sup>2</sup>), die neben 4,50 m breiten vollversiegelten Straßenflächen (2.850 m<sup>2</sup>) aus aufgeweiteten Verkehrsflächen (6,75 m) im Einmündungsbereich (240 m<sup>2</sup>) bestehen. Die verbleibenden Flächen sind als überwiegend 1,50 m Breite - durch einen entsprechenden Unterbau befestigte und eingesäten - befahrbaren Grünstreifen (1.996 m<sup>2</sup>) vorgesehen.

Grünflächen (2.471m<sup>2</sup>), die als Freizeit- und Begegnungsflächen gestaltet werden und neben diesen Funktionen auch als Spielplatz nutzbar sein sollen, sind als angerartige Grünfläche im Zentrum der umgebenden Bauflächen geplant.

Nur in einem kurzen Teilstück des nordwestlichen Geltungsbereichs grenzen die geplanten Wohnbauflächen an die offene Landschaft. In diesem Bereich sollen vorhandene Grabenflächen mit zu erhaltenden Gehölzflächen zu einer Ortsrandbegrünung (697 m<sup>2</sup>) entwickelt werden. Die erhaltenden Grabenflächen können wie bisher von der nordwestlich gelegenen Ackerfläche her beräumt werden. Die Flächen mit der Signatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in einem Umfang von 219 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Grabenflächen innerhalb des Plangebiets sollen zur Sicherung der Retentionsfunktion erhalten werden. Die Gewässerunterhaltung ist durch die jeweiligen angrenzenden Grundeigentümer sicherzustellen. Die Gewässer mit einer Grundfläche von 1.377 m<sup>2</sup> sind mit ihren Randflächen und unter Erhaltung von Vegetationsstrukturen der Gewässerufer dauerhaft zu erhalten.

## 9 Verwendete Unterlagen

BAUGB - BAUGESETZBUCH vom 3. November 2017 zuletzt geändert am 20.12.2023

BAUNVO – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG vom 21. November 2017 zuletzt geändert am 03.07.2023

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (ML) (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 i. d. zuletzt geänderten Fassung vom 07.09.2022. Hannover

LANDKREIS STADE (2015): Regionales Raumordnungsprogramm 2013 für den Landkreis Stade mit der 1. Änderung vom 11.09.2023

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN (2005): Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen.

INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Stade, Mai 2018