



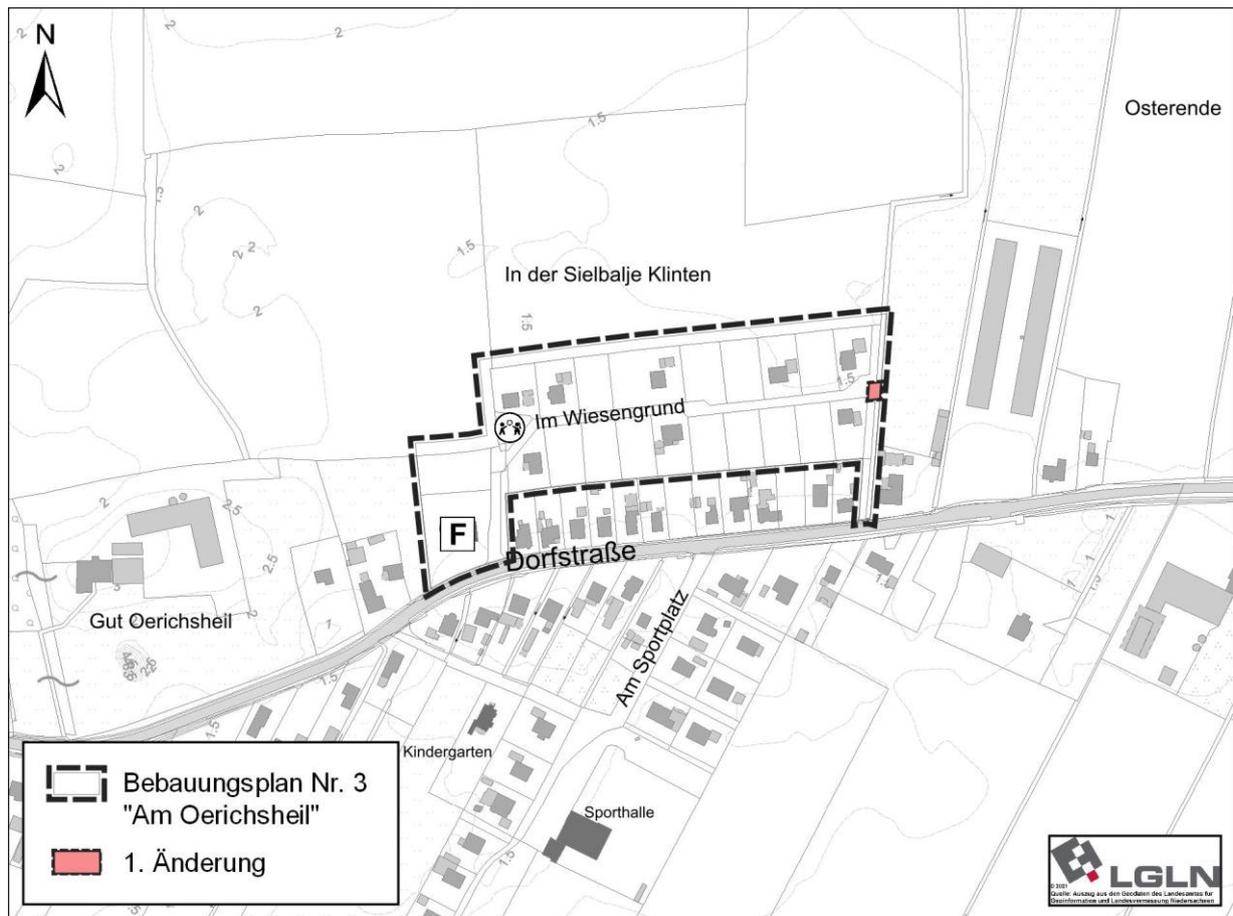
Gemeinde  
Oederquart

## Bebauungsplan Nr. 3 „Am Oerichsheil“ 1. Änderung

Gemeinde Oederquart  
Samtgemeinde Nordkehdingen

### Vereinfachtes Verfahren

Stand:  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB



Übersichtsplan Maßstab 1:5.000

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: [beteiligung@ing-oldenburg.de](mailto:beteiligung@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](http://www.ing-oldenburg.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>3</b>
1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	3
2. Planungsrechtliche Situation .....	3
2.1 Flächennutzungsplan.....	3
2.2 Bebauungsplan .....	3
3. Bestandssituation.....	3
3.1 Städtebauliche Situation / Freiraum .....	3
3.2 Infrastrukturelle Situation .....	4
4. Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren .....	4
5. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans.....	5
5.1 Erschließung angrenzender Flächen.....	5
5.2 Änderung der Planzeichnung.....	6
5.3 Änderung der örtlichen Bauvorschriften .....	8
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planungsrelevante Belange .....	10
6.1 Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
6.2 Umweltprüfung.....	11
7. Kennzeichnungen / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen .....	11

## **TEIL I BEGRÜNDUNG**

### **1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Oerichsheil“ der Gemeinde Oederquart liegt am östlichen Rand des Siedlungsbereichs von Oederquart. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 2,83 ha. Die Änderungen sind auf einen eng begrenzten Bereich beschränkt und umfassen Flächen im Umfang von 32,5 m<sup>2</sup>.

### **2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen sind der Bebauungsplan und die östlich gelegene Fläche zwischen dem Bebauungsplan und der ehemaligen Hühnerfarm, für die die Erschließung über den Bebauungsplan gesichert werden soll, als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **2.2 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Oerichsheil“ der Gemeinde Oederquart setzt neben den notwendigen Erschließungsflächen und öffentlichen Grünflächen Allgemeine Wohngebiete mit max. einem Vollgeschoß fest. Die zulässige Grundfläche ist mit 0,25 festgesetzt.

Der gültige Bebauungsplan hat eine Grundfläche von 28.263 m<sup>2</sup>.

Die Änderungen werden auf geringer Grundfläche zur Erschließung von östliche des Geltungsbereichs gelegenen Flächen vorgenommen.

### **3. BESTANDSSITUATION**

#### **3.1 Städtebauliche Situation / Freiraum**

Die Flächen des Bebauungsplans sind inzwischen überwiegend bebaut. Die Grundstücke sind aufgrund niedriger Grundflächenzahl (0,25) vergleichsweise groß.

Entsprechend der baulichen Nutzung sind die Gartenbereiche der einzelnen Parzellen durch Hecken, Gehölze und Rasenflächen und geprägt. Neben den Wohnhäusern sind Garagen mit ihren Zufahrten vorhanden.

Der Geltungsbereich ist zu angrenzenden Flächen insgesamt von Grabenflächen umgeben. Die Grabenbereiche sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### **3.2 Infrastrukturelle Situation**

Das Gebiet des Bebauungsplans ist durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen und damit auch für Entsorgungsfahrzeuge zugänglich. Neben einem Schmutzwasserkanal sind eine Gasversorgung und alle weiteren erforderlichen Versorgungseinrichtungen im Gebiet vorhanden.

## **4. DURCHFÜHRUNG DER 1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN**

Die erforderlichen Änderungen des Bebauungsplans sollen im Rahmen der 1. Änderung umgesetzt werden.

Die geplante Änderung dient der Erschließung von Flächen, die sich an den Bebauungsplan anschließen, und die in der Sitzung vom 13.10.2021 des Gemeinderats der Gemeinde Oederquart per Satzungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB per „Klarstellungssatzung“ zum Innenbereich erklärt wurden. Daneben strebt die Gemeinde Oederquart die Aufhebung einiger örtlicher Bauvorschriften an.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Oerichsheil“ werden durch die angestrebten Änderungen nicht berührt.

Aufgrund der geplanten Änderungen mit geringem Flächenumfang und der für die Belange von Natur und Landschaft nicht relevanten Änderung der örtlichen Bauvorschriften kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Aus vorgenannten Gründen ist vorgesehen, die angestrebten Änderungen gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren werden auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verzichtet.

Hier wird die Öffentlichkeit direkt nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt ebenfalls ohne frühzeitige Beteiligung durch entsprechende Mitteilung des Entwurfs und Bitte um Stellungnahme gemäß § 4 Abs 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1, abgesehen.

## **5. ANLASS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **5.1 Erschließung angrenzender Flächen**

Wie bereits erläutert, hat die Gemeinde Oederquart eine Klarstellungssatzung zu bebauten und unbebauten Flächen östlich des Bebauungsplans erlassen. Die Satzung bezieht neben Teilen einer aufgelassenen alten Hühnerfarm Büro Nutzungen und weiter östlich auch Wohngebäude mit ein und legt diese Flächen als Innenbereich fest.

Die unbebaute Grünlandfläche zwischen dem Bebauungsplan und den Folgenutzungen der ehemaligen Hühnerfarm bzw. dem dortigen Bürogebäude sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Eine flächenschonende und für die umgebenden baulichen und wohnbaulichen Nutzungen verträgliche Erschließung dieses Bereichs lässt sich durch eine Verlängerung der internen Erschließung des Bebauungsplans herstellen.

Die Erschließungsstraße im Bebauungsplan endet in einem Wendehammer.

Direkt östlich hiervon, noch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, befindet sich ein Graben (Flurstück 87 der Flur 14, Gemarkung Oederquart). Sowohl der Graben als auch ein Streifen von ca. 2,5 m Breite des Flurstückes 47/56 der Flur 14 in der Gemarkung Oederquart sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Gräben ausgewiesen. Angrenzend an diese Flächen endet die Straßenverkehrsfläche. Die in Ziffer 8.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Oerichsheil“ bereits aufgezeigte Anbindungsmöglichkeit an die östlich gelegene Fläche wurde bisher nicht umgesetzt.

Anlass ist insbesondere eine konkrete Bauanfrage für ein Einfamilienhaus für das Flurstück 55/1, welche aufgrund der nicht vorhandenen Erschließung und der Nichtzugehörigkeit zum Innenbereich zurückgewiesen wurde.

Im Osten grenzt das zusätzlich zu erschließende Flurstück an das Grundstück der ehemaligen Hühnerfarm, welche inzwischen teilweise als Bürogebäude genutzt wird. Eine Zuwegung über die privaten Grünanlagen in diesem Bereich ist nicht möglich und auch wirtschaftlich nicht sinnvoll. Im Norden und Nordwesten liegen Ackerflächen abseits einer möglichen Anbindung

an öffentliche Verkehrsflächen. Im Süden wäre eine Erschließung ausschließlich über ein Privatgrundstück möglich und mit einem unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand verbunden.

Eine Erschließung der Flächen (Flurstück 55/1 der Flur 14, Gemarkung Oederquart) ist flächenschonend und ohne die Nutzung von Flächen angrenzender bebauter Grundstücke (u.a. Zweitreihenerschließung) sinnvoll nur über den Bebauungsplan möglich.

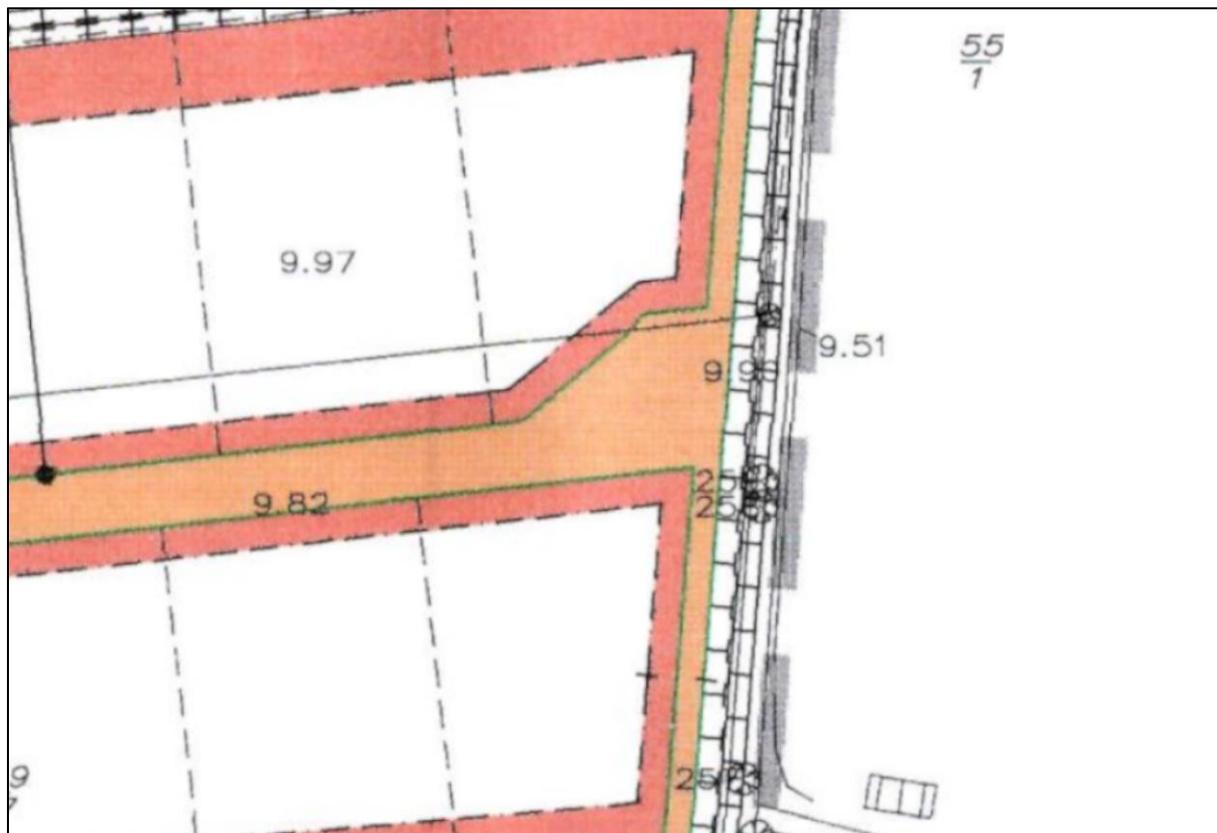
Ab dem vorhandenen Wendehammer im Bereich des Bebauungsplans soll hierzu eine Zufahrt zum angrenzenden Flurstück erfolgen. Eine Änderung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung im Bebauungsplan ist dabei nicht erforderlich. Die geplante Grundstückszufahrt erfolgt als Abzweigung aus dem Wendehammer auf kurzem Wege über einen vorhandenen Graben.

Durch eine Bebauung der angrenzenden Flächen mit maximal 2 - 4 Wohneinheiten ist keine signifikante Zunahme des Verkehrsaufkommens im Bereich des Bebauungsplangebiets zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgung der östlichen Innenbereichsflächen (Strom, Wasser, Abwasser) kann auf kurzem Wege aus dem Bebauungsgebiet erfolgen. Die Müllentsorgung kann mit einem Übergabepunkt am Wendehammer erfolgen.

## **5.2 Änderung der Planzeichnung**

Für die erforderliche Überfahrt über den gebietsbegrenzenden Graben ist eine Grabenflächen von 32,5 m<sup>2</sup> aus der Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu entlassen und als Wegefläche festzusetzen.



**Abbildung 1:** Bebauungsplan Nr. 3 „Am Oerichsheil“



**Abbildung 2:** Bebauungsplan Nr. 3 „Am Oerichsheil“ 1. Änderung

### 5.3 Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Die Gemeinde Oederquart hat die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan beschlossen.

Diese Änderung soll im Rahmen der Änderung zur Erschließung angrenzender Flächen vorgenommen werden.

Hierbei werden Bauvorschriften zu Fassadengestaltung, Dachneigungen, wasserdurchlässigen Oberflächen von Fahrwegen und Fußwegen und zulässigen Einfriedungen gestrichen.

Die bisher gültigen örtlichen Bauvorschriften lauten wie folgt:

- 1 Außenwandmaterialien. Zulässig ist
  - 1.1 Ziegelmauerwerk,
  - 1.2 Holz und Holzverschalung.
- 2 Nebengebäude, Garagen und offene Garagen (Carports) sind in Materialwahl und Farbgebung wie die Hauptgebäude zu gestalten, darüber hinaus sind Schutzdächer von Einstellplätzen (Carports) aus naturbelassenem Holz zulässig.
- 3 Dächer.
  - 3.1 Geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 35 – 50 Grad als Weich- oder Harteindeckung.
  - 3.2 Pultdachformen sind am 25 Grad zulässig.
  - 3.3 Dachgauben mit bis zu 1/3 der Trauflänge des Daches je Traufseite.
- 4 Die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze sind zur Minderung des Oberflächenabflusses in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5 Die Vorgärten sind bis auf die erforderliche Zuwegung als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch zu gestalten.
- 6 Als Einfriedung der Vorgärten sind Zäune mit rotem Klinkersockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder lebende Hecken zu verwenden. Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken.
- 7 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.

Folgende örtliche Bauvorschriften sollen geändert werden:

#### Zu 1 Fassade

Die Beschränkung der Außenmaterialien auf Ziegelmauerwerk, Holz- und Holzverschalungen soll aufgehoben werden. Durch die Öffnung sind im Bereich auch aktuelle angestrebte Außenfassaden zulässig. Für Bestandshäuser ergeben sich - auch für zukünftige Nachbesserungen und Neubauten - teilweise kostengünstigere Varianten der Wärmedämmung.

#### Zu 3 Dächer

Die für das Baugebiet vorgesehenen Dachneigungen sind für Norddeutschland eher untypisch und liegen auch in der Ortschaft typischerweise eher bei 60 Grad. Die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung wird daher aufgehoben.

#### Zu 4 Zufahrten

Die örtliche Bauvorschrift zu luft- und wasserdurchlässigen Zufahrten und Stellplätzen wird aufgehoben. Hier soll der Eintrag von Material in das Wohnhaus vermieden und die freie Wahl des Schuhwerks wiederhergestellt werden.

#### Zu 6 Einfriedungen

Aktuell sind die bebauten Grundstücke zu den Nachbargrundstücken hin überwiegend mit Schnitthecken eingefriedet. Die Einfriedung zur Straße besteht überwiegend aus niedrigwachsenden Gehölzen und teilweise aus niedrigen Findlingstrockenmauern mit Staudenpflanzungen. Klinkersockel und Lattenzäune sind im Gebiet nicht vorhanden. Die in den örtlichen Bauvorschriften vorgenommenen Regelungen zur Einfriedung der Grundstücke sollen aufgehoben werden.

Folgende örtliche Bauvorschriften bleiben bestehen:

#### Zu 2 Materialwahl

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 (zukünftig 1) zur Gestaltung von Nebengebäuden, Garagen und offenen Garagen bleibt erhalten:

- 1 Nebengebäude, Garagen und offene Garagen (Carports) sind in Materialwahl und Farbgebung wie die Hauptgebäude zu gestalten, darüber hinaus sind Schutzdächer von Einstellplätzen (Carports) aus Holz zulässig.

### Zu 3 Dächer

Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 (zukünftig 2) bleibt eine Regelung zu Dachgauben erhalten:

- 2 Zulässig sind Dachgauben mit bis zu 1/3 der Trauflänge des Daches je Traufseite.

### Zu 5 Vorgärten

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 (zukünftig 3) zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten bleibt erhalten:

- 3 Die Vorgärten sind bis auf die erforderliche Zuwegung als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch zu gestalten.

### Zu 7 Solaranlagen

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 7 (zukünftig 4) zur Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt erhalten:

- 4 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.

## **6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

### **6.1 Naturschutz und Landschaftspflege**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Gräben im Umfeld des Bebauungsplans Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird, durch die Verrohrung des Grabens und die Versiegelung angrenzender Flächen auf einer Grundfläche von 32,50 m<sup>2</sup>, eine Zufahrt zu den geplanten angrenzenden Bauflächen ermöglicht. Die durch die Änderung vorgesehene Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, mit der eine Verrohrung des Grabens auf einer Länge von ca. 6,00 m einhergeht, greift nur in begrenztem Umfang in die vorherige Festsetzung ein. Da in der Begründung des Bebauungsplans bereits die Möglichkeit einer entsprechenden Erschließung östlich angrenzender Flächen benannt wird, ist eine gravierende, über die bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinausgehende, Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, nicht gegeben.

## **6.2 Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB (i. d. Fassung vom 20.07.2017) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **7. KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Die für den Bebauungsplan Nr. 3 getroffenen textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten auch nach der 1. Änderung Gültigkeit.

Aufgestellt: Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH