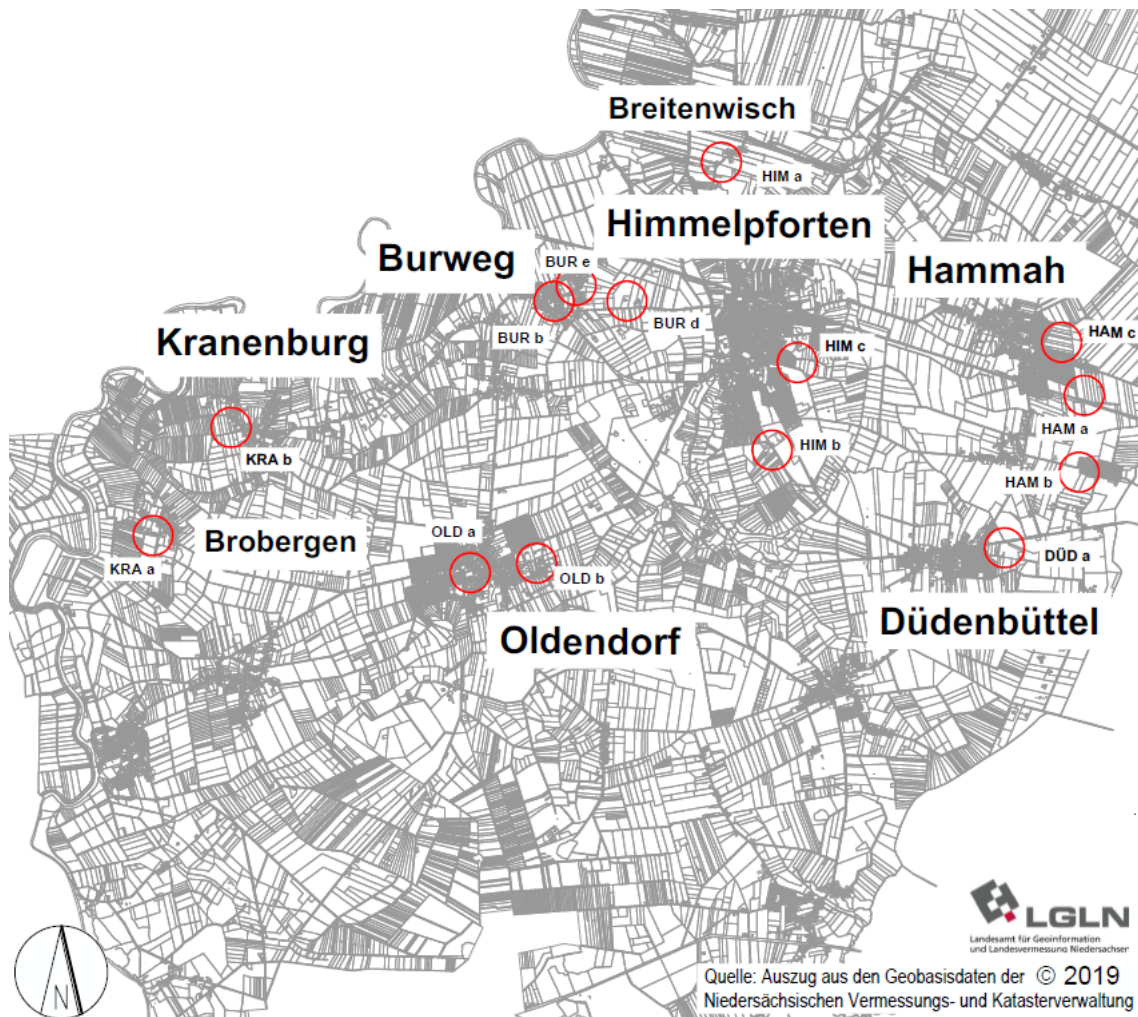


## 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Teil A: Begründung und Abwägung

Teil B: Umweltbericht



Abschrift

bearbeitet im Auftrag  
der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040-380 375-670 Fax -671  
Email: mail@ck-stadtplanung.de  
www.ck-stadtplanung.de

## Inhalt der Begründung und Abwägung (Teil A der Begründung)

1.	Planungsanlass und allgemeine Planungsziele	2
2.	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Vorgaben der Raumordnung	5
2.2	Naturschutzfachliche Aussagen	5
3.	Städtebauliche Planung und Abwägung	6
3.1	<i>Teilfläche BUR b</i>	6
3.2	<i>Teilfläche BUR d</i>	10
3.3	<i>Teilfläche BUR e</i>	14
3.4	<i>Teilfläche DÜD a</i>	18
3.5	<i>Teilfläche HAM a</i>	21
3.6	<i>Teilfläche HAM b</i>	26
3.7	<i>Teilfläche HAM c</i>	30
3.8	<i>Teilfläche HIM a</i>	33
3.9	<i>Teilfläche HIM b</i>	38
3.10	<i>Teilfläche HIM c</i>	42
3.11	<i>Teilfläche KRA a</i>	46
3.12	<i>Teilfläche KRA b</i>	52
3.13	<i>Teilfläche OLD a</i>	55
3.14	<i>Teilfläche OLD b</i>	59
4.	Eingriffsregelung	63
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	63
4.2	Ermittlung von Eingriff und voraussichtlichem Kompensationsbedarf	64
4.2.1	Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs	65
4.2.2	Zusammenstellung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs	69
4.2.3	Suchraum für Kompensationsmaßnahmen	70
5.	Flächenübersicht	71

Teil B: Umweltbericht (*separat*)

## Vorbemerkung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde neu aufgestellt und ist im Juni 2020 in Kraft getreten.

Mit der 1. Änderung erfolgt derzeit die Anpassung der Darstellung einer Fläche an die durch Wohnbebauung geprägte Bebauung im Nordosten der Ortschaft Burweg.

Der Rat der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten hat in seiner Sitzung am *14.07.2020* den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Nach Durchführung der Beteiligungen wurde in der Gemeinde Burweg die Fläche BUR c, in der Gemeinde Engelschoff die Fläche ENG a und in der Gemeinde Estorf die Fläche EST a aufgrund noch zu klärender Belange nicht weiterverfolgt. Die Änderungsfläche HIM a in Himmelpforten (Breitenwisch) wurde aufgrund naturräumlicher und städtebaulicher Gegebenheiten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung in ihrer Darstellung deutlich reduziert. In der Gemeinde Hammah ist eine Flächenrücknahme in dieses Verfahren aufgenommen worden, um den Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Hammah nicht zu übersteigen. In der Gemeinde Kranenburg wurde bei der Änderungsfläche KRA b zur Darstellung des städtebaulichen Zusammenhanges die angrenzende Wohnbebauung in die Planung mit einbezogen.

Im Rahmen der Evaluation der frühzeitigen Beteiligung und Gesprächen mit den Mitgliedsgemeinden sowie dem Landkreis Stade wurden zudem eine kleinteilige Fläche in Hammah-Mittelsdorf zur wohnbaulichen Entwicklung und zwei Flächen in Himmelpforten in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Hintergrund sind die Sicherung einer weiteren Kindergartenfläche im Süden von Himmelpforten sowie der vorgesehene Bau einer Schule im Bereich „Am Staatsforst“.

Im Rahmen der 2. Änderung soll nunmehr die Änderung von 14 Teilflächen erfolgen.

## 1. Planungsanlass und allgemeine Planungsziele

Im Rahmen dieses Verfahrens soll aufgrund gegenwärtiger Erfordernisse die Änderung von 14 Teilflächen erfolgen. Drei Änderungsflächen liegen in der Gemeinde Burweg. Drei Änderungsflächen befinden sich in der Gemeinde Himmelpforten. Eine Fläche befindet sich hiervon in der nördlich von Himmelpforten gelegenen Siedlung Breitenwisch. In der Gemeinde Hammah befinden sich drei Änderungsflächen, eine Fläche soll in Ihrer Darstellung zurückgenommen werden. Zwei Teilflächen liegen in Kranenburg. Zwei Flächen befinden sich in der Ortschaft Oldendorf und sollen im Zuge dieses Verfahrens an die bestehende Darstellung des entsprechenden Bebauungsplanes angepasst werden. Eine weitere Änderungsfläche befindet sich in der Gemeinde Düdenbüttel.

Die Teilfläche **BUR b** befindet sich im Bereich der Ortschaft Burweg nördlich angrenzend an die Stader Straße (B73). Dieser innerörtliche Bereich blieb bisher unbebaut und ist aufgrund seiner Lage zwischen bestehender Wohnbebauung und Stader Straße für eine gemischte bauliche Entwicklung geeignet. Angestrebt wird eine Mischung aus Wohngebäuden und nicht störenden gewerblichen- oder Büronutzungen. Vorgesehen ist daher eine Darstellung als gemischte Baufläche.

Der Änderungsbereich **BUR d** befindet sich östlich der Ortschaft Burweg im Siedlungsbereich „Milchstelle“ und ist im FNP derzeit als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schulungszentrum dargestellt. Vorgesehen ist die Erweiterung und Umnutzung der vorhandenen Hofstelle mit Wohnmobil- und Caravanstellplätzen. Vorgesehen ist daher eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping- und Feriennutzung“.

Die Teilfläche **BUR e** befindet sich im zentralen Bereich der Ortschaft Burweg nördlich der Hüßlohstraße. Der Bereich konnte bisher aufgrund fehlender Verfügbarkeit nicht für eine wohnbauliche Entwicklung bereitgestellt werden. Eine Bebauung dieses innerörtlichen Bereiches soll nun ermöglicht werden. Vorgesehen ist daher eine Darstellung als Wohnbaufläche.

In der Ortschaft Düdenbüttel soll durch Darstellung einer gemischten Baufläche **DÜD a** östlich angrenzend an die bestehende Bebauung zur Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes um einen Pferdestall mit Reitanlage (Hobbybetrieb) die dargestellte Baufläche für Mischnutzung geringfügig erweitert werden. Der Bereich befindet sich südlich der B 73 nördlich der „Friedhofstraße“.

In Hammah soll auf der Änderungsfläche **HAM a** das nördlich angrenzende Wohngebiet des kürzlich in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 24 „Am Hülshorn“ in südlicher Richtung bis an die Bahnstrecke Hamburg – Cuxhaven erweitert werden, um dem Baulandbedarf in Hammah auch weiterhin gerecht werden zu können.

In Hammah Mittelsdorf (**HAM b**) soll südlich des „Haddorfer Wegs“ am südwestlichen Siedlungsrand von Mittelsdorf eine wohnbauliche Entwicklung angrenzend an das hier zuletzt entwickelte Wohngebiet aufgrund aktuellen Bedarfes planerisch vorbereitet werden.

Um den Bedarf der Gemeinde Hammah nach Wohnbauflächen nicht zu übersteigen, soll eine weitere Fläche in Hammah (**HAM c**) in ihrer Darstellung zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Die Änderungsfläche **HIM a** befindet sich nördlich von Himmelpforten in der Siedlung Breitenwisch. Für den Bereich ist eine Darstellung als gemischte Baufläche vorgesehen, um eine Baulücke im Siedlungsbereich für die örtliche Bevölkerung zur baulichen Entwicklung bereitstellen zu können.

Zwei weitere Flächen in Himmelpforten wurden in die Änderung aufgenommen. Am südlichen Ende der Straße „Brink“ soll auf der Fläche **HIM b** der Bau eines Kindergartens planerisch vorbereitet werden. Im Bereich „Am Staatsforst“ ist die Darstellung der Änderungsfläche **HIM c** als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, um den Bau einer Schule am östlichen

Ortsrand von Himmelforten planerisch vorzubereiten.

Zwei Änderungsflächen befinden sich in der Gemeinde Kranenburg.

Die Teilfläche **KRA a** befindet sich im Süden der Siedlung Brobergen westlich der „Gräpeler Straße“ (K 82) südlich der „Fährstraße“. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche zur Sicherung von Flächen zur wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs von Kranenburg.

In der Ortschaft Kranenburg soll im Bereich der Teilfläche **KRA b** westlich der „Dorfstraße“ nördlich „Zum langen Berg“ der Siedlungsbereich durch die Darstellung einer gemischten Baufläche arrondiert werden. Der Bereich soll durch die Darstellung als gemischte Baufläche für einen örtlichen Landschaftsbaubetrieb als Lagerfläche gesichert werden. Die zuvor als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche sollen im Zusammenhang mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung ebenfalls in eine gemischte Baufläche umgewidmet werden.

Mit der Teilfläche **OLD a** in Oldendorf erfolgt eine Anpassung der Darstellung als Wohnbaufläche entsprechend des kürzlich in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Apfelhof“.

Die Teilfläche **OLD b** ist am östlichen Siedlungsrand von Oldendorf, nördlich der Straße „Am Steinacker“, westlich der Straße „Am Kampen“ gelegen. Der Bereich ist für die Entwicklung eines zweiten Kindergartenstandortes vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Kindergarten II“ erfolgt im Parallelverfahren.

Die 2. Änderung umfasst die nachfolgenden Teilflächen:

<i>Fläche</i>	<i>Allgemeine Planungsziele</i>	<i>Geplante Darstellung</i>	<i>Größe (ca.)</i>
<i>BUR b</i>	<i>Gemeinde Burweg, langfristige Sicherung von Bauflächen für Mischnutzung zur Nachverdichtung</i>	<i>gemischte Baufläche (MI)</i>	<i>0,78 ha</i>
<i>BUR d</i>	<i>Gemeinde Burweg, Darstellung als Sonderbaufläche zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Baus von Wohnmobilstellplätzen im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle.</i> <i>Sicherung einer Eingrünung zum östlich gelegenen Baudenkmal</i>	<i>Sonderbaufläche, Camping- und Feriennutzung</i> <i>Randeingrünung</i>	<i>1,08 ha</i> <i>0,10 ha</i>
<i>BUR e</i>	<i>Gemeinde Burweg, Darstellung einer Wohnbaufläche zur Nachverdichtung und Sicherung der wohnbaulichen Entwicklung</i>	<i>Wohnbaufläche (W)</i>	<i>0,47 ha</i>
<i>DÜD a</i>	<i>Gemeinde Düdenbüttel, Erweiterung einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle durch einen Pferdestall mit Reitanlage, Darstellung als gemischte Baufläche</i>	<i>gemischte Baufläche (MI)</i>	<i>0,23 ha</i>
<i>HAM a</i>	<i>Gemeinde Hammah, Darstellung als Wohnbaufläche zur Erweiterung des nördlichen Wohngebietes „Am Hülshorn“ und Eingrünung zur freien Landschaft</i>	<i>Wohnbaufläche (W)</i> <i>Randeingrünung</i>	<i>2,45 ha</i> <i>0,11 ha</i>
<i>HAM b</i>	<i>Gemeinde Hammah, Siedlung Mittelsdorf, Sicherung der langfristigen wohnbaulichen Entwicklung, Arrondierung des Ortsrandes</i>	<i>Wohnbaufläche (W)</i> <i>Randeingrünung</i>	<i>0,69 ha</i> <i>0,24 ha</i>
<i>HAM c</i>	<i>Gemeinde Hammah, Rücknahme Wohnbauflächendarstellung. Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, entsprechend aktueller Nutzung</i>	<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>	<i>3,34 ha</i>
<i>HIM a</i>	<i>Gemeinde Himmelpforten, Schließung einer Baulücke zwischen vorhandener Bebauung in der Siedlung Breitenwisch, Schaffung eines weiteren Bauplatzes</i>	<i>gemischte Baufläche (MI)</i>	<i>0,14 ha</i>
<i>HIM b</i>	<i>Gemeinde Himmelpforten, Darstellung einer Baufläche für Gemeinbedarf zur Vorbereitung des Baus einer Kita</i>	<i>Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten</i>	<i>0,47 ha</i>
<i>HIM c</i>	<i>Gemeinde Himmelpforten, Darstellung einer Baufläche für Gemeinbedarf zur Vorbereitung des Baus einer Schule</i> <i>Sicherung zur wohnbaulichen Nutzung, Klarstellung</i>	<i>Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule</i> <i>Wohnbaufläche (W)</i>	<i>0,29 ha</i> <i>0,58 ha</i>

<i>KRA a</i>	<i>Gemeinde Kranenburg, Siedlung Brobergen, Schaffung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung, Abgrenzung zur freien Landschaft durch Schaffung einer Randeingrünung</i>	<i>Wohnbaufläche (W)</i>  <i>Randeingrünung</i>	<i>1,30 ha</i>  <i>0,30 ha</i>
<i>KRA b</i>	<i>Ortschaft Kranenburg, Sicherung als Lagerfläche für nahegelegenen Landschafts- und Gartenbaubetrieb</i>  <i>Umwidmung entsprechend Nutzungsmischung</i>	<i>gemischte Baufläche (MI)</i>	<i>1,17 ha</i>
<i>OLD a</i>	<i>Ortschaft Oldendorf, Darstellung als Wohnbaufläche entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 23 „Apfelhof“</i>	<i>Wohnbaufläche (W)</i>	<i>0,78 ha</i>
<i>OLD b</i>	<i>Ortschaft Oldendorf, Darstellung einer Baufläche für Gemeinbedarf zur Vorbereitung des Baus eines Kindergartens (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Oldendorf „Kindergarten II“)</i>	<i>Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten</i>	<i>2,59 ha</i>

## 2. Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Änderung des FNP ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, zuletzt bekanntgemacht im Jahr 2017, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Die grundsätzliche Abstimmung der Planung mit den Zielen und Aussagen der Raumordnung erfolgt bei der Erläuterung bzw. Abwägung der Änderungsbereiche (siehe Kapitel 3).

### 2.2 Naturschutzfachliche Aussagen

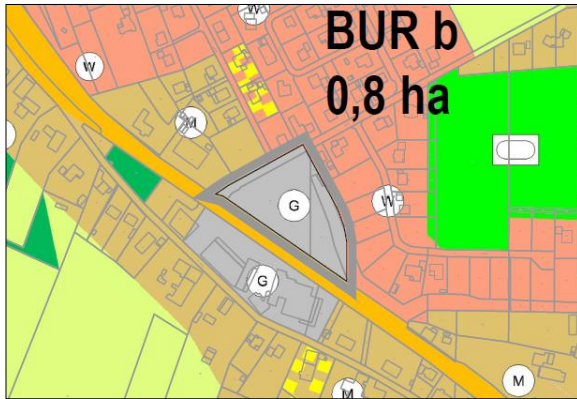
Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Oldendorf- Himmelforten wurde vor Kurzem zusammen mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes fertiggestellt, sodass entsprechende landschaftsplanerische Aussagen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden können.

Die grundsätzliche Abstimmung der Planung mit den Zielen und Aussagen des Landschaftsplans erfolgt bei der Erläuterung bzw. Abwägung der Änderungsbereiche (siehe Kapitel 3).

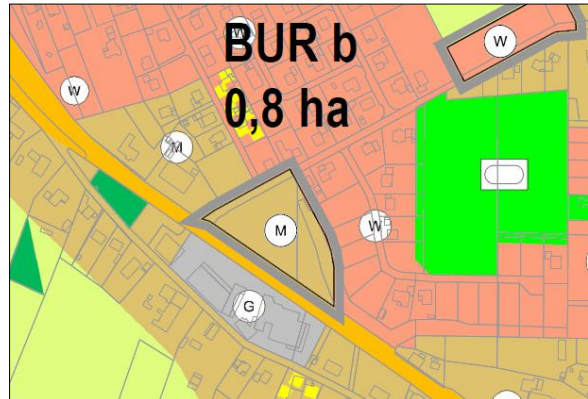
### 3. Städtebauliche Planung und Abwägung

#### 3.1 Teilfläche BUR b: gemischte Baufläche, nördlich der B73 südöstlich der Hüßlohstraße, Burweg

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	0,78 ha
Lage:	Zwischen B 73 und Hüßlohstraße, Siedlungsbereich
Nutzung / Bestand:	Grünland innerhalb des Siedlungsbereiches, Einzelbaumbestand an der B 73
Umgebung:	Nördlich Wohngebiet BP Nr. 7 „Auf dem Hüßloh III“ und BP Nr. 2 „Auf dem Hüßloh II“, südlich angrenzende B 73 und dahinterliegender Tischlereibetrieb, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (bebaut), Sportplatz und geplante Autobahn in ausreichender Entfernung
Allgem. Entwicklungsziel:	langfristige Sicherung von Bauflächen für Mischnutzung, Nachverdichtung
bisherige FNP-Darstellung:	0,78 ha gewerbliche Baufläche
neue FNP-Darstellung:	0,78 ha gemischte Baufläche
Erschließung:	über „Hüßlohstraße“
Siedlungsgefüge:	Siedlungsbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita vorhanden; nächste Grund- und Oberschule in Oldendorf, Oberschule mit Gymnasialzweig in Himmelpforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraße und Gewerbebetriebe (z.B. Tischlerei), Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich Im Norden bepflanzter Lärmschutzwall (Geltungsbereich BP 7)
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Artenarmes Intensivgrünland (GI), Einzelbaumbestand (HB)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung, Gehölzbiotop mit mittlerer Bedeutung (HB) Landschaftsbildeinheit (LBE): ohne Bewertung (Siedlungsgebiet), Beeinträchtigungszonen von Straßen sowie von Windkraftanlagen und Türmen Zielkonzept: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation (ZK5) Oldendorfer Geest, 7 - 10 m ü. NN PNV: 07 – Flattergras-Buchenwald des Tieflandes LBT: Siedlungsgebiete BÜK50: Mittlerer Podsol
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz:	-
Planrecht:	Bebauungsplan Nr. 7 „Hüßloh III“, Gemeinde Burweg

Raumordnung u. Landesplanung:	vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich angrenzend an Hauptverkehrsstraße, Lage im Lärmbereich nördlich in ausreichender Entfernung verlaufende Haupteisenbahnstrecke östlich in ausreichender Entfernung verlaufendes Vorranggebiet Autobahn südlich in ausreichender Entfernung liegendes Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Sandabbau
-------------------------------	--

## Lage und Bestand

Die Teilfläche BUR b befindet sich im Bereich der Ortschaft Burweg nördlich angrenzend an die Stader Straße (B73). Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Bebauung blieb bisher aus, sodass die Fläche derzeit als Rasenfläche genutzt wird. Schützenswerte Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Der Bereich ist im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung umgeben. Im nördlichen Randbereich des Änderungsbereiches befindet sich als Abgrenzung zum Wohngebiet ein bepflanzter Lärmschutzwand, der durch den Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzt ist.

Südlich der Straße befindet sich eine lang ansässige Tischlerei sowie weitere gemischte Nutzungen. Nordöstlich etwas entfernt gelegen befindet sich der örtliche Fußballplatz.

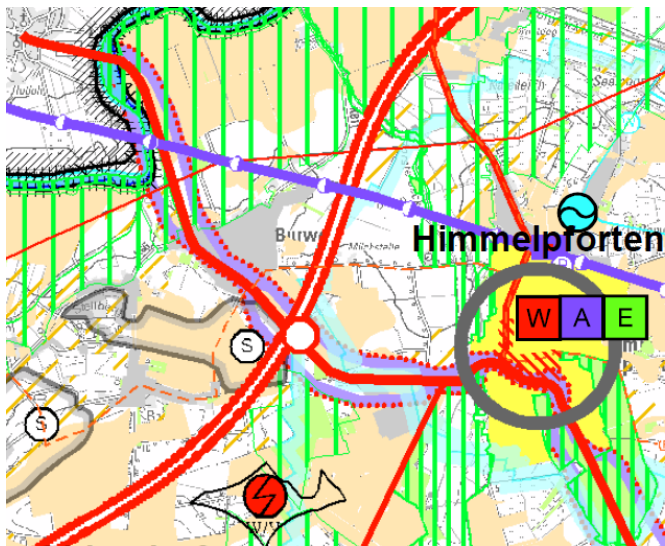
Eine Erschließung der Änderungsfläche kann über die „Hüßlohstraße“ erfolgen. Da die Ortsdurchfahrt für die Ortschaft Burweg entsprechend der Siedlungsentwicklung neu festgesetzt wird, entfällt in dem Bereich die vorher einer Bebauung entgegenstehende Bauverbotzone.

## Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Burweg keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Nach RROP 2013 des Landkreises Stade schließt die Ortschaft Burweg nordwestlich an das Grundzentrum Himmelpforten an. Himmelpforten ist Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“.

Der Siedlungsbereich von Burweg ist über die Stader Straße, welche als Straße regionaler Bedeutung kartiert ist, gut an die nahegelegene Ortschaft Himmelpforten angebunden. Nördlich von Burweg ist die verlaufende Eisenbahnstrecke entsprechend im RROP festgelegt. Östlich von Burweg ist ein Vorranggebiet für den geplanten Verlauf der Autobahn dargestellt.



Der Änderungsbereich ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Er befindet sich in angrenzender Lage an die Stader Straße und liegt im ausgewiesenen Lärmbereich. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind daher im Zuge weiterer Vorhaben die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu untersuchen, um die Entstehung von Immissionsschutzkonflikten zu vermeiden.

Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Burweg (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab)

Weitere Beeinträchtigungen von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Das in südlicher Richtung vom Plangebiet kartierte Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffgewinnung von Sand liegt in ausreichender Entfernung. Die Lage innerhalb des bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereiches begünstigt zudem eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Bei Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind insgesamt keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erkennbar.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Da dieser innerörtliche Bereich bisher unbebaut blieb und durch die vorgenommene Verschiebung der Ortsdurchfahrt die Bauverbotszone entfällt, sollen in diesem Bereich weitere Baugrundstücke zur baulichen Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung für Wohngebäude und nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe vorbereitet werden. Eine Bebauung des Bereiches blieb bisher aus, da der Bereich aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen eine Bauverbotszone aufwies und eine rein gewerbliche Entwicklung in diesem an Wohnbebauung angrenzenden Bereich nicht geeignet ist. Aufgrund der zentralen Lage in Burweg und der umgebenden Bebauung entlang der Stader Straße, die teils durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, wird hier eine gemischte bauliche Entwicklung als geeignet angesehen, welche durch die Planung vorbereitet wird. Eine rein wohnbauliche Entwicklung ist nicht geplant. Die angestrebte Entwicklung einer durchmischten Bebauungsstruktur wird durch die Gemeinde bei Vergabe der Grundstücke gesteuert.

Vorgesehen ist entsprechend der gewünschten städtebaulichen Entwicklung eine Darstellung als gemischte Baufläche.

Die Ver- und Entsorgung kann im weiteren Verfahren durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die SG Oldendorf-Himmelpforten sowie der TWV Stader Land sind in diesem Bereich abwasserbeseitigungspflichtig. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Gemeinde Burweg über die „Abwasser Entsorgungs Genossenschaft e.G. Burweg“ (AEB). Über eine Erweiterung des vorhandenen Abwassersystems bzw. des bestehenden Leitungsnetzes können die geplanten Grundstücke an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das Abwasser wird von Burweg über ein Schmutzwassersammelleitungsnetz in das Hauptpumpwerk des Kommunalen Betriebs Himmelpforten geleitet. Die Weiterleitung erfolgt über die Himmelpfortener Druckrohrleitung zum Klärwerk Stade. Die vorhandenen Leitungen sind hierfür ausreichend bemessen. Auch das Klärwerk Stade verfügt über ausreichend Kapazitäten, sodass die Erschließung in nachfolgenden Verfahren erfolgen kann und als gesichert anzusehen ist.

Eine geregelte Ableitung des Oberflächenwassers ist im Rahmen des nachfolgenden B-Planverfahrens sicherzustellen. Soweit möglich, soll die Oberflächenentwässerung durch Versickerung auf den geplanten Grundstücken sowie durch Zuführung zum Brauchwasserkreislauf erfolgen. Der Bereich ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Es handelt sich um den Bodentyp mittlerer Podsol, mit einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. Eine genauere Untersuchung der Durchlässigkeit des Bodens sollte im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens erfolgen, um die Oberflächenentwässerung ausreichend sicherzustellen. Sofern erforderlich, ist eine geregelte Ableitung ergänzend über technische Vorkehrungen oder Lösungen zu sichern.

Im Rahmen der nachfolgenden Planung ist die Versickerung beispielsweise durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

### Immissionsschutz

Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Stader Straße und der gegenüberliegenden Tischlerei sowie weiterer Handwerksbetriebe sind im weiteren Verfahren die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu untersuchen. Ein Lärmgutachten ist erforderlich.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte aufgrund der weiter östlich geplanten Autobahn sind nicht zu erwarten, da sich die Bebauung in ausreichender Entfernung und inmitten des bebauten Siedlungsgefüges von Burweg befindet.

Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet ein Lärmschutzwall mit Anpflanzungen. Dieser ist als Lärmschutzmaßnahme zu dem vorigen Gewerbegebiet und zur weiter südlich verlaufenden Straße im Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Burweg festgesetzt.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung werden bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehene, im Siedlungsbereich gelegene Flächen für eine gemischte bauliche Entwicklung vorbereitet. Der Bestand wird als Rasenfläche genutzt und weist keine besonders wertvollen Strukturen auf. Es sind zudem einige Gehölze an den Randbereichen vorhanden, die bei der Inanspruchnahme der Fläche erhalten werden sollten. Es werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bebauungen und Erschließungsflächen neu versiegelt. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur.

Planerisch gelten die Eingriffe jedoch aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung liegt nicht vor.

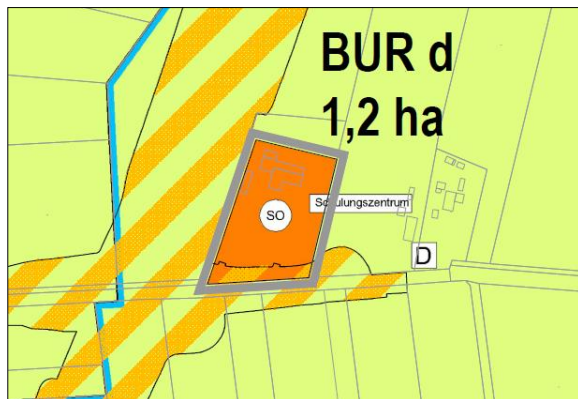
Aufgrund der angrenzenden Stader Straße sowie der südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen sind im nachfolgenden Verfahren die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu untersuchen, um Immissionsschutzkonflikte zu vermeiden.

### **Planungsalternativen**

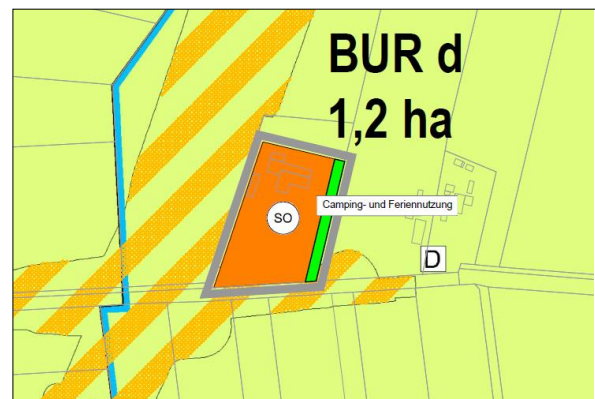
Die Fläche konnte bisher aufgrund der Bauverbotszone und der gewerblichen Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zur angestrebten baulichen Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Auswahl der Fläche erfolgte, um eine Nachverdichtung vorzubereiten. Aufgrund der zentralen Lage entlang der Stader Straße wird für den Bereich eine gemischte bauliche Entwicklung angestrebt. Weitere vergleichbar geeignete, innerörtlich gelegene Flächen stehen in der Ortschaft Burweg derzeit nicht zur Verfügung.

### 3.2 Teilfläche BUR d: Sonderbaufläche Camping- und Feriennutzung im Osten von Burweg, nördlich „Milchstelle“

Darstellung Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	1,18 ha
Lage:	östlich der Ortschaft Burweg, nördlich der Straße „Milchstelle“
Nutzung / Bestand:	Hofstelle mit umgebendem Hausgarten, Wald-Jungbestand, hoher Bestand an Gehölzen und Bäumen insb. im Randbereich, Stillgewässer
Umgebung:	umgeben von landwirtschaftlich genutztem Grün- und Ackerland weiter östlich landwirtschaftliche Hofstelle westlich Verlauf der geplanten Autobahn
Allgem. Entwicklungsziel:	Erweiterung des bestehenden Hofes durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnmobilstellplätzen
bisherige FNP-Darstellung:	0,18 ha Sonderbaufläche Zweckbestimmung Schulungszentrum
neue FNP-Darstellung:	0,08 ha Sonderbaufläche Zweckbestimmung Camping- und Feriennutzung 0,10 ha Randeingrünung
Erschließung:	Anbindung über „Milchstelle“
Siedlungsgefüge:	Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita vorhanden; nächste Grund- und Oberschule in Oldendorf, Oberschule mit Gymnasialzweig in Himmelpforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	Lage am Vorranggebiet Autobahn
Ver- und Entsorgung:	bereits bebauter Bereich, Anschluss vorhanden
Trinkwasserschutz:	Lage im Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzonen IIIA und IIIB
Natur und Landschaft:	Hausgarten (PH) mit Stillgewässer im nördlichen Teilbereich, Wald-Jungbestand (WJ) im Süden, linienhafter Gehölzbestand am westlichen Plangebietsrand: Sonstige feldhecke (HF)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit geringer bis mittlerer Bedeutung, linienhafte Gehölzbiotope mit mittlerer Bedeutung (HF) Landschaftsbildeinheit (LBE): mit mittlerer Bedeutung, Beeinträchtigungszonen von Straßen sowie von Windkraftanlagen und Türmen Zielkonzept: Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit überwiegend erhöhter/mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter (ZK3) Oldendorfer Geest, 0 - 1 m ü. NN PNV: 14 – Feuchter Birken-Eichenwald des Tieflandes im Übergang zu Bruch- und Auwäldern der Niedermoore LBT: Grünlandgebiete BÜK 50: Tiefer Gley
Erholungswert der Landschaft:	Nahegelegenes Baudenkmal, Siedlung "Milchstelle 5"

Denkmalschutz:	-
Planrecht:	Bebauungsplan Nr. 5 „Kommunikationszentrum Milchstelle“, Gemeinde Burweg
Raumordnung u. Landesplanung:	vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich westlich angrenzendes Vorranggebiet Autobahn Lage an Radweg mit regionaler Bedeutung südlich angrenzendes Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Trinkwasserschutzgebiet

## Lage und Bestand

Der knapp 1,2 Hektar große Änderungsbereich befindet sich nördlich der Straße „Milchstelle“ nordöstlich außerhalb der Ortschaft von Burweg. Der Bereich ist mit einer Hofstelle bebaut, insbesondere im südlichen Bereich sowie an den Rändern ist ein großer Bestand an Bäumen und Gehölzen (teilweise Jungwaldbestand) prägend. Im Nordosten befindet sich ein Stillgewässer, auch dieser Bereich ist zur freien Landschaft eingegrünt. Das Umfeld des Bereichs ist durch landwirtschaftlich genutztes Grünland geprägt. Weiter östlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Baudenkmal Milchstelle 5). Westlich des Bereichs ist der Verlauf der Autobahn geplant.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schulungszentrum dargestellt. Im umgebenden Bereich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Burweg keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Nach RROP 2013 des Landkreises Stade befindet sich die Ortschaft Burweg nordwestlich des Grundzentrums Himmelpforten. Der Siedlungsbereich Milchstelle befindet sich östlich der Ortschaft Burweg und nordwestlich von Himmelpforten. Himmelpforten ist Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“.

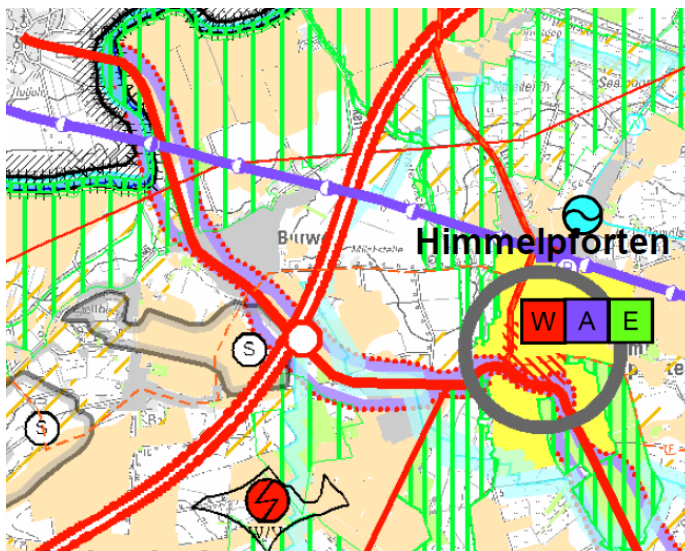


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslagen Burweg und Himmelpforten (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab)

Der Siedlungsbereich Milchstelle ist im RROP als bauleitplanerisch gesicherter bebauter Bereich kartiert. Westlich angrenzend ist der geplante Verlauf der Autobahn als Vorranggebiet dargestellt. Entlang der Straße Milchstelle ist ein Radwanderweg regionaler Bedeutung kartiert, welcher durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Der Änderungsbereich befindet sich in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Die entsprechenden Anforderungen sind zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Südlich des Bereichs grenzen Vorbehaltsgebiete für die

Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials an. Nördlich verläuft in einiger Entfernung zum Änderungsbereich die Bahnstrecke, welche entsprechend im RROP dargestellt ist.

Aufgrund der angrenzenden Lage an das Vorranggebiet Autobahn sollen im Rahmen nachfolgender Verfahren nur Nutzungen zulässig sein, die der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes entsprechen, um eine Einschränkung des Vorranggebietes Autobahn aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zu vermeiden. Die vorgesehene Errichtung von Wohnmobil- und Caravanstellplätzen ist mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes gleichzusetzen. Der Bereich ist im Norden bereits mit Wohngebäuden der betriebsleitenden Familie bebaut, weshalb im Rahmen der Autobahnplanung die Festsetzung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen bereits erforderlich ist. Eine Einschränkung des Vorranggebietes Autobahn erfolgt somit nicht.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Darstellung als Sonderbaufläche sind durch die Planung insgesamt keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erkennbar. Die Lage an einem Radweg mit regionaler Bedeutung begünstigt die Entwicklung als Freizeitstandort.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der im Siedlungsbereich „Milchstelle“ gelegene Änderungsbereich BUR d ist im FNP derzeit als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schulungszentrum dargestellt. Vorgeesehen ist die gewerbliche Erweiterung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle durch die Bereitstellung von Wohnmobil- und Caravanstellplätzen. Die zuletzt vorgesehene Nutzung als Schulungszentrum erwies sich als nicht geeignet für diesen Bereich. Durch die Schaffung der planerischen Voraussetzung zum Bau von Wohnmobilstellplätzen in diesem ländlichen Bereich soll daher nun eine gewerbliche Entwicklung und Sicherung der vorhandenen Strukturen entsprechend der Erweiterungsabsichten vorbereitet werden. Die Fläche wird als Standort für Wohnmobilstellplätze aufgrund der zu erwartenden guten verkehrlichen Anbindung, durch die geplante Anschlussstelle der Autobahn, sowie zugleich ländlichen Lage im Nahbereich der Ortschaft Himmelpforten als geeignet angesehen. Entsprechend der Entwicklungsziele ist eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping- und Feriennutzung“ vorgesehen.

Um die Autobahnplanung nicht weiter einzuschränken und die Entstehung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu vermeiden, sind im Rahmen nachfolgender Verfahren nur Nutzungen zulässig, die der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes entsprechen.

Im Rahmen nachfolgender Planungen ist vorgesehen, die Wohnmobilstellplätze so anzuordnen (im südlichen Bereich der Änderungsfläche), dass der vorhandene Baumbestand im Planbereich nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen der weiteren Planung sind die forstwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt ist erforderlich. Für den Fall, dass Baumbestand im Zuge der nachfolgenden Planung beseitigt wird, ist vor Beseitigung eine Waldumwandelungsgenehmigung bei der Unteren Waldbehörde einzuholen.

Das vorhandene Stillgewässer wird durch die im Süden vorgesehenen Wohnmobilstellplätze nicht tangiert. Das im Nordosten vorhandene Stillgewässer und der linienhafte prägende Gehölzbestand am westlichen und nordöstlichen Rand sind im Rahmen nachfolgender Planungen unbedingt zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Östlich des Änderungsbereiches befindet sich in etwa 80m Entfernung das Baudenkmal Burweg, Siedlung "Milchstelle 5". Durch den Erhalt des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes sowie eine Eingrünung am östlichen Rand in Richtung des Denkmals kann eine beeinträchtigende optische Wirkung nach § 8 NDSchG auf das Denkmal vermieden werden.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet in den Schutzzonen

IIIA und IIIB. Die entsprechenden Anforderungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Vorhaben sind nur beschränkt zulässig und somit genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Stade.

Die SG Oldendorf-Himmelpforten sowie der TWV Stader Land sind in diesem Bereich abwasserbeseitigungspflichtig. Der Änderungsbereich ist bereits bebaut und über die „Abwasser Entsorgung Genossenschaft e.G. Burweg“ (AEB) an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Weiterleitung erfolgt über die Himmelpfortener Druckrohrleitung zum Klärwerk Stade. Das durch die Planung voraussichtlich zusätzlich entstehende Schmutzwasser kann problemlos durch die vorhandene Kanalisation aufgenommen werden. Die Leitungen sind hierfür ausreichend bemessen. Auch das Klärwerk Stade verfügt über ausreichend Kapazitäten, sodass die Erschließung als gesichert anzusehen ist.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bereich der Hofstelle durch Versickerung auf dem Grundstück. Durch den Erhalt des Baumbestandes sowie das vorhandene Stillgewässer kann die Oberflächenentwässerung nach aktuellem Planungsstand weiterhin durch Versickerung auf dem Grundstück sichergestellt werden. Im Rahmen der nachfolgenden Planung ist die Versickerung beispielsweise durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

400m östlich des Änderungsbereiches verläuft der geplante Trassenkorridor für die Höchstspannungsleitungen „SuedLink“. Konflikte mit dem geplanten Verlauf der Leitungen sind aufgrund des Abstands jedoch unwahrscheinlich.

#### Immissionsschutz

Durch die westlich angrenzend geplante Autobahn 20, welche im RROP als Vorranggebiet Autobahn festgesetzt ist, ist in dem Bereich künftig mit Verkehrslärm zu rechnen.

Im Änderungsbereich ist die Herstellung von Caravan- und Wohnmobilstellplätzen im südlichen Bereich vorgesehen. Außennutzungen wie Gastronomie oder die Errichtung von Ferienhäusern mit Außenbereichen sind durch die Planung nicht vorgesehen. Für den Bereich soll die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes angesetzt werden. Der Bereich ist bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen und im Norden bereits mit Wohngebäuden der betriebsleitenden Familie bebaut, weshalb im Rahmen der Autobahnplanung die Festsetzung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen bereits erforderlich ist. Für den Bereich ist bereits die Errichtung eines Lärmschutzwalles vorgesehen, sodass auch künftig Mischgebietswerte eingehalten werden können. Eine genauere Betrachtung erfolgt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Autobahnplanung.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird die Herstellung von Wohnmobilstellplätzen in einem teilweise bebauten Siedlungsbereich vorbereitet. Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan im nördlichen Bereich als Hausgarten, im südlichen Bereich als Jungwaldbestand dargestellt.

Der im Änderungsbereich vorhandene Baumbestand soll durch eine entsprechende Anordnung der Wohnmobilstellplätze auch künftig nicht beeinträchtigt werden. Für den Fall, dass Baumbestand im Zuge der Planung beseitigt wird, ist dieser an geeigneter Stelle durch entsprechende Neuaufforstungen zu ersetzen. Der linienhafte prägende Gehölzbestand am westlichen und nordöstlichen Rand ist unbedingt zu erhalten. Das im Nordosten vorhandene Stillgewässer wird im Rahmen der Planung nicht beeinträchtigt. Weitere besonders wertvolle Strukturen weist der Änderungsbereich nicht auf.

Aufgrund der vorhandenen Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schulungszentrum ist der Bereich mit der vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Eine beeinträchtigende optische Wirkung nach § 8 NDSchG der Planung auf das Baudenkmal Milchstelle kann durch den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und die Anlage einer Randeingrünung nach Osten vermieden werden. Zugleich entsteht durch die Anlage der Randeingrünung neuer Lebensraum für Fauna und Flora.

Aufgrund des nordwestlich der Änderungsfläche geplanten Baus der Autobahn ist in dem Bereich künftig mit Lärmimmissionen zu rechnen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist bereits die Errichtung einer Lärmschutzwand im Rahmen der Autobahnplanung erforderlich und vorgesehen, sodass auch künftig die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt und Konflikte vermieden werden können.

Es werden gegenüber dem Bestand Erschließungsflächen sowie zur Bereitstellung der Stellplätze Flächen neu versiegelt. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Dies stellt nach derzeitigem Kenntnisstand den wesentlichen Eingriff dar. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung wird jedoch nicht erforderlich, da der Bereich bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist.

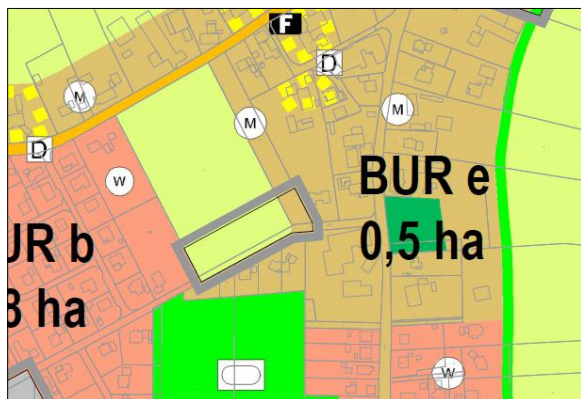
Aufgrund der teilweise vorhandenen Bebauung und der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind Vorkommen geschützter Arten im Planbereich nicht zu vermuten. Gewisses Potential hat der vorhandene Gehölzbestand insbesondere im südlichen und nördlichen Bereich sowie das im Norden vorhandene Stillgewässer. Der vorhandene Gehölzbestand sollte erhalten und das Stillgewässer nicht beeinträchtigt werden. Ggf. sollte eine Untersuchung zum Artenschutz in nachfolgenden Verfahren erfolgen.

### Planungsalternativen

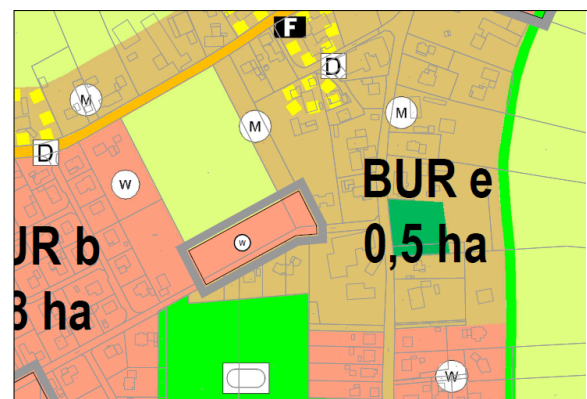
Der Änderungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und seiner ländlichen Lage an einem Radwanderweg für eine Entwicklung zur Nutzung für Wohnmobilstellplätze besonders geeignet. Durch die geplante Autobahn mit nahegelegener Anschlussstelle ist zudem künftig mit einer guten Erreichbarkeit des Standortes zu rechnen. Durch die Planung erfolgt insgesamt die Sicherung einer vorhandenen standortgebundenen Hofstelle durch die Schaffung gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten zu Erholungszwecken. Alternative Standorte kommen daher nicht in Betracht.

### 3.3 Teilfläche BUR e: innerörtliche Wohnbaufläche, nördlich „Hüblstraße“ Burweg

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	0,47 ha
Lage:	zwischen Hüßlohstraße und Bauernreihe, Siedlungsbereich
Nutzung / Bestand:	landwirtschaftlich genutztes Grünland
Umgebung:	nördlich landwirtschaftliche Nutzung und Silage Lager, östlich bebautes Mischgebiet, südlich der Hüßlohstraße gemischte Bebauung, landwirtschaftliche Hofstelle und Sportplatz, westlich angrenzende Wohnbebauung
Allgem. Entwicklungsziel:	langfristige Sicherung von Wohnbauflächen, Nachverdichtung
bisherige FNP-Darstellung:	0,08 ha gemischte Baufläche 0,39 ha Fläche für die Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	0,47 ha Wohnbaufläche
Erschließung:	bereits erschlossen über „Hüßlohstraße“
Siedlungsgefüge:	Siedlungsbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita nahegelegen; nächste Grund- und Oberschule in Oldendorf, Oberschule mit Gymnasialzweig in Himmelforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	südlich gelegener Sportplatz, landwirtschaftliche Hofstelle nordöstlich gelegener Betrieb für Kraftfahrzeuge (ausreichend entfernt)
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	artenarmes Intensivgrünland (GI), Sandacker (AS)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung Landschaftsbildeinheit (LBE): ohne Bewertung (Siedlungsgebiet), Beeinträchtigungszonen von Straßen, Bahnstrecken und Landebahnen Zielkonzept: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation (ZK5) Oldendorfer Geest, 6 - 9 m ü. NN PNV: 07 – Flattergras-Buchenwald des Tieflandes LBT: Siedlungsgebiete BÜK50: Mittlerer Podsol
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz:	-
Planrecht:	Innenbereichssatzung „Hüßlohstraße“, Gemeinde Burweg
Raumordnung u. Landesplanung:	vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich weiter südlich verlaufende Hauptverkehrsstraße nördlich in ausreichender Entfernung verlaufende Haupteisenbahnstrecke östlich in ausreichender Entfernung verlaufendes Vorranggebiet Autobahn

## Lage und Bestand

Die Änderungsfläche BUR e befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches nordwestlich der Hüßlohstraße. Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan derzeit entsprechend seiner Nutzung als Grün- und Ackerland als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Grundstücke standen der Gemeinde für eine bauliche Nutzung bisher nicht zur Verfügung, können jedoch nun durch die Gemeinde erworben und für eine wohnbauliche Entwicklung bereitgestellt werden. Schützenswerte Gehölzstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Der Bereich ist im Osten von gemischten Bebauungsstrukturen umgeben, rückwärtig bestehender Wohnbebauung befindet sich ein Betrieb für Kraftfahrzeuge. Im Südosten liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich der Hüßlohstraße befindet sich rückwärtig bestehender Wohngebäude der örtliche Fußballplatz. Im Westen grenzt ein Wohngebiet an den Planbereich. Die innerörtlich gelegene landwirtschaftliche Fläche setzt sich in nördlicher

Richtung fort. Hier befindet sich auch in einiger Entfernung eine Lagerfläche für Silage.

Der Änderungsbereich erstreckt sich entlang der Hüßlohstraße, die potenziellen Wohnbaugrundstücke können über diese erschlossen werden.

### Raumordnerische Vorgaben

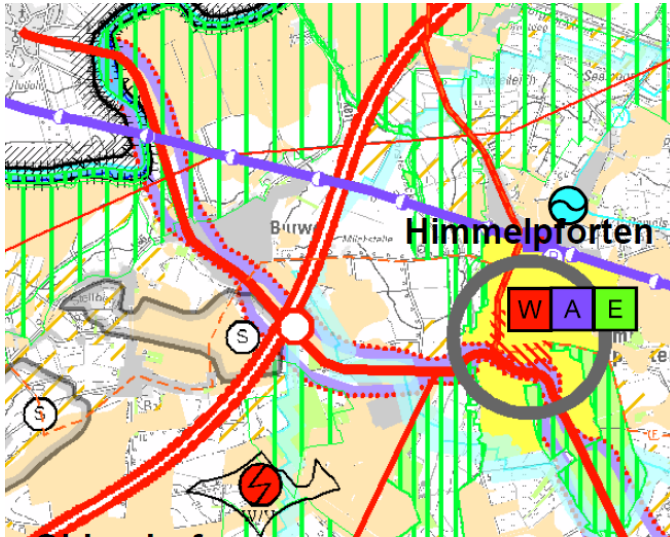


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Burweg (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab)

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Burweg keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Nach RROP 2013 des Landkreises Stade ist der Siedlungsbereich von

Burweg über die Stader Straße, welche als Straße regionaler Bedeutung kartiert ist, gut an das nahegelegene Grundzentrum Himmelpforten angebunden. Nördlich von Burweg ist die verlaufende Eisenbahnstrecke entsprechend im RROP festgelegt. Östlich von Burweg ist ein Vorranggebiet für den geplanten Verlauf der Autobahn dargestellt.

Der Änderungsbereich ist im RROP als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Beeinträchtigungen von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Planung soll eine innerörtliche Nachverdichtung zur wohnbaulichen Nutzung vorbereitet werden. Mit der Planung entstehen somit erkennbar keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung.

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der innerörtlichen Lage in der Ortschaft Burweg soll im Bereich der Änderungsfläche ein kleines Kontingent an Wohnbaugrundstücken planungsrechtlich gesichert werden. Die zuletzt in Burweg entwickelten Wohngebiete sind inzwischen vermarktet. Dies und die vorhandene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken direkt in Burweg zeigen den aktuellen Bedarf nach Wohnbauflächen in der Ortschaft auf.

Der Bereich ist durch die Lage entlang der Hüßlohstraße und die umgebende Bebauung bereits erschlossen.

Durch die Aufnahme in die Darstellungen des Flächennutzungsplans soll in diesem Bereich der Innenentwicklung Vorrang gegenüber anderen weniger geeigneten Siedlungslagen gegeben werden. Parallel zu dieser Änderung erfolgt daher die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich „Hüßlohstraße“. Vorgesehen ist entsprechend der Entwicklungsziele die Darstellung als Wohnbaufläche.

Die Ver- und Entsorgung kann im weiteren Verfahren durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die SG Oldendorf-Himmelpforten sowie der TWV Stader Land sind in diesem Bereich abwasserbeseitigungspflichtig. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Gemeinde Burweg über die „Abwasser Entsorgungs Genossenschaft e.G. Burweg“ (AEB). Über eine Erweiterung des vorhandenen Abwassersystems bzw. des bestehenden Leitungsnetzes können die geplanten Grundstücke an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen

werden. Das Abwasser wird von Burweg über ein Schmutzwassersammelleitungsnetz in das Hauptpumpwerk des Kommunalen Betriebs Himmelpforten geleitet. Die Weiterleitung erfolgt über die Himmelpfortener Druckrohrleitung zum Klärwerk Stade. Die vorhandenen Leitungen sind hierfür ausreichend bemessen. Auch das Klärwerk Stade verfügt über ausreichend Kapazitäten, sodass die Erschließung in nachfolgenden Verfahren erfolgen kann und als gesichert anzusehen ist.

Die Oberflächenentwässerung ist auf den geplanten Grundstücken durch Versickerung und zur Nutzung als Brauchwasser vorgesehen. Im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen.

Die Änderungsfläche befindet sich in der Geest. Es handelt sich um den Bodentyp Mittlerer Podsol. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist nach dem NIBIS – Kartenserver hoch. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

#### Immissionsschutz

Aufgrund des südöstlich gelegenen Fußballplatzes sind im Rahmen nachfolgender Planungen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu untersuchen.

Nordöstlich, rückwärtig der vorhandenen Wohnbebauung befindet sich ein Betrieb für Kraftfahrzeuge. Von dem Betrieb können gewerktypische Emissionen ausgehen. Der Betrieb ist durch die vorhandene Wohnbebauung abgeschirmt. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht dichter als die bestehende Wohnbebauung an den Betrieb heran.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme zu tolerieren.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer innerörtlichen landwirtschaftlichen Fläche, die planerisch als „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten ist. Im Bestand wird sie landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt und weist keine besonders wertvollen Strukturen auf. Mit der Planung wird somit landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und für bauliche Zwecke bereitgestellt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen in ausreichender Entfernung zum Änderungsbereich.

Es werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bepflanzungen und Erschließungsflächen neu versiegelt. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Gehölze sind lediglich im nordöstlichen Randbereich, im Bereich des hier angrenzenden privaten Gartens vorhanden.

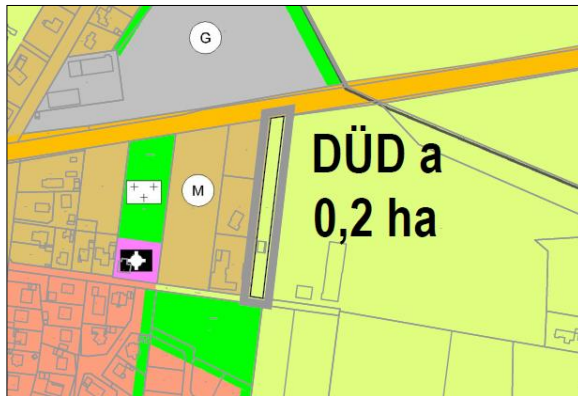
Aufgrund des südöstlich gelegenen Fußballplatzes sind im nachfolgenden Verfahren die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu untersuchen. Der nordöstliche Betrieb für Kraftfahrzeuge befindet sich in ausreichender Entfernung zum Änderungsbereich und ist durch die vorhandene Wohnbebauung ausreichend abgeschirmt.

### **Planungsalternativen**

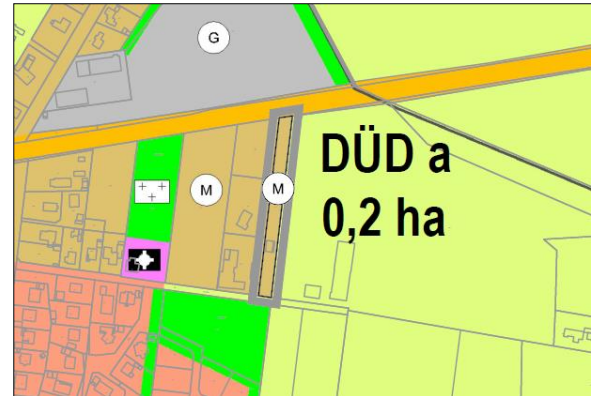
Zusammen mit der Fläche BUR b soll in diesem Bereich ein kleines Kontingent an Wohnbaugrundstücken planerisch gesichert werden. Da weitere, innerörtlich gelegene, vergleichbar für eine wohnbauliche Entwicklung geeignete Flächen in der Ortschaft Burweg nicht verfügbar sind, kommen keine weiteren Flächen für die Planung in Betracht.

### 3.4 Teilfläche DÜD a: Darstellung einer gemischten Baufläche zur Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle nördlich der Friedhofstraße Düdenbüttel

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	0,23 ha
Lage:	Zwischen B 73 und Friedhofstraße Siedlungsbereich Düdenbüttel
Nutzung / Bestand:	Grünland, landwirtschaftlicher Betrieb (Fleischerei und Pferdehaltung im westlichen Bereich der Hofstelle)
Umgebung:	nördlich Bundesstraße und dahinterliegender Gewerbebetrieb für Landtechnik, östlich landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftlicher Betrieb (Schweinehaltung), südlich Grünfläche und dahinterliegende Wohnbebauung, westlich Acker und Friedhof
Allgem. Entwicklungsziel:	Vorbereitung zur Erweiterung des bestehenden Betriebs zum Bau eines Pferdestalles
bisherige FNP-Darstellung:	0,23 ha Fläche für die Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	0,23 ha gemischte Baufläche
Erschließung:	Anbindung über Friedhofstraße
Siedlungsgefüge:	Ortsrand
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita vorhanden; nächste Grundschule in Hammah, nächste Oberschule mit gymnasialem Zweig in Himmelpforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraße, Wohnbebauung in ausreichender Entfernung. Baumreihe (HBA) sollte erhalten werden.
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	Lage im Trinkwasserschutzgebiet, Zonen IIIA und IIIB
Natur und Landschaft:	Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP) südlicher Teilbereich, artenarmes Intensivgrünland (GI) nördlicher Teilbereich, nördlich verlaufende Baumreihe (HBA)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung, Gehölzbiotop mit mittlerer Bedeutung (HBA) Landschaftsbildereinheit (LBE): ohne Bewertung (Siedlungsgebiet), Beeinträchtigungszonen von Straßen Zielkonzept: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrünvegetation (ZK5) Oldendorfer Geest, 13,5-14,5m ü. NN PNV: 09 – Drahtschmielen- und Flattergras-Buchenwald des Tieflandes im Übergang zum Birken-Eichenwald LBT: Siedlungsgebiete BÜK50: Mittlerer Pseudogley-Podsol
Erholungswert der Landschaft:	-

Denkmalschutz:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich östlich Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nördlich angrenzend an Hauptverkehrsstraße, Lage im Lärmbereich östlich in ausreichender Entfernung gelegenes Vorranggebiet Rohstoffgewinnung Sandabbau

## Lage und Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Bundesstraße 73, nördlich der Friedhofstraße im Osten der Ortschaft Düdenbüttel. Im wirksamen FNP wird eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche befindet sich zwischen zwei landwirtschaftlichen Betrieben. Der westliche Betrieb umfasst eine Fleischerei, Pferdehaltung und ein Wohngebäude der betriebsleitenden Familie. Der Änderungsbereich umfasst den östlichen Bereich des Betriebs, hier befinden sich derzeit Nebenanlagen. Der südliche Bereich ist als bestehende Hoffläche bereits versiegelt. Der nördliche Bereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der nördliche Randbereich ist mit einer Baumreihe bestanden.

Der östlich angrenzende Betrieb umfasst Silagelager und Tierhaltung (Schweine).

Weiter westlich befindet sich der Friedhof von Düdenbüttel. Nördlich der Hauptverkehrsstraße hat ein gewerblicher Betrieb für Landtechnik seinen Standort. Südlich der Friedhofstraße schließt in einigem Abstand Wohnbebauung an. Die Fläche befindet sich nach RROP innerhalb des Siedlungsbereiches. Nordöstlich setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort.

## Raumordnerische Vorgaben

Im Landes- Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Düdenbüttel keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist Stade. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

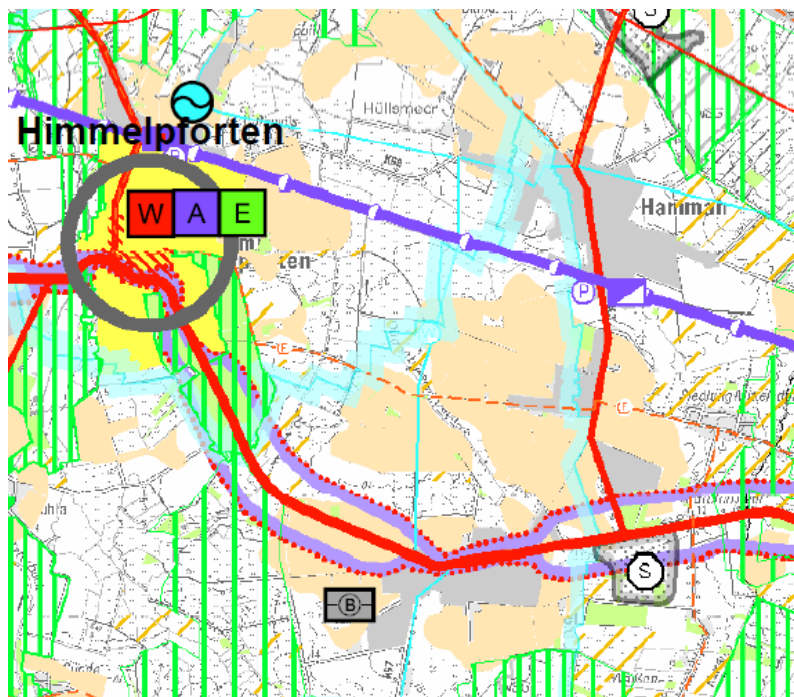


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Himmelpforten und Düdenbüttel (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab)

Nach RROP 2013 des Landkreises Stade befindet sich die Ortschaft Düdenbüttel südöstlich des nächstgelegenen Grundzentrums Himmelpforten. Düdenbüttel hat gem. RROP keine zentralörtliche Funktion. Der Bereich des Plangebietes ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich bzw. vorhandene Bebauung festgelegt, was die Entwicklung des Standortes begünstigt.

Östlich des Bereiches grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials an, welches durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird. Der Bereich grenzt zudem an eine

Straße regionaler Bedeutung an und ist im Lärmbereich gelegen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Pferdestall sind aufgrund der Lage an der Straße jedoch keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten. Es bestehen insgesamt somit keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung, Fleischerei und Wohngebäude der betriebsleitenden Familie, zwischen Bundesstraße und Friedhofsstraße in Düdenbüttel, plant die Erweiterung des Betriebs durch einen Pferdestall mit Reitanlage. Planerisch ist der Bereich derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Da die Erweiterung aufgrund der Größe der vorgesehenen Pferdestallungen und Reitanlage keinem landwirtschaftlich privilegierten Vorhaben zuzuordnen ist (Hobbyzucht), ist eine bauleitplanerische Absicherung der vorhandenen Bebauung und der vorgesehenen Erweiterung durch die Darstellung einer gemischten Baufläche erforderlich.

Der westlich angrenzende Bereich, auf welchem sich der Betrieb befindet, ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Arrondierung des Siedlungsbereiches durch Darstellung einer gemischten Baufläche soll zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des örtlichen Betriebes erfolgen. Die am nördlichen Randbereich des Änderungsbereichs vorhandene Baumreihe soll im Rahmen der Planungen erhalten werden.

Die Ver- und Entsorgung kann im weiteren Verfahren durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die SG Oldendorf-Himmelpforten ist in diesem Bereich abwasserbeseitigungspflichtig. Der Bereich des Hofes ist bereits an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Druckrohrleitung) nach Stade angeschlossen. Ggf. durch die geplante Erweiterung des Hofes erhöhte Abwassermengen können durch die vorhandene Druckrohrleitung nach Stade abgeleitet werden. Die Druckrohrleitung ist hierfür ausreichend bemessen. Die Kläranlage Stade verfügt ebenfalls über ausreichend Kapazitäten.

Die Oberflächenentwässerung ist auf dem Hofgelände durch Versickerung vorgesehen. Die Änderungsfläche befindet sich in der Bodenregion Geest. Es handelt sich um den Bodentyp mittlerer Gley-Podsol. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist nach dem NIBIS – Kartenserver gering. Sofern erforderlich kann die Oberflächenentwässerung jedoch durch ergänzende geeignete Maßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Planung sichergestellt werden, sodass die Oberflächenentwässerung grundsätzlich als sichergestellt anzusehen ist.

Im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Wenn sich die Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung eignen, so ist das unbelastete Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer mit einer gedrosselten Einleitmenge von 1,5 l/(s\*ha) einzuleiten. Ist auch dies nicht möglich, so ist das unbelastete Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuführen. Über die ausreichende Dimensionierung einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) beziehungsweise in ein Oberflächengewässer ist ein Nachweis zu führen (gemäß Merkblatt *DWA-M 153* bzw. *DWA-A 102-21BWK-A 3-2*). Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

Immissionsschutzkonflikte sind durch die Planung aufgrund der umgebenden bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen sowie der nördlich angrenzenden Landesstraße nicht zu erwarten. Die südlich gelegene Wohnbebauung befindet sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet in den Schutzzonen IIIA und IIIB. Die entsprechenden Anforderungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Vorhaben sind nur beschränkt zulässig und somit genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Stade.

Der Bereich grenzt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an die Bundesstraße 73. Die Anbauverbots- und Beschränkungszonen gemäß FStrG sind einzuhalten. Zufahrten sind nur über die „Friedhofstraße“ zulässig.

### Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Änderungsbereich befindet sich in angrenzender Lage an einen bebauten Bereich, der in starkem Maße versiegelt ist. Der südliche Teilbereich der Änderungsfläche wird bereits durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen in ausreichender Entfernung zum Änderungsbereich. Der Bereich weist bis auf die am nördlichen Plangebietsrand vorhandene Baumreihe keine besonders wertvollen Strukturen auf. Aufgrund der vorhandenen und umgebenden Bebauung und der bestehenden Nutzungen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die vorhandene Baumreihe soll im Rahmen nachfolgender Planungen erhalten werden.

Mit der Planung wird landwirtschaftlich genutzte Grünfläche dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und für bauliche Zwecke bereitgestellt. Nach derzeitiger Einschätzung stellt die Versiegelung des Bodens im Zuge des Baus einer Stallanlage sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Im Rahmen der weiteren Planungen ist hierfür Ausgleich erforderlich.

### Planungsalternativen

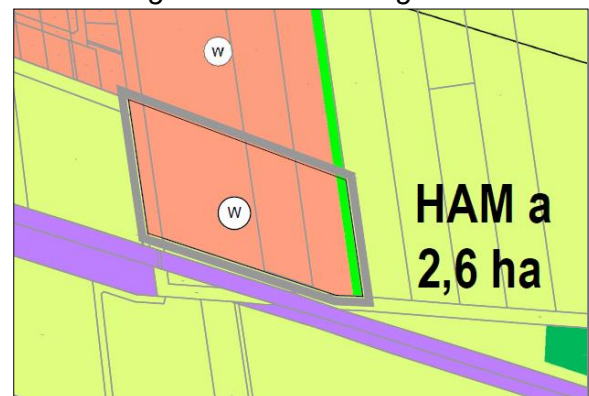
Mit der Planung erfolgt die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten eines ortsgebundenen landwirtschaftlichen Betriebes. Der Änderungsbereich ist nach RROP 2013 dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Der Änderungsbereich bildet mit den umgebenden Bauflächen eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes von Düdenbüttel. Weitere städtebaulich sinnvolle Planungsalternativen kommen somit nicht in Betracht.

### 3.5 Teilfläche HAM a: Wohnbaufläche zwischen „Hülshorn“ und Bahn, Hammah

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	2,56 ha
Lage:	südöstlicher Ortsrand, zwischen „Hülshorn“ und Bahn
Nutzung / Bestand:	Ackerland
Umgebung:	Ackerland, Wohnbaufläche, Eisenbahnstrecke, weiter nördlich Reitstall
Allgem. Entwicklungsziel:	langfristige Sicherung von Wohnbauflächen
bisherige FNP-Darstellung:	2,56 ha Fläche für Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	2,45 ha Wohnbaufläche, 0,11 ha Randeingrünung
Erschließung:	Anbindung über die Straße „Osterheide“ und die Verkehrsflächen des Bebauungsplans Nr. 24 der Gemeinde Hammah
Siedlungsgefüge:	Ortsrand
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita und Grundschule vorhanden; nächstgelegene Oberschule mit gymnasialem Zweig befindet sich in Himmelpforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	Lärmbelastung durch südlich verlaufende Eisenbahnstrecke, Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich Weiter nordöstlich gelegener Reitstall / Landwirtschaftlicher Betrieb (GIRL)
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Sandacker (AS), westlich angrenzend Baumreihe (HBA)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung, angrenzende Baumreihe (HBA) von mittlerer Bedeutung Landschaftsbildeinheit (LBE): mit geringer Bedeutung, Beeinträchtigungszonen von Bahnstrecken und von Hochspannungsfreileitungen Zielkonzept: umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter (ZK4) Oldendorfer Geest, 8-9 m ü. NN PNV: 05 – Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes LBT: Ackerbaugebiete BÜK50: Tiefer Gley, Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz:	Bodendenkmal mit der Fundstellennummer Hammah 48 nördlich
Planrecht:	Bebauungsplan Nr. 27 „Am Hülshorn II“ (im Verfahren), Gemeinde Hammah
Raumordnung u. Landesplanung:	südöstlich angrenzend an vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich direkte Lage an der Hauptbahnstrecke

## Lage und Bestand

Der Bereich erstreckt sich zwischen der Bahnstrecke und der Straße „An der Heide“. Nördlich des Änderungsbereiches wurde vor kurzem der Bebauungsplan Nr. 24 „Am Hülshorn“ aufgestellt. Die hierdurch für eine Bebauung vorbereiteten Grundstücke sind bereits nahezu vollständig vermarktet. Der Bereich wird von der in Entwicklung befindlichen Wohnbebauung im Norden und der Bahnstrecke im Süden eingefasst. Östlich und westlich des Änderungsbereiches grenzen landwirtschaftlich genutztes Grün- und Ackerland an.

Im westlichen Randbereich befindet sich eine schützenswerte Baumreihe. Im wirksamen FNP wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der westliche Teilbereich der Änderungsfläche ist im Bebauungsplan Nr. 24 als öffentliche Grünfläche dargestellt. Das im Süden festgesetzte und für das Wohngebiet „Am Hülshorn“ erforderliche Regenrückhaltebecken soll auch im Rahmen weiterer Planungen angelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist mit dem Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 24 der Gemeinde Hammah vorbereitet worden. Das geplante Wohngebiet soll an diese Erschließung angebunden werden. Auch ist auf Ebene des Bebauungsplanes ein direkter Anschluss an die Straße „Osterheide“ vorgesehen. Der Verkehr kann weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden.

Die Fläche befindet sich unweit zum Ortszentrum von Hammah mit vorhandenem Nahversorgungsangebot sowie einer Krippe, Kindergarten und Grundschule. Durch die Lagegunst Hammahs mit eigenem Haltepunkt ist zudem das Ortszentrum von Stade mit weiterführenden Schulen schnell erreichbar.

Östlich und westlich des Änderungsbereiches grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke begrenzt.

### Raumordnerische Vorgaben

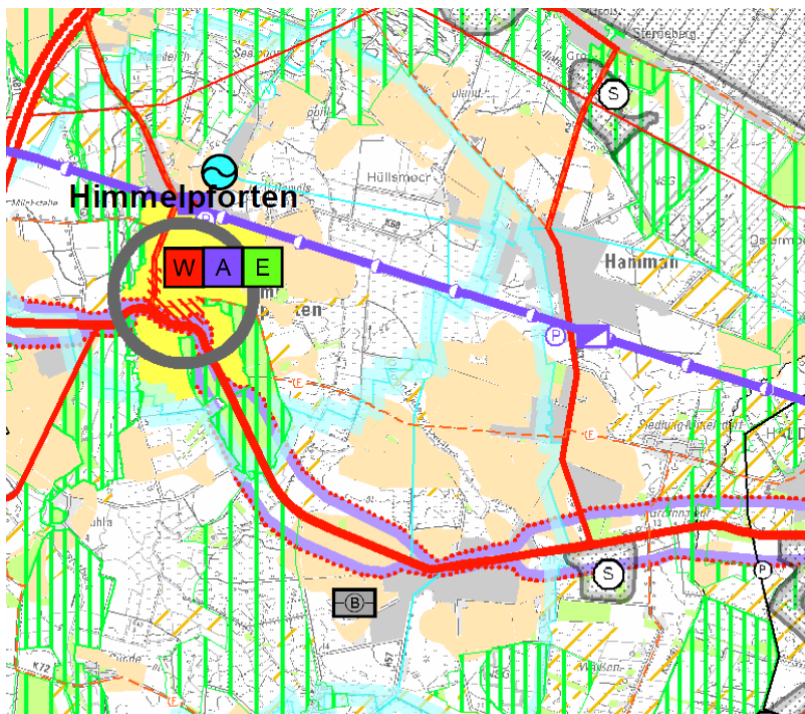
Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Hammah keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist Stade. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Nach dem RROP 2013 des Landkreises Stade befindet sich Hammah ca. 8 km östlich des Grundzentrums Himmelpforten. Das Mittelzentrum Stade befindet sich ca. 12 km entfernt.

Die Ortschaft verfügt aufgrund ihrer Lage an der Hauptbahnstrecke mit eigenem Haltepunkt über eine besondere Lagegunst.

Der Änderungsbereich grenzt nach RROP südöstlich an den Siedlungsbereich von Hammah an, welcher als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich kartiert ist. Südlich angrenzend ist die Hauptbahnstrecke kartiert, entsprechend sind immissionschutzrechtliche Belange im Rahmen nachfolgender Verfahren zu berücksichtigen. Ein Lärmschutzgutachten für den Bereich wird derzeit erstellt. Weitere Funktionen sind für den Bereich nicht kartiert.

Die weiter nördlich an Hammah angrenzenden Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.



Beeinträchtigungen weiterer Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete durch die Planung sind nicht erkennbar, die angrenzende Lage an den bebauten Siedlungsbereich begünstigt die wohnbauliche Entwicklung des Änderungsbereiches. Insgesamt sind durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erkennbar.

Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013, Ortschaften Hammah und Himmelpforten (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab), Quelle: LK Stade

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In Hammah besteht aufgrund der infrastrukturellen Angebote und der verkehrsgünstigen Lage mit eigenem Bahnhaltepunkt ein kontinuierlicher Bedarf nach Wohnbauflächen.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 24 „Am Hülshorn“ ist kürzlich in Kraft getreten, die Grundstücke sind nahezu vollständig vermarktet. Aufgrund des bestehenden Angebotsengpasses sowie fehlender Alternativflächen im übrigen Gemeindegebiet soll nun die Entwicklung des nördlich angrenzenden Wohngebietes „Hülshorn I“ konsequent in südlicher Richtung weitergeführt werden. Der bereits erfolgte Verkauf von Wohnbaugrundstücken im zuletzt entwickelten Wohngebiet sowie aktuelle Anfragen nach Wohnbauland zeigen den aktuellen Bedarf nach weiterem Wohnbauland in der Gemeinde Hammah auf.

Die Fläche ist aufgrund ihrer vorhandenen Erschließung und angrenzenden Lage an das in Entwicklung befindliche Wohngebiet besonders für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Um den Bedarf der Gemeinde Hammah nach Wohnbauflächen nicht zu übersteigen, wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte, weniger geeignete Wohnbaufläche am nordöstlichen Rand von Hammah zurückgekommen (Fläche HAM c).

Für die Entwicklung eines Wohngebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Hülshorn II“ erfolgt daher im Parallelverfahren.

Für den Änderungsbereich ist die Darstellung als Wohnbaufläche mit östlicher Randeingrünung vorgesehen, welche das nördlich angrenzende Wohngebiet in südlicher Richtung städtebaulich sinnvoll fortsetzt. Die durch den Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzte erforderliche Regenrückhaltung soll im Zuge der Erweiterung des Wohngebietes nach Süden bestehen bleiben.

Die interne Erschließung des Gebiets kann durch Fortführung der nördlichen Erschließung erfolgen. Die Ver- und Entsorgung kann im weiteren Verfahren durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde für das Plangebiet ein Konzept zur Oberflächenentwässerung vom Ingenieurbüro Galla + Partner, Horneburg, erarbeitet und umgesetzt. Hinsichtlich der geregelten Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem Gebiet sind bereits Vorbemessungen der abwassertechnischen Anlagen sowie Angaben zum Flächenbedarf für die erforderlichen Erschließungsanlagen erfolgt. Hierbei wurde auch die zukünftige Entwicklung, die mit dem Bebauungsplan 27 vorbereitet wird, berücksichtigt. Näheres zur Oberflächenentwässerung und zum Regenrückhaltebecken ist den Unterlagen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal wird im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen. Im Zuge der Planung des Bebauungsplans Nr. 24 wurden die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage geprüft. Die Erschließung ist sichergestellt.

Für das nördlich angrenzende Wohngebiet wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz erarbeitet.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind im Ergebnis der Potenzialabschätzung Brutvorkommen allgemein weit verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten der Bodenbrüter möglich. Aufgrund der am westlichen Randbereich vorhandenen Baumreihe besteht hier Verdacht auf Gehölz brütende geschützte, gefährdete Vogel- und Fledermausarten. Die westliche Baumreihe ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits gesichert worden.

### Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde aufgrund der angrenzenden Lage an der

Eisenbahnstrecke ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Im Ergebnis des eingeholten Gutachtens kann durch geeignete planerische aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand mit 3,5 Metern Höhe) und passive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen nach Lärmpegelbereichen) ein angemessener Schutz vor Geräuscheinwirkungen sichergestellt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Wohngebäuden können über Festsetzungen / Maßnahmen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) im B-Plan gewährleistet werden. Darüber hinaus kann nachweislich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden damit vermieden und mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte im Rahmen des Bebauungsplanes bewältigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zudem die immissionsschutzrechtlichen Belange aufgrund des weiter nordöstlich gelegenen Reitstalles / landwirtschaftlichen Betriebes anhand eines vorliegenden Gutachtens berücksichtigt. Der Änderungsbereich befindet sich in ausreichender Entfernung zu dem nordöstlich gelegenen Betrieb.

Die Einzelheiten zum Immissionsschutz sind dem Bebauungsplan „Hülshorn II“ und der Anlage zum Bebauungsplan (Schalltechnisches Gutachten) zu entnehmen.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird die Umwidmung von für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Flächen zu einer Wohnbaufläche vorbereitet.

Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan als Ackerland kartiert. Im westlichen Randbereich ist der Verlauf einer Baumreihe kartiert. Nordwestlich ist der Siedlungsbereich von Hammah dargestellt. Das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Hülshorn“ geplante Regenrückhaltebecken im Südwesten des Änderungsbereiches ist weiterhin vorgesehen.

Bis auf die westlich angrenzende Baumreihe weist der Bestand keine besonders wertvollen Strukturen auf. Aufgrund der am westlichen Randbereich vorhandenen Baumreihe besteht Verdacht auf Gehölz brütende geschützte, gefährdete Vogel- und Fledermausarten. Die westliche Baumreihe ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits gesichert worden. Der weitere, landwirtschaftlich genutzte Bereich weist vorauss. keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten auf.

Es werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bebauungen und Erschließungsflächen neu versiegelt. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Im Planbereich befinden sich Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz (Tiefer Gley). Hierfür ist im nachfolgenden Verfahren ein erhöhter Ausgleich erforderlich. Dies stellt nach derzeitigem Kenntnisstand den wesentlichen Eingriff dar.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die im Osten vorgesehene Randeingrünung vermieden. Gleichzeitig entsteht hierdurch neuer Lebensraum für Fauna und Flora.

Aufgrund der Lage an der Bahnstrecke sind auf Ebene des Bebauungsplanes ggf. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich des Verkehrslärms durch die angrenzende Eisenbahnstrecke erforderlich, um Immissionsschutzkonflikte zwischen der Wohnbebauung und der Bahn zu vermeiden. Der nordöstlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb / Reitstall befindet sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

### **Planungsalternativen**

Im Zuge der vorgesehenen Entwicklung soll eine südlich der Straße „Zum Rugenbarg“ gelegene Fläche in ihrer Darstellung zurückgenommen werden und entsprechend des

Bestands als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Die im Rahmen dieser Änderung vorgesehene wohnbauliche Entwicklung der Fläche HAM a wird aufgrund der angrenzenden Lage an das zuletzt entwickelte Wohngebiet und der vorhandenen Erschließung sowie gegebener Verfügbarkeit für eine wohnbauliche Entwicklung als geeigneter angesehen.

Die Fläche wurde im Rahmen der Neuaufstellung aufgrund der ungeklärten Lärmschutzsituation und Verfügbarkeit nicht weiterverfolgt. Ein Lärmschutzgutachten ist inzwischen in Bearbeitung, um ggf. durch geeignete Maßnahmen eine ausreichende Abschirmung der potentiellen Wohnbebauung zur südlichen Bahnstrecke zu gewährleisten.

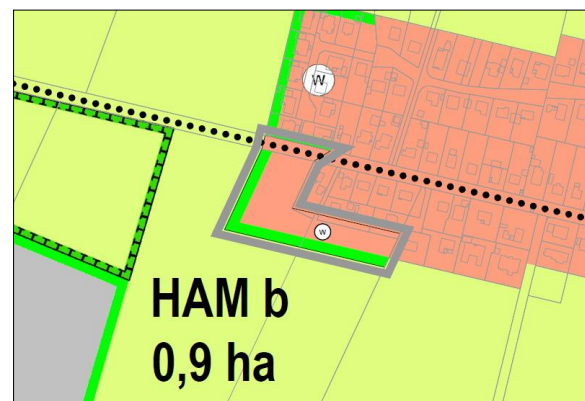
Vergleichbar geeignete Alternativflächen kommen zur wohnbaulichen Entwicklung derzeit nicht in Betracht.

### 3.6 Teilfläche HAM b: Wohnbaufläche am Haddorfer Weg, Hammah - Mittelsdorf

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	0,93 ha
Lage:	Siedlung Mittelsdorf, südwestlicher Siedlungsrand südlich „Haddorfer Weg“
Nutzung / Bestand:	Ackerland
Umgebung:	Ackerland und Grünland, Wohnbauflächen (bebaut) der Siedlung Mittelsdorf
Allgem. Entwicklungsziel:	langfristige Sicherung von Wohnbauflächen, Arrondierung des Siedlungsrandes
bisherige FNP-Darstellung:	0,93 ha Fläche für Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	0,69 ha Wohnbaufläche, 0,24 ha Randeingrünung
Erschließung:	Anbindung über „Haddorfer Weg“ und private Stichwege
Siedlungsgefüge:	Siedlungsrand, Außenbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita und Grundschule in der Ortschaft Hammah vorhanden; nächstgelegene Oberschule mit gymnasialem Zweig befindet sich in Himmelpforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Sandacker (AS), westlich und südlich angrenzend an Siedlungsbereich
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung Landschaftsbildeinheit (LBE): mit geringer Bedeutung Zielkonzept: umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten

	mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter (ZK4) Oldendorfer Geest, 11-14,5 m ü. NN PNV: 05 – Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes LBT: Ackerbaugebiete BÜK50: Mittlerer Podsol
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	südwestlich angrenzend an vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich nördlich kartierter Radweg umgebende Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausreichend entfernt Weiter nördlich Verlauf der Bahnstrecke in ausreichender Entfernung Weiter südlich Hauptverkehrsstraße in ausreichender Entfernung

## Lage und Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand südlich des „Haddorfer Weg“ und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Nördlich des Bereiches wurde zuletzt 2009 durch den Bebauungsplan Nr. 16 das Wohngebiet „Erweiterung Mittelsdorf-Siedlung“ entwickelt. Der Siedlungsbereich von Mittelsdorf grenzt in östlicher Richtung an und ist insgesamt durch eine lockere, ländliche Wohnbebauung, überwiegend mit Einzelhäusern, geprägt. Der weitere Bereich, der die Siedlung Mittelsdorf umgibt, ist durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Über den „Haddorfer Weg“ und die „Kreisstraße 3“ ist die Ortschaft Hammah in 2,5 km Entfernung schnell erreichbar. Hammah verfügt über ein ausgebautes Nahversorgungsangebot, auch eine Krippe, Kindergarten und Grundschule sind hier vorhanden. Auch das Ortszentrum von Stade mit weiterführenden Schulen ist schnell erreichbar.

Im wirksamen FNP wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich und nördlich setzen sich bebaute Wohnbauflächen fort. Eine verkehrliche Erschließung der Änderungsfläche kann über die Straße „Haddorfer Weg“ sowie über private Stichwege erfolgen.

## Raumordnerische Vorgaben

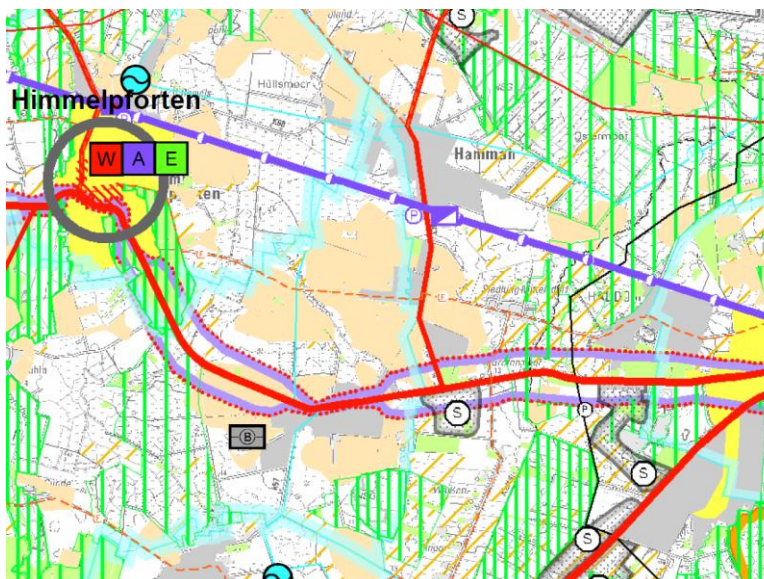


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013, Ortschaften Hammah und Mittelsdorf (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab), Quelle: LK Stade

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LRÖP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Hammah keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist Stade. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Nach dem RROP 2013 des Landkreises Stade befindet sich die Siedlung Mittelsdorf ca. 5 km südöstlich des Grundzentrums Himmelpforten. Das Mittelzentrum Stade befindet sich ca. 10 km entfernt. Hammah ist aufgrund der Lagegunst mit einem

eigenen Haltepunkt an der Hauptbahnstrecke ein beliebter Wohnort in der Samtgemeinde Oldendorf - Himmelpforten. Die Siedlung Mittelsdorf liegt nur ca. 2,5 km südlich der Ortschaft, sodass das Ortszentrum schnell erreichbar ist.

Der Änderungsbereich grenzt nach RROP südwestlich an die Siedlung Mittelsdorf, welche als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich kartiert ist. Die Siedlung umgebende Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft werden durch die Planung nicht tangiert. Auch die nördlich kartierte Bahnstrecke und die südlich kartierte Hauptverkehrsstraße befinden sich in ausreichender Entfernung. Nördlich des Änderungsbereiches ist ein regional bedeutsamer Radwanderweg kartiert. Dieser wird durch die Planung in seiner Funktion nicht beeinträchtigt. Weitere Funktionen sind für den Bereich nicht kartiert.

Die angrenzende Lage an den bebauten, bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich und die Nähe zur Ortschaft Hammah mit Bahnhofhaltepunkt begünstigen die wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich. Insgesamt sind durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erkennbar.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mittelsdorf ist durch die Nähe zu Hammah mit eigenem Bahnhofhaltepunkt und ausgebauten infrastrukturellen Angeboten ein beliebter Wohnort. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP wurde für die Gemeinde Hammah die wohnbauliche Entwicklung anhand des „Wohnraumversorgungskonzeptes“ des Landkreises Stade (2018) sowie unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage prognostiziert. Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP wurden im Sinne der zentralörtlichen Gliederung insbesondere in der Ortschaft Hammah Wohnbauflächen in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Mit dieser Änderung soll aufgrund des aktuellen Bedarfs in der Ortschaft Mittelsdorf eine Fläche südlich des „Haddorfer Wegs“, die an die bestehende Bebauung angrenzt und diese städtebaulich sinnvoll arrondiert, in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Durch die Planung sollen Wohnhäuser entstehen, die das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach ermöglichen. Die Darstellung umfasst eine Fläche von 0,9 ha. Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche HAM c ist sichergestellt, dass der für Hammah ermittelte Bedarf nach Wohnbauflächen nicht überstiegen wird.

Für die Entwicklung des Wohngebietes ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die Erschließung kann direkt über den „Haddorfer Weg“ erfolgen. Über den Anschluss an die „B 73“ und die „K3“ ist der Bereich gut an die Ortschaften Hammah, Himmelpforten und Stade angebunden. Der vorgesehene Standort befindet sich gegenüber dem zuletzt entwickelten Wohngebiet und bildet zusammen mit der vorhandenen Bebauung eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches. Durch die südlich und westlich vorgesehene Randeingrünung wird eine Abgrenzung zur freien Landschaft gesichert.

Der vorgesehene Standort wird daher für eine wohnbauliche Entwicklung in Hammah-Mittelsdorf als geeignet angesehen.

Die Ver- und Entsorgung kann im weiteren Verfahren durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die SG Oldendorf-Himmelpforten ist in diesem Bereich abwasserbeseitigungspflichtig. Über eine Erweiterung des vorhandenen Abwassersystems bzw. des bestehenden Leitungsnetzes können die geplanten Grundstücke an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Ableitung des Abwassers erfolgt in Mittelsdorf über eine Druckrohrleitung zum Klärwerk Stade. Die vorhandenen Leitungen sind hierfür ausreichend bemessen. Auch das Klärwerk Stade verfügt über ausreichend Kapazitäten, sodass die Erschließung in nachfolgenden Verfahren erfolgen kann und als gesichert anzusehen ist.

Die Oberflächenentwässerung ist auf den geplanten Grundstücken durch Versickerung vorgesehen.

Die Änderungsfläche befindet sich in der Bodenregion Geest. Es handelt sich um den Bodentyp Mittlerer Podsol. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist nach dem NIBIS – Kartenserver gering. Sofern erforderlich kann die Oberflächenentwässerung jedoch durch geeignete Maßnahmen im nachfolgenden Verfahren sichergestellt werden. Die Erschließung ist somit als grundsätzlich gesichert anzusehen.

Im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Wenn sich die Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung eignen, so ist das unbelastete Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer mit einer gedrosselten Einleitmenge von 1,5 l/(s\*ha) einzuleiten. Ist auch dies nicht möglich, so ist das unbelastete Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuführen. Über die ausreichende Dimensionierung einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) beziehungsweise in ein Oberflächengewässer ist ein Nachweis zu führen (gemäß Merkblatt *DWA-M 153 bzw. DWA-A 102-21BWK-A 3-2*). Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

Sollen Gewässer (Gräben) überbaut, verrohrt oder verfüllt werden, muss hierfür eine Plan genehmigung bzw. Planfeststellung nach § 68 WHG beantragt werden.

#### Immissionsschutz

Etwa 120m westlich befindet sich das Gewerbegebiet „Ostereichen“. Zur sachgerechten Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 23 „Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen“ ein Lärmgutachten erstellt und das Gewerbegebiet emissionstechnisch so gliedert, dass die Orientierungswerte für die in diesem Bereich angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden. Im nahegelegenen GEE 3 sind nur solche Betriebe, Anlagen und Betriebsteile zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch im Bereich der Änderungsfläche werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) in der Tageszeit an Sonn- und Feiertagen unter Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit noch eingehalten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Im weiteren Umfeld der Siedlung Mittelsdorf befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen und Betriebe in ausreichender Entfernung.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme zu tolerieren. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen muss gewährleistet bleiben.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird die Umwidmung von für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Flächen zu einer Wohnbaufläche vorbereitet.

Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan als Ackerland kartiert. Nördlich und östlich grenzt der Siedlungsbereich von Mittelsdorf an. Im Bestand weist der Änderungsbereich keine besonders naturschutzfachlich wertvollen Strukturen auf. Östlich grenzen die vorhandene Wohnbebauung umgebende Gartenbereiche an.

Es werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bebauungen und Erschließungsflächen neu versiegelt. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Dies stellt nach derzeitigem Kenntnisstand den wesentlichen Eingriff dar.

Von Vorkommen geschützter Arten ist aufgrund der umgebenden Bebauung und intensiven

landwirtschaftlichen Nutzung sowie naturräumlichen Gegebenheiten nicht auszugehen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die am südwestlichen Rand vorgesehene Eingrünung vermieden werden. Gleichzeitig entsteht hierdurch neuer Lebensraum für Fauna und Flora.

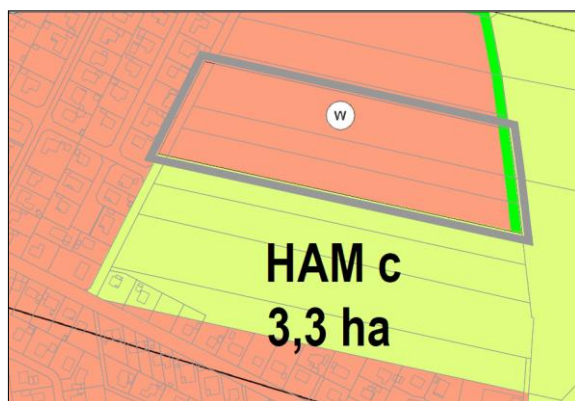
Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen ist im Änderungsbereich mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese sind im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme zu tolerieren.

### Planungsalternativen

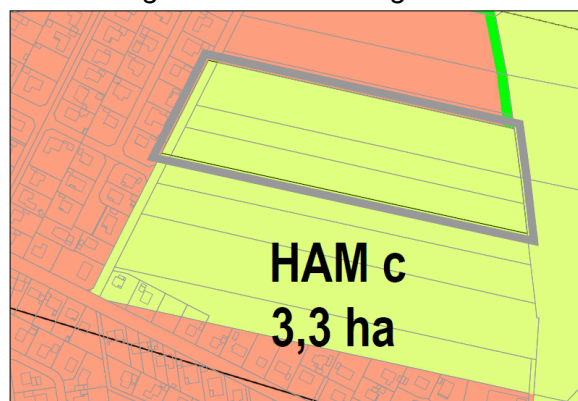
Für eine wohnbauliche Entwicklung in der Siedlung Mittelsdorf wurde zunächst die Fläche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle in der „Alten Dorfstraße“ in Betracht genommen. Der in diesem Bereich wirksame Bebauungsplan zielt insbesondere auf den Erhalt des dörflichen und ländlichen Charakters ab und grenzt die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch entsprechende Festsetzungen stark ein. Eine Entwicklung von Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten, die zum Beispiel mehrere Generationen unter einem Dach ermöglicht, ist in diesem Bereich daher nicht möglich. Auch steht die Fläche zwischenzeitlich nicht mehr zur Verfügung. Um im Bereich Mittelsdorf Wohnraum für verschiedenste Bewohner zu ermöglichen, soll ein kleinteiliger Bereich für die angestrebte wohnbauliche Entwicklung bereitgestellt werden. Der Standort Mittelsdorf HAM b wird hierfür aufgrund der guten Anbindung und Nähe zum zuletzt entwickelten Wohngebiet als geeignet angesehen. Mit der Darstellung erfolgt zudem eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches.

### 3.7 Teilfläche HAM c: Rücknahme Wohnbaufläche Hammah

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	3,34 ha
Lage:	Östlich der Straße Bleeckweg, südlich der Straße Zum Rugenbarg
Nutzung / Bestand:	Ackerland
Umgebung:	Wohngebiet, gemischte Bebauung, Ackerflächen, weiter südlich verlaufende Bahnstrecke
Allgem. Entwicklungsziel:	Rücknahme Baufläche; Darstellung und langfristige Sicherung entsprechend aktueller landwirtschaftlicher Nutzung
bisherige FNP-Darstellung:	3,22 ha Wohnbaufläche, 0,12 ha Randeingrünung
neue FNP-Darstellung:	3,34 ha Landwirtschaft
Erschließung:	Anbindung über Bleeckweg und Zum Rugenbarg
Siedlungsgefüge:	Siedlungsrand, Außenbereich

Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita und Grundschule in der Ortschaft Hammah vorhanden; nächstgelegene Oberschule mit gymnasialem Zweig befindet sich in Himmelpforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	-
Ver- und Entsorgung:	bereits landwirtschaftlich genutzt
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Überwiegend Sandacker (AS), Baumreihe (HBA) am westlichen Randbereich
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung, westliche Baumreihe mittlerer Bedeutung Landschaftsbildeinheit (LBE): mit geringer Bedeutung. Beeinträchtigungszonen von Bahnstrecken und Hochspannungsfreileitungen Zielkonzept: umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter (ZK4) Oldendorfer Geest, 7-10 m ü. NN PNV: 05 – Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes LBT: Ackerbaugebiete BÜK50: Mittlerer Pseudogley-Podsol
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz:	Nahegelegene Bodendenkmale mit den Fundstellennummer Hammah 25, 35, 66, 101 und 107
Raumordnung u. Landesplanung:	Östlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen an. Nordöstlich liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Östlich angrenzend an vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich Nordöstlich ca. 150 m entfernt liegendes Vorranggebiet Natur und Landschaft Etwa 250 m westlich verläuft eine Straße regionaler Bedeutung, etwa 550 m südlich verläuft eine Hauptbahnstrecke.

## Lage und Bestand

Der Bereich HAM c erstreckt sich östlich der Straße Bleeckweg sowie südlich der Straße zum Rugenbarg östlich angrenzend an vorhandene Wohnbebauung der Ortschaft Hammah. Weiter südlich verläuft die Bahnstrecke. Der Bereich wird als Ackerland genutzt. Die Ackerflächen setzen sich in östlicher und südlicher Richtung weiter fort. Am westlichen Randbereich befindet sich eine Baumreihe. Der Bereich wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Das RROP kartiert angrenzend vorhandene Bebauung / einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Östlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft an.

## Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist dem Änderungsbereich angrenzend an die Ortschaft Hammah keine besondere Funktion zugeordnet. Durch die vorgesehene Rücknahme als Baufläche sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Nach dem RROP 2013 des Landkreises Stade befindet sich der Änderungsbereich angrenzend an den Siedlungsbereich von Hammah. Östlich der Änderungsfläche ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt.

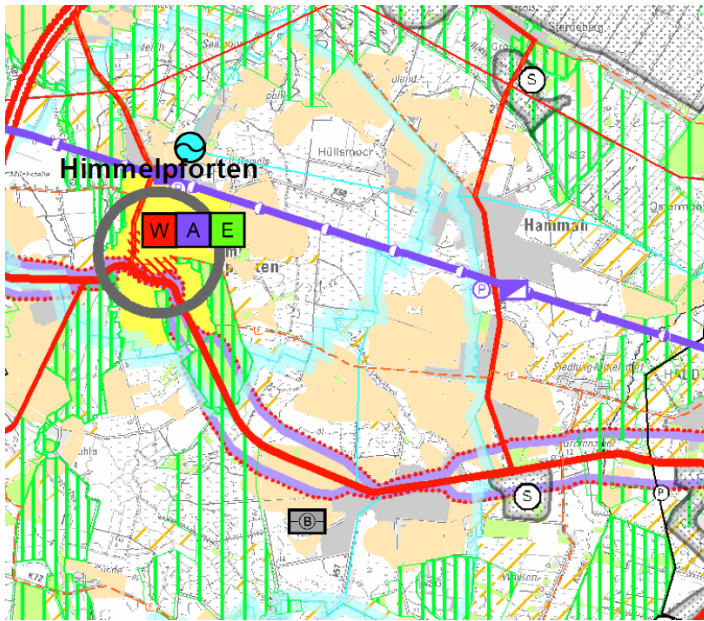


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013, Ortschaften Hammah und Himmelpforten (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab), Quelle: LK Stade

Der Änderungsbereich ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Darstellung entsprechend der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Insgesamt sind durch die Planung daher keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erkennbar.

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Eine wohnbauliche Nutzung der Fläche blieb bisher aus und ist absehbar nicht geplant. Aufgrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen und gewünschter wohnbaulicher Entwicklung an einem anderen bereits erschlossenen Standort (Fläche HAM a) soll die Darstellung als Wohnbaufläche zurückgenommen werden. Vorgesehen ist die Darstellung entsprechend der aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

Durch die Planung erfolgt eine Bauflächenrücknahme entsprechen der Nutzung, es sind keine Konflikte zu erwarten.

### Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

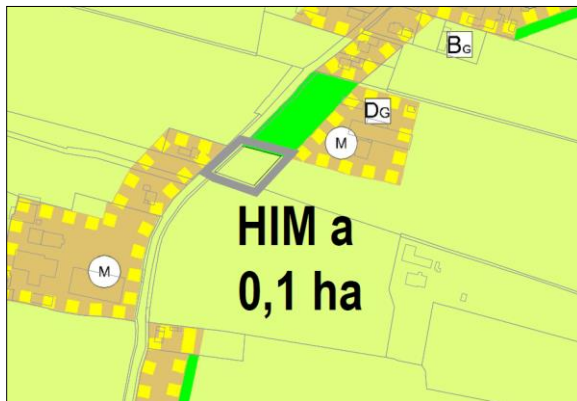
Durch die Planung erfolgt eine Flächenrücknahme beziehungsweise eine Darstellung der aktuellen Nutzung. Auswirkungen auf Arten und Biotope sowie andere Schutzgüter sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

### Planungsalternativen

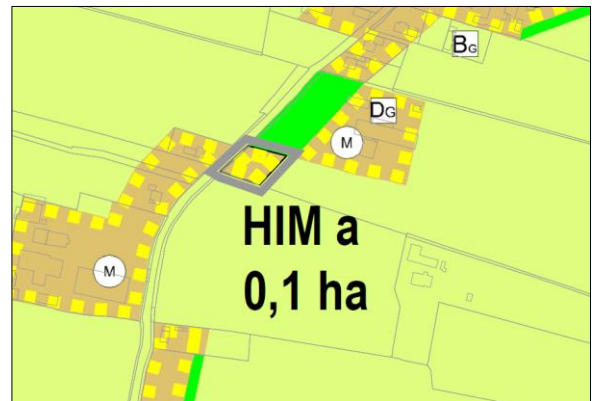
Die Darstellung als Wohnbaufläche soll aufgrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen zurückgenommen werden. Eine wohnbauliche Entwicklung soll an anderen Standorten in der Ortschaft Hammah erfolgen (HAM a und HAM b). Die Fläche soll entsprechend der aktuellen Nutzung dargestellt werden. Flächenalternativen kommen für die Planung nicht in Betracht.

### 3.8 Teilfläche HIM a: gemischte Baufläche in der Siedlung Breitenwisch, Himmelpforten

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	0,14 ha
Lage:	östlich der Dorfstraße, Siedlung Breitenwisch
Nutzung / Bestand:	Grünland
Umgebung:	nördlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle, nördlich und südwestlich angrenzende gemischte Bauflächen (bebaut mit Wohngebäude und landwirtschaftlichen Hofstellen), nördlich angrenzender Waldbestand (sonstiger Laubforst), geplante Autobahn verläuft nahegelegten nordwestlich
Allgem. Entwicklungsziel:	langfristige Sicherung von Bauflächen zur Eigenentwicklung, Lückenschließung zwischen bestehender Bebauung
bisherige FNP-Darstellung:	0,14 ha Fläche für die Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	0,14 ha gemischte Baufläche
Erschließung:	Anbindung über „Dorfstraße“
Siedlungsgefüge:	Außenbereich, angrenzend an Siedlungsrand
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	nächste Kita, Grund- und Oberschule mit gymnasialem Zweig in Himmelpforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	nahegelegener Verlauf der geplanten Autobahn
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Artenarmes Intensivgrünland (GI), westlich der Straße Baumreihe (HBA), nördlich angrenzend Sonstiger Laubforst (WX)
LRP (2014) / LP:	<p>Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung, lineare Gehölzbiotope mittlerer Bedeutung</p> <p>Landschaftsbildeinheit (LBE): mit mittlerer Bedeutung, Beeinträchtigungszonen von Hochspannungsfreileitungen</p> <p>Zielkonzept: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrünvegetation (ZK5) im Übergang zu Entwicklung und Sicherung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und/oder mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder mit besonderer Bedeutung (einschließlich Lücken) für den Biotopverbund (ZK2)</p> <p>Land Kehdingen, 0 m ü. NN</p> <p>PNV: 42 – Eichen-Ulmen-Auwaldkomplex, außerhalb des Überflutungsbereiches der Fließgewässer Eichen-, Eschen- und Erlen-Eichen-Marschenwald</p> <p>LBT: Grünlandgebiete</p> <p>BÜK50: Tiefer Podsolgley / Mittlere Organomarsch mit sulfatsaurer Kleimarschauflege, kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz</p>

Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials nördlich angrenzend vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich östlich angrenzend Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft nordwestlich verlaufendes Vorranggebiet Autobahn

## Lage und Bestand

Der knapp 0,4 Hektar große Änderungsbereich befindet sich etwa 3 km nördlich der Ortschaft Himmelpforten in der Siedlung Breitenwisch südöstlich der Dorfstraße.

Die Siedlung Breitenwisch ist durch eine gemischte Bebauung mit landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngebäuden geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Siedlungsbereich gemischte Bauflächen dar. Für den Siedlungsbereich ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Der Änderungsbereich befindet sich in einer Baulücke zwischen den bestehenden Flächendarstellungen, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird und entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der bebaute Siedlungsbereich setzt sich entlang der Dorfstraße in nördlicher sowie auch südlicher Richtung fort.

Der Landschaftsplan kartiert für den Änderungsbereich artenarmes Intensivgrünland (GI) sowie eine Baumreihe (HBA) westlich der Dorfstraße. Nördlich der Fläche ist Laubforst (WX) kartiert.

Im Nordosten der Änderungsfläche grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an, deren Betreiber auf der Änderungsfläche ein weiteres Wohnhaus errichten möchte. Nördlich grenzt zwischen der Änderungsfläche und bestehender Bebauung eine Fläche mit Waldbestand an. In östlicher und südlicher Richtung setzen sich die landwirtschaftlichen Flächen weiter fort.

## Raumordnerische Vorgaben

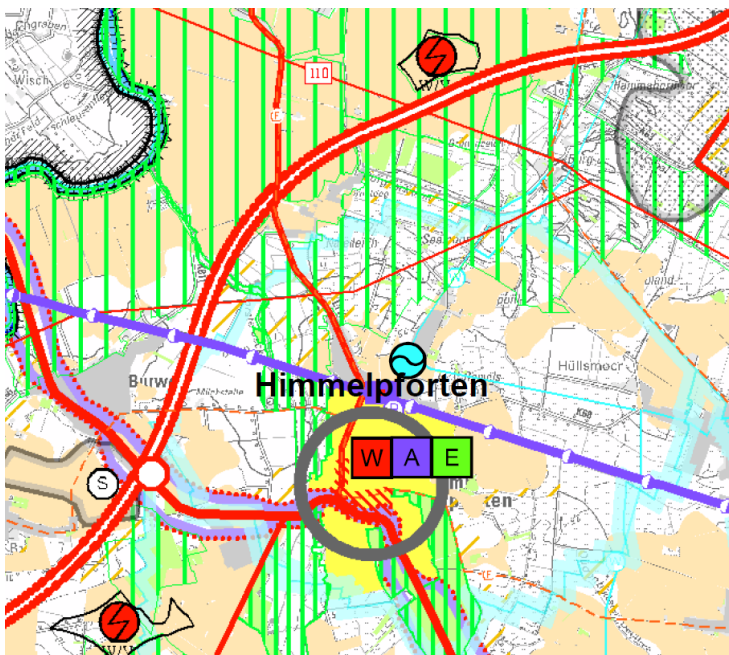


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslagen Himmelpforten und Breitenwisch (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab)

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Himmelpforten keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstegelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen. Der Ortsteil Breitenwisch liegt ca. 3 km nördlich des Grundzentrums Himmelpforten. Der Ortsteil ist im RROP 2013 als bauleitplanerisch gesicherter bebauter Bereich kartiert. Er befindet sich umgeben von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials sowie von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Der Änderungsbereich befindet sich

in einem solchen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft angrenzend an einen bauleitplanerisch gesicherten, bebauten Bereich.

Um ein geringfügiges Maß zur baulichen Entwicklung für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen und somit zur Sicherung der ländlichen Siedlungsstrukturen und vorhandener Infrastrukturen beizutragen, wird an dieser Stelle die Überwindung dieses Grundsatzes der Raumordnung in diesem kleinteiligen Bereich als erforderlich angesehen. Da der Ortsteil Breitenwisch von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben ist und keine weiteren Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung im Ort verfügbar sind, wird eine Inanspruchnahme zur Sicherung der Eigenentwicklung in diesem kleinteiligen Bereich als erforderlich angesehen.

Im Südosten grenzt der Änderungsbereich an ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. An dieses Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung jedoch nicht dichter als durch die vorhandene benachbarte Wohnbebauung herangerückt. Mit einer Beeinträchtigung durch den Bau eines weiteren Wohnhauses ist nicht zu rechnen. Auch das nordwestlich des Änderungsbereiches kartierte Vorranggebiet für Autobahn wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Wohnbebauung nicht dichter als die bestehende Wohnbebauung an die geplante Autobahn heranrückt.

Beeinträchtigungen weiterer Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete sind durch die Planung nicht erkennbar. Insgesamt sind durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erkennbar.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Siedlung Breitenwisch ist eine historisch gewachsene Marschhufensiedlung mit einer linearen Bebauung entlang der Landesstraße L113, nördlich der Ortschaft Himmelpforten.

Die Siedlung besteht heute aus landwirtschaftlichen Gehöften sowie in Teilbereichen aus Einfamilienhäusern, um hier aufgewachsenen Bürgern die Möglichkeit zu bieten im Ort zu bleiben und somit die Siedlungsstrukturen in dieser ländlichen Siedlungslage zu erhalten.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Bereitstellung von Flächen für die Eigenentwicklung im Sinne der zentralörtlichen Gliederung insbesondere auf die Ortschaft Himmelpforten konzentriert. In der Siedlung Breitenwisch wurden keine Flächen zur Sicherung der erforderlichen Eigenentwicklung bereitgestellt. Hier erfolgte zuletzt durch die Abrundungssatzung Nr. 3 im Jahr 1997 die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für die örtliche Bevölkerung. Aktuell sind keine Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung verfügbar.

Die zukünftige Entwicklung der Ortschaft Breitenwisch ist aufgrund der naturräumlichen Einbettung und zur Vermeidung von Zersiedelung nur eingeschränkt möglich. Die planerische Vorbereitung von Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung für einen größeren Zeithorizont ist daher nicht vorgesehen und auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Eine Bereitstellung soll daher bei Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung auf städtebaulich geeigneten Flächen im Einzelfall erfolgen, um Flächen im geringfügigen Maße zur erforderlichen Eigenentwicklung zu sichern. Mit der Ausweisung der vorgesehenen Baufläche reagiert die Gemeinde auf ein Bauvorhaben aus der örtlichen Bevölkerung. Der Eigentümer möchte auf der Fläche selbst ein Wohnhaus für die Familie errichten.

Städtebaulich wird mit der Darstellung als gemischte Baufläche in diesem Bereich eine Baulücke zwischen bestehender Bebauung entlang der „Dorfstraße“ geschlossen und die diesen Bereich prägende Bebauung sinnvoll fortgeführt. Der Bereich ist über die Dorfstraße bereits erschlossen und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Aufgrund des nördlich des Änderungsbereiches angrenzenden Gehölzbestandes

(Laubwald) sind im Rahmen nachfolgender Verfahren die forstwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzabstände erforderlich.

Im näheren Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich Baudenkmale: Gemeinde Himmelpforten, Siedlung Breitenwisch, "Dorfstraße 30", eine Gruppe baulicher Anlagen bestehend aus Wohnhaus als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs.2 u. 3 NDSchG, dem Schweinstall Baudenkmal gem. § 3 Abs. 3 NDSchG und Kornscheune, Baudenkmal gem. § 3 Abs 2 u. 3 NDSchG.

Die geplante Bebauung liegt außerhalb des denkmalschutzrechtlichen Schutzbereiches. Im Zuge einer Bebauung ist jedoch zu beachten, dass diese keine erdrückende, verdrängende oder übertönende Wirkung auf das Baudenkmal entfaltet. Die Tiefe des Änderungsbereiches wurde daher so reduziert, dass die ortstypische Tiefe der straßenbegleitenden Wohnbebauung aufgenommen wird und die geplante Bebauung vor der Vorderkante der Kornscheune endet, sodass die vorhandenen Denkmale in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden können. Bei der geplanten Bebauung sind zudem die in dem Bereich geltenden örtlichen Bauvorschriften zu beachten. Die Bebauung ist so zu gestalten und instand zu halten, dass die Baudenkmale in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Siedlungsbereich ohne Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Die Beseitigungspflicht des Abwassers obliegt den Nutzungsberechtigten der Grundstücke und kann über Kleinkläranlagen sichergestellt werden. Durch das geplante Wohngebäude entsteht nur wenig zusätzliches Abwasser in diesem Bereich. Ausreichend leistungsfähige Vorfluter zur Ableitung des gereinigten Abwassers sind vorhanden. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist hierfür ein Nachweis erforderlich. Die Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten ist im Rahmen der nachfolgenden Planungen entspr. zu ändern und vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gem. § 96 (5) ist die Zustimmung der Wasserbehörde erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung ist aufgrund der vorgesehenen Bebauung durch ein Wohngebäude durch Versickerung auf dem privaten Grundstück vorgesehen. Der Boden ist nach NIBIS -Kartenserver der Bodenregion KÜSTENHOLOZÄN zuzuordnen. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist in dem Bereich mit gering bis mittel angegeben. Sofern erforderlich kann die Oberflächenentwässerung durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens sichergestellt werden. Die Erschließung wird daher grundsätzlich als gesichert angesehen.

Im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme zu tolerieren. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe dürfen in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen muss gewährleistet bleiben.

Nordwestlich der Änderungsfläche verläuft in etwa 350 m Entfernung die geplante Autobahn 20. Durch die Planung rückt Wohnbebauung jedoch nicht dichter als bestehende Wohnbebauung an die geplante Autobahn heran. Eine Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange sollte im Rahmen der weiteren Autobahnplanung erfolgen.

## **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird die Umwidmung von für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Flächen zu einer gemischten Baufläche vorbereitet. Der Bestand wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die straßenbegleitend vorhandene Baumreihe und der nördliche Gehölzbestand sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen und nicht zu beeinträchtigen. Ggf. sind Schutzabstände zum Laubwald zu berücksichtigen. Weitere besonders wertvollen Strukturen weist der Änderungsbereich nicht auf.

Durch die Planung werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bebauungen und Erschließungsflächen neu versiegelt. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Im Änderungsbereich befinden sich Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz (Tiefer Podsolgley / Mittlere Organomarsch mit sulfatsaurer Kleimarschaufage). Hierfür ist erhöhter Ausgleich erforderlich. Dies stellt nach derzeitigem Kenntnisstand den wesentlichen Eingriff dar. Aufgrund des Vorkommens sulfatsaurer Böden im Tiefenbereich von 0-2m sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung im Umgang mit Bodenaushub zu berücksichtigen. Gefährdungspotentiale durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Der Bereich grenzt im Osten an die freie Landschaft. Im Rahmen einer Bebauung sollte daher eine landschaftsgerechte Eingrünung erfolgen.

Von Vorkommen geschützter Arten ist aufgrund der umgebenden Bebauung zunächst nicht auszugehen. Aufgrund des angrenzenden Gehölzbestandes sollte im Rahmen nachfolgender Verfahren jedoch ggf. eine nähere Untersuchung zum Artenschutz erfolgen.

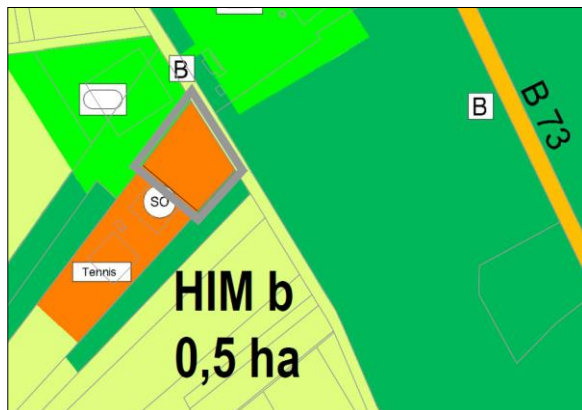
Die örtlichen landwirtschaftlichen Immissionen sind im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme zu tolerieren.

## **Planungsalternativen**

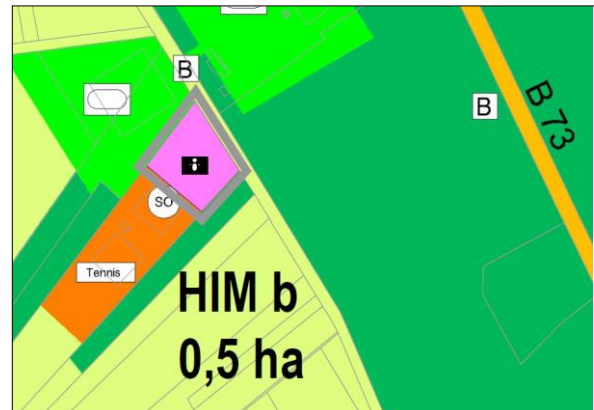
Durch die Planung erfolgt eine Lückenschließung zwischen bestehenden Bebauungsstrukturen im Ortsteil Breitenwisch. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche soll angrenzend an einen standortgebundenen örtlichen Betrieb ein Grundstück zum Bau eines Wohngebäudes für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden. Der Eigentümer selber plant den Bau eines Wohnhauses für den eigenen Bedarf. Die Fläche wurde im Rahmen der Abwägungsergebnisse der frühzeitigen Beteiligung auf einen kleinteiligen Bereich reduziert. Weitere Baugrundstücke sind im Ortsteil Breitenwisch nicht verfügbar und kommen für die Planung daher nicht in Betracht.

### 3.9 Teilfläche HIM b: Gemeinbedarfsfläche für eine Kita, westlich der Straße „Brink“, Himmelpforten

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	0,47 ha
Lage:	Ortschaft Himmelpforten, südlich „Brink“
Nutzung / Bestand:	Rasenfläche, im Süden angrenzend Baumbestand
Umgebung:	östlich Straße Brink, Laubforst und Sportplätze, südlich angrenzend Laubforst, westlich angrenzend Fläche für Tennis, nördlich Sportplatz, Siedlungsbereich Himmelpforten nördlich
Allgem. Entwicklungsziel:	Planungsrechtliche Vorbereitung als Gemeinbedarfsfläche zur langfristigen Sicherung als Kitastandort
bisherige FNP-Darstellung:	0,47 ha Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Tennis“
neue FNP-Darstellung:	0,47 ha Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten
Erschließung:	Anbindung über „Brink“
Siedlungsgefüge:	Südlicher Ortsrand, Siedlungsbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita und Schulzentrum / Oberschule mit gymnasialem Zweig in Himmelpforten weiter nördlich vorhanden, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	angrenzende Waldflächen angrenzende Tennis-, Sportplätze
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	Trinkwasserschutzgebiet
Natur und Landschaft:	Spiel-, Sport- und Erholungsanlage (PS), östlich der Straße Brink Wallhecke (HW), südlich angrenzende sonstiger Laubforst (WX)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung, angrenzend Biotope mit besonderer Bedeutung (Wald und Wallhecke) Landschaftsbildeinheit (LBE): Landschaftsbildeinheiten mit mittlerer Bedeutung, Beeinträchtigungszonen von Hochspannungsfreileitungen sowie von Straßen Zielkonzept: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrünvegetation (ZK5) Oldendorfer Geest, 8-9 m ü. NN PNV: 06 – Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald LBT: Siedlungsgebiete im Übergang zu Grünlandgebiete BÜK50: Mittlerer Podsol-Pseudogley
Erholungswert der Landschaft:	Standort mit der besondere Entwicklungsaufgabe Erholung
Denkmalschutz:	Im angrenzenden Bereich Bodendenkmal
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet Lärmbereich östlich angrenzend Vorranggebiet für Natur und Landschaft

	nördlich und südlich Vorbehaltsgebiete für Wald südlich angrenzend an zentrales Siedlungsgebiet Lage am Grundzentrum Himmelpforten, Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten besondere Entwicklungsaufgabe Erholung weiter östlich verlaufende Straße regionaler Bedeutung
--	--

## Lage und Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Ortschaft Himmelpforten im Bereich der Tennisflächen und Sportplätze im Süden der Straße „Brink“. Der Bereich befindet sich direkt an der Straße Brink und wird derzeit als Rasenfläche sowie als vorübergehender Kitastandort mit Containerbauten genutzt, rückwärtig der Fläche befinden sich Flächen für Tennisplätze, die derzeit nicht genutzt werden. Die Umgebung ist durch die im Norden, Osten und Westen angrenzenden Sport- und Tennisflächen geprägt. Südlich der Änderungsfläche grenzt Laubwald an. Weitere Waldflächen befinden sich östlich der Straße „Brink“. Östlich der Straße „Brink“ befindet sich zudem eine Wallhecke. Der Siedlungsbe- reich von Himmelpforten befindet sich weiter nördlich. Für den Änderungsbereich stellt der Flächennutzungsplan gegenwärtig Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tennis dar.

## Raumordnerische Vorgaben

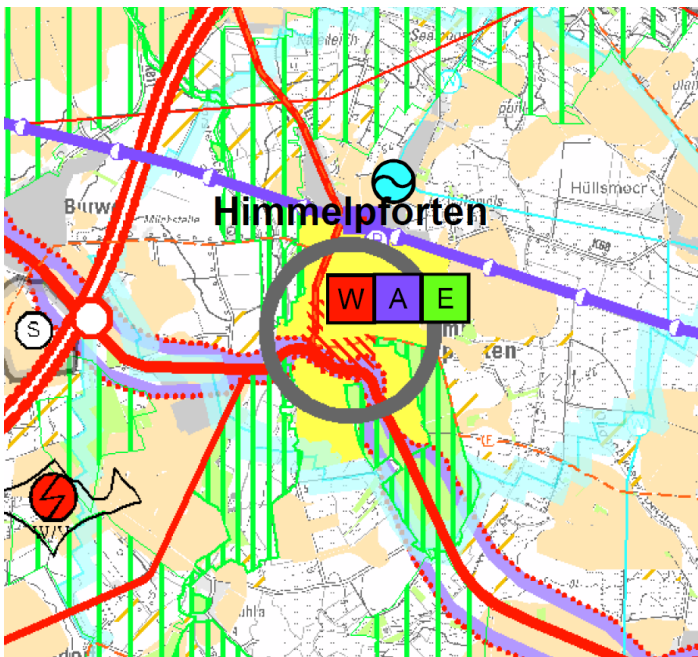


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Himmelpforten (ohne Maßstab), (sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam)

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Himmelpforten keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen. Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Himmelpforten. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Land-

kreises Stade ist das Grundzentrum Himmelpforten als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Als Grundzentrum soll Oldendorf zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf anbieten, hierzu zählt insbesondere eine ausreichende Nahversorgung.

Der Änderungsbereich ist südlich angrenzend an das zentrale Siedlungsgebiet als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Bereich ist jedoch durch die vorhandene Darstellung als Sonderbaufläche bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen und durch die umliegenden Sportplätze geprägt und in seiner Funktion vorbelastet. Weiter östlich ist der Verlauf einer Straße regionaler Bedeutung kartiert, teilweise befindet sich die Änderungsfläche im ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Lärmbereich. Die Änderungsfläche ist aufgrund der östlich der Straße Brink befindlichen Waldfläche jedoch ausreichend zur

Straße abgeschirmt. Zu den nördlich und südlich dargestellten Vorbehaltsgebieten für Wald sind erforderliche Abstände zwischen Bebauung und Wald zu berücksichtigen.

Die Änderungsfläche befindet sich zudem in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Die entsprechenden Anforderungen sind zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Weitere Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Aufgrund der Lage südlich angrenzend an das zentrale Siedlungsgebiet des Grundzentrums Himmelpforten wird der Standort für die Errichtung eines Kindergartens als geeignet angesehen. Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind daher insgesamt nicht erkennbar.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Da die Kapazitäten der in Himmelpforten bestehenden Kindergärten gänzlich ausgeschöpft sind, besteht in der Gemeinde Himmelpforten kurzfristiger Bedarf nach weiteren Kindergartenplätzen.

Die in der Ortschaft vorhandenen zwei Kindertagesstätten befinden sich weiter nördlich im Zentrum von Himmelpforten. Der für die Errichtung vorgesehene Standort wird aufgrund der verkehrsrhigen Lage am Rande des Siedlungsgebietes umgeben von Gehölzen und Sportplätzen sowie in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten im Süden von Himmelpforten als geeigneter Standort für einen Kindergarten angesehen. Die Fläche steht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung und ist über die Straße „Brink“ bereits erschlossen. Einer baulichen Entwicklung und langfristigen Genehmigung steht derzeit jedoch die vorhandene Darstellung im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tennis entgegen. Vorgesehen ist daher eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten, um den Bereich planerisch langfristig für die Nutzung als Kindergartenstandort vorzubereiten.

Von den umliegenden Sportanlagen können Lärmimmissionen ausgehen. Von Immissionen, die für die Nutzung als Kindergartenstandort erheblich sind, ist durch die umliegenden Sportplätze jedoch nicht auszugehen, da Spielbetrieb ausschließlich am Abend oder am Wochenende, außerhalb der Betriebszeiten des geplanten Kindergartens stattfindet. Die unmittelbar westlich angrenzenden Tennisplätze werden derzeit nicht genutzt.

Aufgrund der südlich angrenzenden Waldfläche sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die forstwirtschaftlichen Belange und erforderliche Schutzabstände des geplanten Kindergartengebäudes zum Wald zu berücksichtigen.

Die Ver- und Entsorgung kann im weiteren Verfahren durch Erweiterung und Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigungspflichtig ist die Samtgemeinde Oldendorf- Himmelpforten. Der Bereich ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Im Zuge einer Erweiterung des Kindergartenstandortes kann der vorhandene Anschluss genutzt werden.

Das Abwasser kann in das Hauptpumpwerk des Kommunalen Betriebs Himmelpforten abgeleitet werden. Die Weiterleitung erfolgt über die Himmelpfortener Druckrohrleitung zum Klärwerk Stade. Die vorhandenen Leitungen sind hierfür ausreichend bemessen. Auch das Klärwerk Stade verfügt über ausreichend Kapazitäten, sodass die Erschließung im Zuge einer Erweiterung des Standortes als gesichert anzusehen ist.

Die Oberflächenentwässerung ist durch Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen. Der Boden ist nach NIBIS -Kartenserver der Bodenregion Geest zuzuordnen. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist in dem Bereich mit gering angegeben. Sofern erforderlich, kann die Oberflächenentwässerung jedoch durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sichergestellt werden. Die Erschließung ist daher

als grundsätzlich gesichert anzusehen.

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die entsprechenden Anforderungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird eine bereits für bauliche Zwecke vorgesehene Rasenfläche, die bereits als vorübergehender Kitastandort mit Containerbauten bebaut ist, für die langfristige Entwicklung als Kindergartenstandort vorbereitet.

Der wesentliche Eingriff für den Naturhaushalt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung des Bodens durch den Bau des Kindergartens sowie durch Erschließungswege und Parkplätze. Da der Bereich bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen und durch die vorübergehende Bebauung vorbelastet ist, werden jedoch keine planungsrechtlich als unversiegelt zu beurteilenden Flächen in Anspruch genommen.

Der Bestand ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen und wird als Rasenfläche sowie durch die vorübergehende Bebauung genutzt. Südlich grenzt ein Laubforst an. Durch die Berücksichtigung der erforderlichen Schutzabstände zum Wald können Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes vermieden werden. Weitere besonders wertvolle Strukturen, die durch die Planung tangiert werden, sind im Bereich der Änderungsfläche nicht vorhanden. Aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen sollte im weiteren Verfahren ggf. eine Untersuchung zum Artenschutz erfolgen.

Der Planbereich ist durch die umliegenden Sportplätze und die angrenzenden Gehölze gut eingebettet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind in diesem Bereich daher nicht zu erwarten. Auch erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

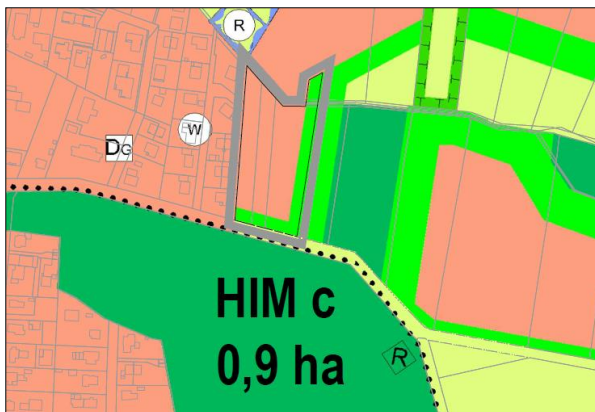
### **Planungsalternativen**

Im Vorwege der Planung wurden verschiedene Standorte in Himmelpforten für die Errichtung des Kindergartens geprüft. Die Standorte kommen jedoch wegen ihrer ungeeigneten Lage oder nicht gegebenen Verfügbarkeit nicht in Betracht.

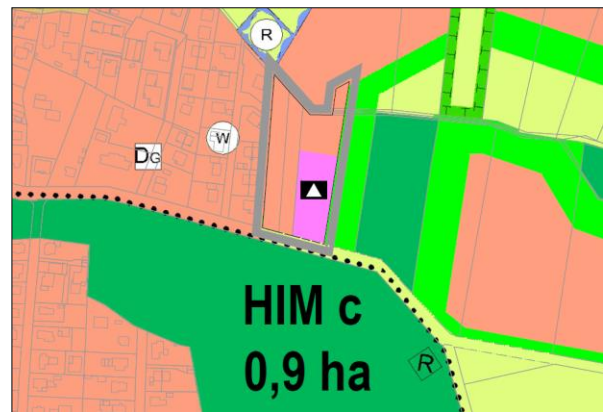
Der Änderungsbereich ist verfügbar und wird aufgrund der Lage am Rande des Siedlungsgebietes umgeben von Gehölzen und Sportplätzen sowie in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten im Süden von Himmelpforten als geeigneter Standort für einen Kindergarten angesehen.

### 3.10 Teilfläche HIM c: Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule, östlich am „Staatsforst“, Himmelpforten

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	0,87 ha
Lage:	Ortschaft Himmelpforten, östlich „Am Staatsforst“
Nutzung / Bestand:	Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, östlich angrenzend an den Siedlungsbereich
Umgebung:	Im Norden Ackerland und weiter nördlich Himmelpfortener Laufgraben und Feldhecke, östlich Ackerland und in 30 m Entfernung Jungwald, südlich Straße „In den Reddern“ und Wald, westlich Wohnbebauung
Allgem. Entwicklungsziel:	Planungsrechtliche Vorbereitung als Gemeinbedarfsfläche zum Bau einer Schule
bisherige FNP-Darstellung:	0,15 ha öffentliche Grünfläche 0,72 ha Wohnbaufläche
neue FNP-Darstellung:	0,58 ha Wohnbaufläche 0,29 ha Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule
Erschließung:	Anbindung über „In den Reddern“ und Weiterführung der Straße „Am Staatsforst“
Siedlungsgefüge:	Östlicher Ortsrand
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita und Schulzentrum / Oberschule mit gymnasialem Zweig in Himmelpforten vorhanden, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	Forstwirtschaftliche Belange
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	Trinkwasserschutzgebiet
Natur und Landschaft:	Sandacker (AS), südlich der Straße Bodensaurer Buchenwald (WL), östlich (30m) Jungwald (WJ)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung, angrenzend Biotope mit hoher Bedeutung (Wald) Landschaftsbildeinheit (LBE): Landschaftsbildeinheiten mit geringer Bedeutung, Beeinträchtigungszonen von Straßen, Bahnstrecken und Landebahnen Zielkonzept: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation (ZK5) im Übergang zu umwelt- und naturverträglichen Nutzungen in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter (ZK4) Oldendorfer Geest, 3,5-5,5 m ü. NN PNV: 06 – Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald LBT: Siedlungsgebiete im Übergang zu Grünlandgebiete BÜK50: Mittlerer Pseudogley-Podsol

Erholungswert der Landschaft:	Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung
Denkmalschutz:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	östlich angrenzend an zentrales Siedlungsgebiet südlich Vorranggebiet für Natur und Landschaft Lage am Grundzentrum Himmelpforten, Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten, besondere Entwicklungsaufgabe Erholung, weiter nördlich Eisenbahnstrecke

## Lage und Bestand

Der Änderungsbereich ist am östlichen Ortsrand der Ortschaft Himmelpforten, östlich der Straße „Am Staatsforst“ gelegen.

Derzeit wird der Änderungsbereich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Norden verläuft der Himmelpfortener Laufgraben. Östlich befindet sich in 30m Abstand Jungwald. Südlich grenzt rückwärtig der Straße „In den Reddern“ ebenfalls Wald an. Im Westen wird der Bereich durch Wohnbebauung begrenzt, die in diesem Bereich überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Randbereich der Fläche sind als Abstandsflächen zu den umgebenden Waldgebieten Grünflächen dargestellt.

## Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Himmelpforten keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Himmelpforten. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade ist das Grundzentrum Himmelpforten als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen.

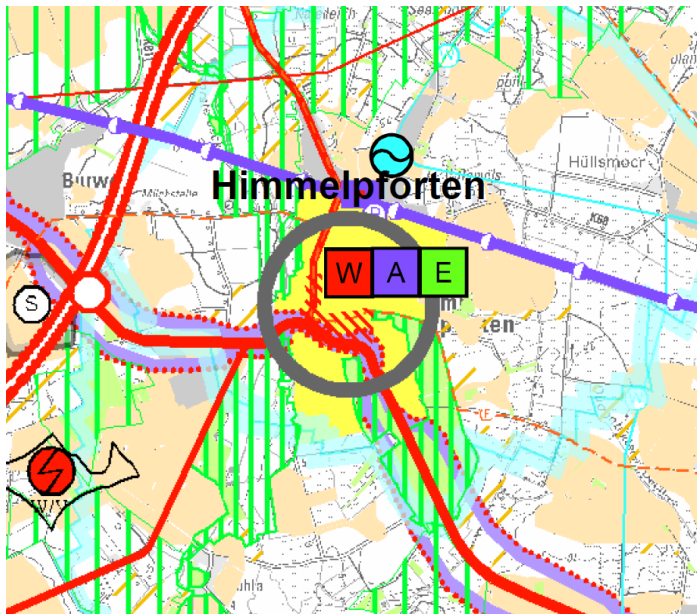


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Himmelpforten (ohne Maßstab), (sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam)

Der Änderungsbereich befindet sich östlich angrenzend an das zentrale Siedlungsgebiet.

Südlich der Straße „In den Reddern“ ist ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Im Bestand handelt es sich um Wald. Die entsprechenden forstwirtschaftlichen Belange sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Änderungsfläche befindet sich zudem in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Die entsprechenden Anforderungen sind zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Der Bereich ist durch die vorhandene Darstellung als Wohnbaufläche überwiegend bereits für eine

bauliche Entwicklung vorgesehen und grenzt direkt an den Siedlungsbereich an. Im Süden grenzt zudem das Vorranggebiet regional bedeutsamer Radweg an. Dieser wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Weitere Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Durch die Planung soll aufgrund vorhandenen Bedarfs der Bau einer Schule auf einer bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche vorbereitet werden. Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind insgesamt nicht erkennbar.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Himmelpforten möchte mit dem Bau der „Freien Schule Himmelpforten“ das Bildungsangebot für schulpflichtige Kinder im Bereich der Grund- und Oberschule um eine Variante erweitern. Das Konzept der Schule beruht insbesondere auf dem Thema ökologische Bildung und findet bereits über die Grenzen der Gemeinde hohe Akzeptanz. Insbesondere die Nähe zur „Porta-Coeli-Schule“ und die ruhige Umgebung durch die Lage am Wald und Stadtrand werden für den Bau einer Schule als geeignet angesehen.

Derzeit ist der Bereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Zu den umgebenden Waldgebieten sind an den Rändern Grünflächen dargestellt, die den erforderlichen Waldabstand aufzeigen.

Zur planerischen Vorbereitung soll der für den geplanten Bau der Schule vorgesehene Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt werden. Der westliche und nördliche Bereich der Änderungsfläche soll auch weiterhin für eine wohnbauliche Nutzung vorgehalten werden. Durch die Änderung soll zudem ein städtebaulich sinnvoller Anschluss an bestehende Wohnbauflächen erfolgen. Die zuvor dargestellten Grünflächen im südlichen Randbereich sollen nicht in die Änderung übernommen werden, da der Bereich für die Nutzung als Parkplatz sowie für Nutzungen die auch im geringeren Abstand zum Wald möglich sind, vorgesehen ist.

Die östlich an den Änderungsbereich angrenzende Grünfläche soll hingegen in der Darstellung erhalten werden. In diesem Bereich soll der vorgesehene Waldabstand einheitlich mit den umgebenden Abstandsflächen zum Wald im FNP aufgezeigt werden. Eine Freianlagengestaltung oder auch eine untergeordnete Nutzung durch Parkplätze sollen im Bereich des geplanten Schulgeländes dennoch zulässig sein, sofern die Nutzung die walddrechtlichen Belange nicht berührt. Hier ist auch auf die fehlende Parzellenschärfe des FNP hinzuweisen.

Aufgrund der südlich und östlich befindlichen Waldflächen sind die forstwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen und erforderliche Schutzabstände der Bebauung zum Wald einzuhalten.

Der Änderungsbereich kann über die Straße „In den Reddern“ und die Weiterführung der Straße „Am Staatsforst“ erschlossen werden.

Durch die geplante Nutzung als Schule können Lärmimmissionen ausgehen, die jedoch als sozial adäquater Lärm zu tolerieren sind.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die entsprechenden Anforderungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Die Ver- und Entsorgung kann im weiteren Verfahren durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigungspflichtig ist die Samtgemeinde Oldendorf- Himmelpforten. Der Bereich ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung für den Bereich kann durch Ausbau und Erweiterung des vorhandenen Abwassersystems in nachfolgenden Verfahren sichergestellt werden.

Das Abwasser wird in das Hauptpumpwerk des Kommunalen Betriebs Himmelpforten abgeleitet. Die Weiterleitung erfolgt über die Himmelpfortener Druckrohrleitung zum Klärwerk Stade. Die vorhandenen Leitungen sind hierfür ausreichend bemessen. Auch das Klärwerk Stade verfügt über ausreichend Kapazitäten, sodass die Erschließung als gesichert anzusehen ist.

Die Oberflächenentwässerung ist durch Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen. Im Bereich der Plangebietes sind zudem ausreichende Vorfluter vorhanden (Himmelpfortener Laufgraben). Der Boden ist nach NIBIS -Kartenserver der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp ist Mittlerer Pseudogley-Podsol angegeben. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist in dem Bereich gering. Sofern erforderlich kann die Oberflächenentwässerung jedoch durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sichergestellt werden. Die Erschließung ist somit grundsätzlich als gesichert angesehen.

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Wenn sich die Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung eignen, so ist das unbelastete Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer mit einer gedrosselten Einleitmenge von 1,5 l/(s\*ha) einzuleiten. Ist auch dies nicht möglich, so ist das unbelastete Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuführen. Über die ausreichende Dimensionierung einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) beziehungsweise in ein Oberflächengewässer ist ein Nachweis zu führen (gemäß Merkblatt DWA-M 153 bzw. DWA-A 102-21BWK-A 3-2). Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für den Bau einer Schule vorbereitet. Für den westlichen und nördlichen Bereich wird die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung beibehalten. Der wesentliche Eingriff für den Naturhaushalt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung des Bodens durch Neubebauung, Erschließungswege und Parkplätze. Der Bereich ist bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Planungsrechtlich als unversiegelt zu beurteilende Flächen werden nur in den Randbereichen in Anspruch genommen.

Der Bestand wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt und weist keine besonders wertvollen Strukturen auf. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind aufgrund des südlichen Waldes und östlich gelegenen Jungwaldbestandes die forstwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen und die erforderlichen Schutzabstände der Bebauung zum Wald einzuhalten. Im Bereich des Plangebietes sind keine Gehölze oder andere wertvolle Strukturen vorhanden. Aufgrund des weiter östlichen und südlich der Straße vorhandenen Waldes und Gehölzbestandes sollte im nachfolgenden Verfahren ggf. eine Untersuchung zum Artenschutz erfolgen.

Die durch die geplante Nutzung als Schule ausgehenden Lärmimmissionen sind als sozial adäquater Lärm zu tolerieren. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit durch die Planung sind nicht zu erwarten.

### **Planungsalternativen**

Im Vorfeld der Planung kam für die Errichtung der Schule eine weitere Fläche im Gewerbegebiet von Himmelpforten (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12a) in Betracht. Die Fläche wurde jedoch aufgrund möglicher Konflikte mit den umliegenden Gewerbebetrieben und der Nähe zur Landes- und Kreisstraße als weniger geeignet angesehen. Die gewerbliche

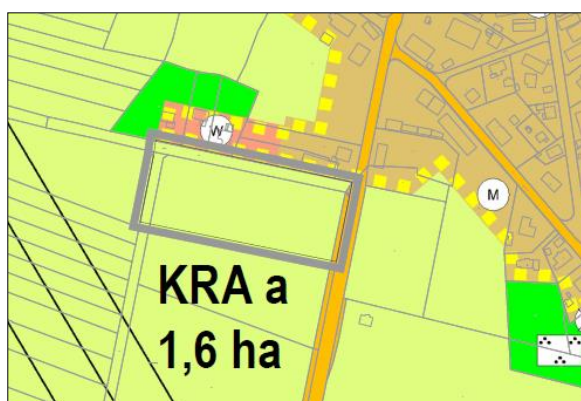
Entwicklung in diesem Bereich soll nicht eingeschränkt werden.

Der für die Planung vorgesehene Bereich liegt in ruhiger Lage am Siedlungsrand im Bereich eines Wohngebietes. Zugleich ist das Zentrum von Himmelpforten unweit entfernt. Auch die Nähe zur Porta- Coeli-Schule mit Turnhalle und Sportanlagen sowie zu den Tennisanlagen und einem geplanten Spielplatz werden als Potentiale angesehen.

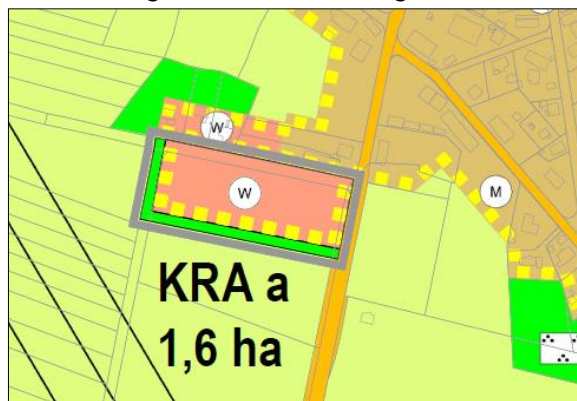
Der Änderungsbereich wird daher als geeigneter Standort angesehen.

### 3.11 Teilfläche KRA a: Wohnbaufläche Brobergen, südlich der „Fährstraße“ westlich der „Gräpeler Straße“, Kranenburg

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	1,60 ha
Lage:	südlich der Fährstraße, westlich der Gräpeler Straße (K82)
Nutzung / Bestand:	Grünland, Baumreihe entlang der „Gräpeler Straße“
Umgebung:	nördlich der Fährstraße Wohnbebauung und gemischte Bebauung östlich, südlich und westlich setzen sich Grün- und Ackerland fort, südöstlich landwirtschaftliche Hofstelle
Allgem. Entwicklungsziel:	langfristige Sicherung von Bauflächen zur Eigenentwicklung in der Ortslage Brobergen, Eingrünung zur freien Landschaft
bisherige FNP-Darstellung:	1,6 ha Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	1,3 ha Wohnbaufläche, 0,3 ha Randeingrünung
Erschließung:	Anbindung über „Fährstraße“
Siedlungsgefüge:	Außenbereich, angrenzend an Ortsrand
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita in Kranenburg vorhanden; nächstes Schulzentrum (Grund- und Oberschule) befindet sich in Oldendorf, nächste Oberschule mit gymnasialem Zweig in Himmelpforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	umgebende landwirtschaftliche Nutzung
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	artenarmes Intensivgrünland (GI), östlich straßenbegleitend verlaufende Baumreihe (HBA)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung, lineare Gehölzbiotope mit mittlerer Bedeutung (HBA) Landschaftsbildeinheit (LBE): mit hoher Bedeutung, angrenzend an Siedlungsgebiete, Beeinträchtigungszonen von Hochspannungsfreileitungen sowie von Windkraftanlagen und Türmen Zielkonzept: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-

	vegetation (ZK5) Mehe-Oste-Niederung, 1,5-3 m ü. NN PNV: 05 – Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes LBT: Ackerbaugebiete BÜK50: Mittlerer Podsol, westlicher Bereich Tiefer Podsol-Gley
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz:	Friedhof Gräberfeld östlich des Änderungsbereiches in ausreichender Entfernung
Raumordnung u. Landesplanung:	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen angrenzend an vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich westlich gelegenes Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie westlich in ausreichender Entfernung gelegenes Vorranggebiet Natur und Landschaft (Oste) nächstgelegenes Grundzentrum ist Oldendorf

### Lage und Bestand

Der Änderungsbereich KRA a befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Brobergen in Kranenburg westlich der „Gräpeler Straße“ (K 82) südlich der „Fährstraße“. Der Bereich ist knapp 1,6 Hektar groß und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Randbereiche des Änderungsbereiches sind mit Bäumen bestanden, im östlichen Randbereich kartiert der Landschaftsplan eine Baumreihe (HBA).

Der Bereich grenzt unmittelbar südlich an bebaute gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan entsprechend der aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich der Gräpeler Straße, im Süden und im Westen setzen sich die landwirtschaftlichen Flächen weiter fort. Südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Weiter westlich verläuft die Oste. Die umgebenden Landschaftsbereiche sind als Vorranggebiet für Natur und Landschaft kartiert, befinden sich jedoch in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

### Raumordnerische Vorgaben

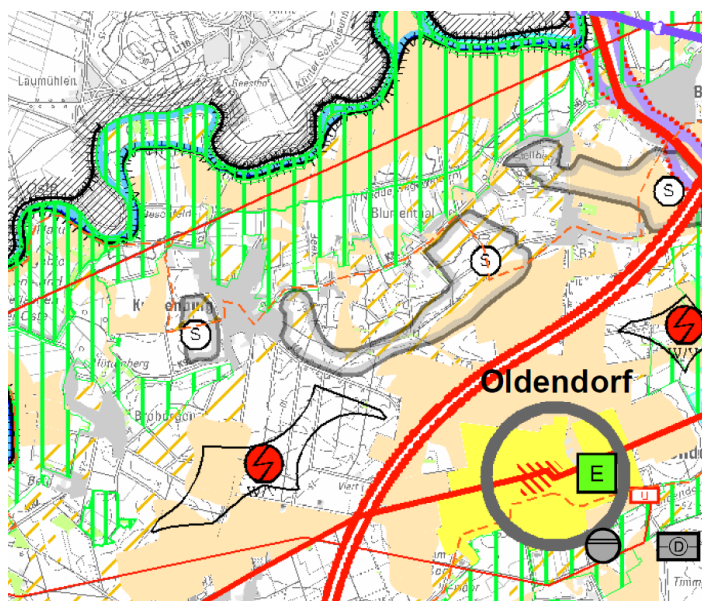


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslagen Oldendorf, Kranenburg und Brobergen (ohne Maßstab), (sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam)

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Gemeinde Kranenburg keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen. Die Ortschaft Brobergen gehört zur Gemeinde Kranenburg und ist dem ländlichen Raum zuzuordnen, für den eine bauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes vorgesehen ist. (Vgl. RROP 2013) Der Änderungsbereich ist im RROP 2013 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen kartiert. Da innerhalb des Siedlungsbereiches jedoch keine Flächen für eine

wohnbauliche Entwicklung verfügbar oder vorhanden sind und weiter südöstlich gelegene Flächen aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb nicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind, wird eine Überwindung dieses Grundsatzes der Raumordnung in diesem vergleichsweise naturschutzfachlich geringerwertigen Bereich zur Sicherung der Eigenentwicklung als erforderlich angesehen.

Ein Ausweichen auf andere Flächen, die nicht als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft kartiert sind, ist nicht möglich, da die Ortschaft Brobergen überwiegend von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben ist. Der Bereich grenzt südlich an den Siedlungsbereich von Brobergen an, einen Bereich, der als bauleitplanerisch gesicherter, bebauter Bereich kartiert ist.

Weiter westlich des Bereiches fließt die Oste, der umliegende Landschaftsbereich ist als Vorranggebiet für Natur- und Landschaft kartiert. Der Bereich befindet sich jedoch in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch das näher, westlich gelegene Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Insgesamt entstehen durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung.

### **Flächenreserven und Eigenentwicklung in der Gemeinde Kranenburg**

Für die Gemeinde Kranenburg wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Flächenreserven in großem Umfang erfasst. Aufgrund der hohen Bautätigkeit waren jedoch bereits mit Inkrafttreten der Neuaufstellung viele Flächen nicht mehr verfügbar. Die vorgenommene Prognose kann somit nicht mehr als aktuelle Grundlage für die Bewertung der Eigenentwicklung in Kranenburg herangezogen werden.

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigten Flächenreserven wurden überwiegend im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Brandmoor“ aus dem Jahr 2017, im Osten der „Dorfstraße“ in der Ortschaft Kranenburg kartiert. Die hier verbliebenen 13 Bauplätze wurden zwischen den Jahren 2018 und 2020 komplett veräußert und sind inzwischen bebaut.

2019 erfolgte durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Westlich der Dorfstraße, nördlich Zum langen Berg“ die Vorbereitung des Baus von max. drei Einfamilien- oder Doppelhäusern. Ein Haus wurde errichtet, die weiteren Bauplätze werden ebenfalls für die ansässige Familie bereitgehalten und sind nicht verfügbar.

Die Einwohnerzahl von Kranenburg stieg vom Jahr 2018 von 765 Einwohner auf aktuell 801 Einwohner (Stand 2021) an. Ein Baugebiet, welches durch die Neuaufstellung vorbereitet wurde, befindet sich derzeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kleiner Hemmerick“ in Entwicklung. Für den westlich der „Dorfstraße“ und südlich der „Estorfer Straße“ gelegenen Bereich ist schon eine Interessentenliste aus Kranenburg vorhanden, die das Angebot des Baugebietes (ca. neun Grundstücke) übersteigt. Die weiteren Baulandreserven, welche sich nördlich des Friedhofes von Kranenburg sowie hieran angrenzend östlich der „Broberger Straße“ befinden, sind mittelfristig aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar. Auch ist der Bereich westlich der Kranenburger Straße aufgrund der topografisch teils niedrigen, feuchten Lage nicht für eine Bebauung geeignet. Zur städtebaulich sinnvollen Darstellung des Siedlungsgefüges sollen diese Flächen jedoch in der Darstellung des Flächennutzungsplanes erhalten bleiben. Insgesamt sind in der Ortschaft Kranenburg derzeit lediglich sechs bis sieben Baugrundstücke verfügbar.

In der Ortschaft Brobergen erfolgte 2019 die 1. Änderung des BP Nr. 1 „Am Hüttenberg“. Ziel war die Aktualisierung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den aktuellen Anforderungen. Bereitgestellt wurden durch die Änderung drei bis vier Grundstücke. Zwei Grundstücke wurden durch ortansässige Familien erworben, ein Grundstück wurde bereits bebaut, das weitere wird zeitnah bebaut werden. Das verbleibende Grundstück

befindet sich im Eigentum einer örtlichen Familie und steht ebenfalls nicht zum Verkauf. Die weiteren unbebauten Grundstücke in Brobergen sind aufgrund der direkten Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben nicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

Im südlich von Brobergen gelegenen Gemeindeteil „Berg“ befinden sich noch drei bis vier bebaubare Grundstücke, die sich jedoch im Eigentum befinden und für dort lebende Familien reserviert sind und nicht veräußert werden.

In Brobergen bestehen somit keine verfügbaren Flächenreserven. Auch hier ist eine steigende Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl stieg von 222 (2018) auf heute 228 Einwohner in 139 Haushalten (2021).

In Bezug auf die zulässige Eigenentwicklung der Gemeinde Kranenburg ist festzustellen, dass bei derzeit ca. 801 wohnhaften Personen in ca. 430 Haushalten, die durch die Planung ermöglichten maximal zehn zusätzlichen Einzelhausgrundstücke, unter Berücksichtigung der derzeit verfügbaren Flächenreserven (7 Baugrundstücke), einem Zuwachs von ca. 4 % der Haushalte entsprechen. Ein Wachstum dieses Umfangs ist als zulässige und verträgliche Eigenentwicklung für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu beurteilen, die den Rahmen nicht übersteigt.

#### Fazit und Prognose zur künftigen Entwicklung

Die Gemeinde Kranenburg hat aus regionalplanerischer Sicht keine zentralörtliche Funktion inne, sodass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu bewegen hat. Seit dem Jahr 2018 sind die Einwohnerzahlen in Kranenburg und dem Ort Brobergen nochmals angestiegen. In den zuletzt entwickelten Baugebieten sind keine Bauplätze mehr verfügbar. Alle der etwa 16 Bauplätzen in der Ortschaft Kranenburg und etwa 6 Bauplätze in Brobergen wurden an die örtliche Bevölkerung veräußert. Im aktuell in Entwicklung befindlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 werden alle Bauplätze bereits jetzt aus der örtlichen Bevölkerung von Kranenburg nachgefragt.

Entsprechender Bedarf nach Bauplätzen für die erforderliche Eigenentwicklung besteht jedoch auch in der kleineren Ortschaft Brobergen. Verfügbare Reserven zur wohnbaulichen Entwicklung sind in Brobergen nicht mehr vorhanden.

Die Fläche soll mit über 1,6 ha Wohnbaufläche aufgrund der derzeitige Einwohnerentwicklung sowie der hohen Nachfrage zur kurz- bis mittelfristigen Entwicklung in den nächsten fünf Jahren bereitgestellt werden. Langfristig, über die nächsten 15 Jahre, ist damit zu rechnen, dass die Flächen voll bebaut sein werden. Trotz der hohen Nachfrage ist eine Ausweisung von weiteren Flächen zur wohnbaulichen Entwicklung in Brobergen jedoch derzeit nicht vorgesehen, da eine Entwicklung aufgrund der naturräumlichen Einbettung der Ortschaft und umgebender landwirtschaftlicher Nutzungen nur sehr eingeschränkt möglich und städtebaulich geeignet ist.

#### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche zur Sicherung von Flächen zur wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung (siehe auch oben: Flächenreserven und Eigenentwicklung in der Gemeinde Kranenburg).

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Bereitstellung von Flächen für die Eigenentwicklung im Sinne der zentralörtlichen Gliederung insbesondere auf die Ortschaft Kranenburg konzentriert.

Für die örtliche Eigenentwicklung besteht allerdings auch die Notwendigkeit Wohnbauflächen in den kleineren, nicht zentralen Ortschaften bereitzustellen. Durch die Planung soll gezielt eine Bereitstellung von Flächen für die Bewohner von Brobergen innerhalb der Ortschaft ermöglicht werden, da ein hoher Bedarf nach Bauland von hier wohnenden Familien besteht.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans konnten in der Ortschaft Brobergen

aufgrund von umliegenden Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft lediglich zwei Grundstücke zur wohnbaulichen Entwicklung gesichert werden. Dieser Änderungsbereich wurde nach der frühzeitigen Beteiligung aufgrund eines nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs nicht weiterverfolgt. Da ein vorliegendes Gutachten nun eine Entwicklung in diesem Bereich als verträglich einstuft und an anderer Stelle keine verfügbaren Reserven zur wohnbaulichen Entwicklung mehr vorhanden sind, soll der Bereich nun für die örtliche Bevölkerung in Brobergen für den kurz – bis mittelfristigen Bedarf bereitgestellt werden.

Die weitere Erläuterung der immissionsschutzrechtlichen Belange nach GIRL und TA-Lärm ist aufgrund des weiter südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes im nachfolgenden Verfahren anhand des vorliegenden Gutachtens vorgesehen. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme zu tolerieren.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe dürfen in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen muss gewährleistet bleiben.

Der Bereich grenzt südlich an die vorhandene Bebauung der Siedlung Brobergen an und ist über die „Fährstraße“ bereits erschlossen. Ein Anschluss außerhalb der Ortsdurchfahrt über die „Gräpeler Straße“ ist nicht möglich und nicht vorgesehen.

Aufgrund der Lage angrenzend an bestehende Bebauung und der im Vergleich zu anderen Standorten in Brobergen naturschutzfachlich vergleichbar geringen Wertigkeit wird der Standort als geeignet angesehen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade ist der Bereich als Gebiet mit der Zielkategorie 3 kartiert. Der Bereich ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland jedoch vorbelastet, auch befinden sich keine Gehölzstrukturen im Bereich der Änderungsfläche. Lediglich am östlichen Randbereich entlang der „Gräpeler Straße“ befindet sich eine Baumreihe, die im Rahmen der weiteren Planungen erhalten werden sollte. Es ist vorgesehen, den Bereich nach Süden und Westen zur freien Landschaft hin einzugrünen, damit sich das künftige Wohngebiet besser in das Landschaftsbild einfügt.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Siedlungsbereich ohne Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Die Beseitigungspflicht des Abwassers obliegt den Nutzungsberechtigten der Grundstücke und kann über Kleinkläranlagen sichergestellt werden.

Das gereinigte Abwasser kann über einen vorhandenen Entwässerungsgraben an der Fährstraße in die Oste geleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des Grabens ist im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens nachzuweisen. Ggf. müsste dieser geräumt werden. Ein ausreichend leistungsfähiger Vorfluter kann somit im Zuge der nachfolgenden Planungen sichergestellt werden. Die jeweilige Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten ist im Rahmen der nachfolgenden Planungen entspr. zu ändern und vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gem. § 96 (5) ist die Zustimmung der Wasserbehörde erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung ist durch Versickerung auf den privaten Grundstücken sowie über den vorhandenen Entwässerungsgraben vorgesehen. Der Boden ist nach NIBIS -Kartenserver der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp ist Mittlerer Podsol kartiert. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist in diesem Bereich als hoch angegeben. Eine Entwässerung wird in dem Bereich daher als grundsätzlich gesichert angesehen.

Im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

## **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird die Umwidmung von für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Flächen zu einer Wohnbaufläche vorbereitet. Der Bestand wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt und weist keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der östliche Randbereich ist entlang der Gräpeler Straße mit einer Baumreihe bestanden, die im Rahmen nachfolgender Planungen erhalten werden sollte.

Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan als artenarmes Intensivgrünland, südlich angrenzend an den Siedlungsbereich sowie im Osten, Süden und Westen umgeben von Ackerflächen und Grünland dargestellt. Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Lage an den Siedlungsbereich ist von Vorkommen geschützter Arten in diesem Bereich nicht auszugehen. Das westlich gelegene Vorranggebiet für Natur und Landschaft befindet sich in ausreichender Entfernung zum Änderungsbereich. Dennoch sollte aufgrund der naturräumlichen Einbettung der Siedlung Brobergen ggf. eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Rahmen nachfolgender Verfahren erfolgen.

Durch die vorgesehene Eingrünung in Richtung Süden und Westen kann ein Eingriff in das Landschaftsbild in diesem ländlichen Bereich vermieden werden. Zusätzlich entsteht neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Es werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bebauungen und Erschließungsflächen neu versiegelt. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Dies stellt nach derzeitigem Kenntnisstand den wesentlichen Eingriff dar.

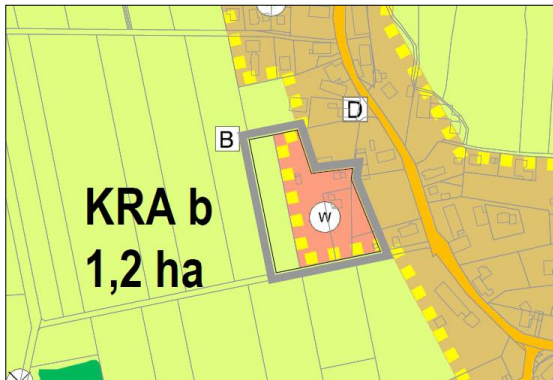
Die örtlichen landwirtschaftlichen Immissionen sind im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme zu tolerieren.

## **Planungsalternativen**

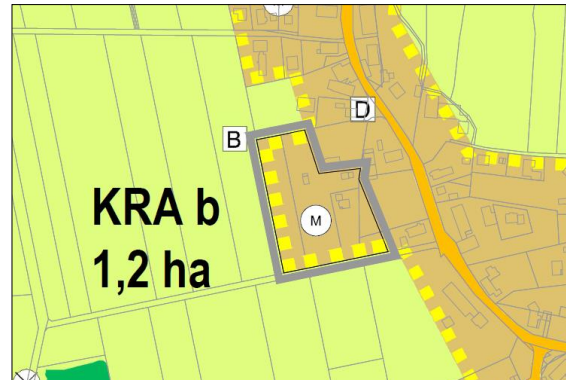
Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden Flächenalternativen im Bereich Brobergen untersucht. Untersucht wurden Flächen westlich des „Hüttenberg“, nordöstlich der Straße „Hüttenberg“ sowie südlich der Straße „Boben in Dörp“. Die Flächen wurden insbesondere aufgrund naturschutzfachlicher Konfliktpotentiale als nicht geeignet für eine bauliche Entwicklung angesehen. In der Ortschaft Brobergen konnten aufgrund von umliegenden Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft nur zwei Grundstücke zur wohnbaulichen Entwicklung gesichert werden. Der vorgesehene Bereich wurde aufgrund ungeklärter immissionsschutzrechtlicher Anforderungen nicht weiterverfolgt. Ein positives Geruchsgutachten liegt zwischenzeitlich vor. Der Änderungsbereich ist unter naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten zur baulichen Entwicklung im Vergleich zu anderen Standorten geeignet und grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich von Brobergen an. Vergleichbar geeignete Standorte sind in der Ortschaft Brobergen derzeit nicht verfügbar.

### 3.12 Teilfläche KRA b: gemischte Baufläche am westlichen Ortsrand von Kranenburg, nördlich „Zum Langen Berg“, Kranenburg

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	1,17 ha
Lage:	westlicher Ortsrand, nördlich „Zum langen Berg“
Nutzung / Bestand:	Wohnbebauung mit umgebenden Gartenbereichen (östlicher Bereich), westlicher Bereich Sandacker / Lagerfläche, Gehölze im Bereich der Grundstücke und entlang der Grundstücksgrenzen (teilweise Eichen)
Umgebung:	östlich gemischte Bebauung der Ortschaft Kranenburg, Garten- und Landschaftsbaubetrieb, südlich und westlich landwirtschaftliche Flächen
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung als Lagerfläche für örtlichen Betrieb, Umwidmung in Fläche für gemischte Nutzung entsprechend bestehender Bebauung und Nutzung
bisherige FNP-Darstellung:	0,35 ha Fläche für Landwirtschaft, 0,82 ha Wohnbaufläche
neue FNP-Darstellung:	1,17 ha gemischte Baufläche
Erschließung:	Anbindung über „Zum langen Berg“ vorhanden, bereits bebauter Bereich
Siedlungsgefüge:	Ortsrand
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita in Kranenburg vorhanden; nächstes Schulzentrum (Grund- und Oberschule) befindet sich in Oldendorf, nächste Oberschule mit gymnasialem Zweig in Himmelpforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	-
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Siedlungsbereich (X), Sandacker (AS), südlicher und westlicher Randbereich des bestehenden Siedlungsbereichs sonstige Feldhecke (HF)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung, lineare Gehölzbiotope mit mittlerer Bedeutung (HF) Landschaftsbildeinheit (LBE): Siedlungsgebiete (ohne Bewertung), Beeinträchtigungszonen von Windkraftanlagen und Türmen Zielkonzept: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation (ZK5) Mehe-Oste-Niederung, 3- 4,5 m ü. NN PNV: 05 – Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes LBT: Siedlungsgebiete BÜK50: Mittlerer Gley-Podsol
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz:	nordwestlich an den Planbereich angrenzendes Bodendenkmal
Planrecht:	Innenbereichssatzung "Westlich Dorfstraße, nördlich Zum langen Berg", Gemeinde Kranenburg
Raumordnung u. Landesplanung:	überwiegend vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich,

<p>sowie hieran angrenzender Bereich südlich liegendes Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Sandabbau nächstliegendes Grundzentrum ist Oldendorf</p>
--

## Lage und Bestand

Der knapp 0,35 Hektar große Änderungsbereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Kranenburg, nördlich der Straße „Zum langen Berg“. Der östliche Bereich ist mit Wohnhäusern bebaut und von Gartenbereichen mit Gehölzen umgeben. Der westliche Bereich wird derzeit als Lagerfläche eines nahegelegenen örtlichen Garten- und Landschaftsbaubetriebs genutzt. Der nordwestliche Siedlungsrand ist mit Eichen, der südwestliche Siedlungsrand mit einer Feldhecke bewachsen. Im Landschaftsplan sind im Änderungsbereich im Osten Siedlungsbereich sowie im Westen Sandacker und im Übergang eine Feldhecke kartiert. Südlich „Zum langen Berg“ und im Westen grenzt landwirtschaftlich genutztes Ackerland, im Norden und Osten der weitere Siedlungsbereich an den Änderungsbereich an.

## Raumordnerische Vorgaben

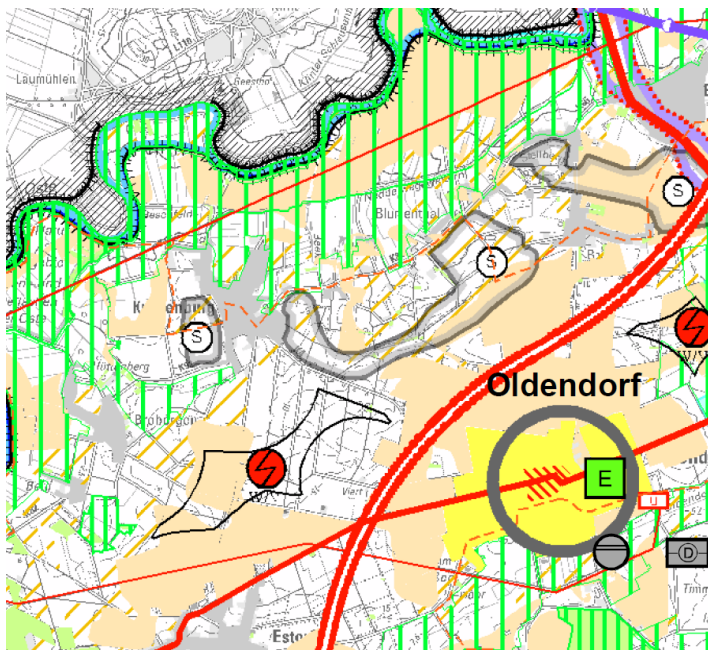


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Übersicht Bereich Kranenburg (ohne Maßstab), (sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam)

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Gemeinde Kranenburg keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Der Änderungsbereich ist im RROP als bauleitplanerisch gesicherter, bebauter Bereich kartiert.

Südlich des Änderungsbereiches südlich der Straße „Zum langen Berg“ ist ein Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffgewinnung von Sand kartiert. Dieses wird durch die Nutzung als Lagerfläche jedoch nicht beeinträchtigt.

Das für die Rohstoffgewinnung von Sand kartierte Vorbehaltsgebiet überlagert sich mit einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Auch dieses wird durch die vorgesehene Nutzung nicht beeinträchtigt. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebete werden durch die Planung nicht berührt. Insgesamt entstehen durch die Planung erkennbar keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung, da der Änderungsbereich als bauleitplanerisch gesicherter, bebauter Bereich kartiert ist.

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Darstellung als gemischte Baufläche soll in diesem Bereich die vorhandene Bebauung arrondiert und die Nutzung als gewerbliche Lagerfläche eines nahegelegenen örtlichen Landschaftsbaubetriebs u. a. für Grünschnitt, Materialien und Paletten langfristig gesichert werden, da die innerörtlichen betrieblichen Flächen an ihre Kapazitäten stoßen.

Da es sich bei der Nutzung als Lagerfläche für einen nahegelegenen örtlichen Gartenbaubetrieb nicht um ein privilegiertes Vorhaben, welches auch im Außenbereich zulässig ist, handelt, ist die bauleitplanerische Absicherung erforderlich. Die vorgesehene Nutzung als Lagerfläche des Gartenbaubetriebes ist in der Schutzbedürftigkeit einer gemischten Nutzung zuzuordnen. Die Nutzung erfolgt zwar durch einen gewerblichen Betrieb, dieser ist jedoch einem Mischgebiet zuzuordnen. Nicht mischgebietsverträgliche gewerbliche Lärmimmissionen werden durch die Nutzung als Lagerfläche nicht vorbereitet.

Der östliche, überwiegende Bereich der Änderungsfläche ist derzeit als Wohnbaufläche dargestellt und soll im Zusammenhang mit der angrenzenden Nutzung als gewerbliche Lagerfläche in eine gemischte Baufläche umgewidmet werden. Die vorgesehene Darstellung als gemischte Baufläche wird in der Gesamtbetrachtung mit den umliegenden Nutzungen als geeignet angesehen. Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Westlich Dorfstraße, nördlich Zum langen Berg“. Die angestrebte Entwicklung in diesem Bereich bleibt bestehen.

Der westliche Randbereich der vorhandenen Wohnbebauung ist mit Eichen bewachsen, die durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der bebauten Grundstücke erfolgt die Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen. Für den westlichen Bereich ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung nicht erforderlich und wie im angrenzenden Siedlungsbereich nicht vorgesehen.

Sofern ein Erfordernis besteht, kann die Abwasserbeseitigung über eine Kleinkläranlage sichergestellt werden. Das gereinigte Abwasser (mit biologischer Nachreinigung) kann in dem Bereich durch Verrieselung auf den Grundstücken mittels geeinter techn. Methoden wieder dem Boden zugeführt werden. Der Bereich der Änderungsflächen befindet sich auf sandigem Boden und befindet sich mit ca. 4 m über Normalnull in ausreichend Abstand zum Grundwasser. Die Abwasserbeseitigung kann im Rahmen nachfolgender Planungen somit grundsätzlich sichergestellt werden.

Die jeweilige Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten ist im Rahmen der nachfolgenden Planungen entspr. zu ändern und vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gem. § 96 (5) ist die Zustimmung der Wasserbehörde erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung ist im westlichen Bereich durch Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen. Der Boden ist nach NIBIS -Kartenserver der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol kartiert. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist in dem Bereich als hoch angegeben. Eine Entwässerung wird in dem Bereich daher als grundsätzlich gesichert angesehen. Der östliche Bereich ist bereits bebaut.

Im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird im westlichen Bereich die Umwidmung von für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Flächen zu einer gemischten Baufläche vorbereitet. Der Bestand wird neben der Nutzung als Ackerfläche überwiegend als Lagerfläche eines örtlichen Garten- und Landschaftsbaubetriebs genutzt.

Der östliche Bereich ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Durch die Umwidmung von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen sind aufgrund der bestehenden Bebauung mit umgebenden Gartenbereichen keine Auswirkungen zu erwarten.

Am westlichen Randbereich der bebauten Grundstücke befinden sich Eichen und eine Feldhecke, die durch die Nutzung als Lagerfläche im westlich angrenzenden Bereich jedoch nicht beeinträchtigt werden. Vorhandene Eichen und die Feldhecke sollten auch im Rahmen weiterer Planungen erhalten werden. Ggf. sollte aufgrund des Baumbestandes in nachfolgenden Verfahren eine Untersuchung zum Artenschutz erfolgen.

Weitere wertvolle Strukturen weist der Bestand nicht auf.

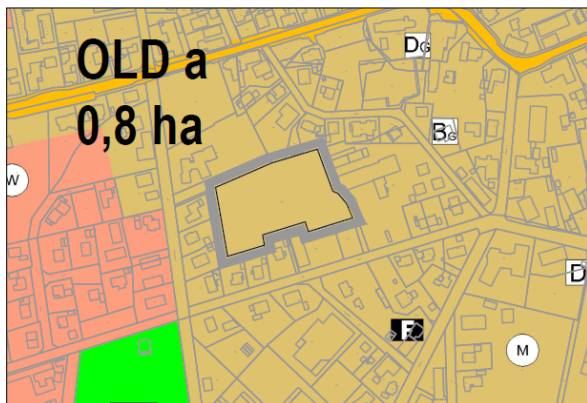
Durch die Nutzung des westlichen Bereichs als Lagerfläche werden gegenüber dem Bestand ggf. Erschließungsflächen neu versiegelt. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Dies stellt nach derzeitigem Kenntnisstand den wesentlichen Eingriff dar.

### Planungsalternativen

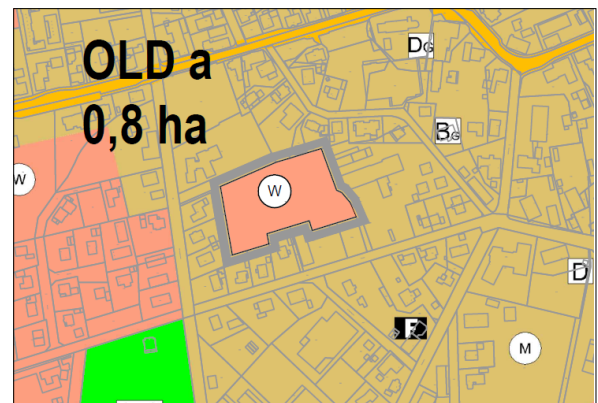
Durch die Planung erfolgt die Sicherung der Entwicklungsfähigkeit eines bestehenden standortgebundenen örtlichen Betriebs in angrenzender Lage an die bestehende Bebauung der Ortschaft Kranenburg. Der Bereich ist nach RROP 2013 als bauleitplanerisch gesicherter bebauter Bereich kartiert. Der für die Nutzung als Lagerfläche vorgesehene Bereich befindet sich im Eigentum des Betriebsinhabers und nahe zu dem bestehenden Betrieb. Auch durch die Lage am Rande des Siedlungsbereiches wird der Änderungsbereich als für die vorgesehene Nutzung geeignet angesehen. Planungsalternativen wurden daher nicht betrachtet.

### 3.13 Teilfläche OLD a: Darstellung als Wohnbaufläche entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 23 „Apfelhof“

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	0,78 ha
Lage:	Siedlungsbereich Oldendorf, südlich der Hauptstraße (Landesstraße L114), nördlich der „Feldstraße“
Nutzung / Bestand:	Siedlungsbereich, beräumte Brachfläche / Rasen, einzelne Gehölzstrukturen in den Randbereichen
Umgebung:	umgeben von gemischten Bebauungsstrukturen, östlich angrenzend ehemalige Hofstelle, benachbarter Kfz-Betrieb
Allgem. Entwicklungsziel:	Darstellung entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 23 „Apfelhof“
bisherige FNP-Darstellung:	0,78 ha gemischte Baufläche
neue FNP-Darstellung:	0,78 ha Wohnbaufläche
Erschließung:	Anbindung über die Straßen „Wilhelm-Schröder-Straße“, „Lämmerhof“ und „Feldstraße“

Siedlungsgefüge:	Siedlungsbereich Ortschaft Oldendorf
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita und Schulzentrum (Grund- und Oberschule) in Oldendorf vorhanden, nächste Oberschule mit gymnasialem Zweig in Himmelpforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	Schallgutachten zu der Lärmbelastung durch den benachbarten Kfz-Betrieb liegt vor. Die Ergebnisse wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 berücksichtigt. Die Baugrenzen wurden in dem Bereich abgerückt, begrünte Gabionenwand als Abgrenzung ist vorgesehen.
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Siedlungsbereich (X)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Siedlungsbereich (ohne Bewertung) Landschaftsbildeinheit (LBE): Siedlungsgebiete (ohne Bewertung), Beeinträchtigungszonen von Hochspannungsfreileitungen sowie von Windkraftanlagen und Türmen, gewerbliche Anlage Zielkonzept: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation (ZK5) Oldendorfer Geest, 13-15 m ü. NN PNV: 06 – Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald LBT: Siedlungsgebiete BÜK50: Mittlerer Pseudogley-Podsol
Erholungswert der Landschaft:	Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung
Denkmalschutz:	Bodendenkmal mit der Fundstellenummer Oldendorf 35
Planrecht:	Bebauungsplan Nr. 23 „Apfelhof“, Gemeinde Oldendorf
Raumordnung u. Landesplanung:	Zentrales Siedlungsgebiet Lage im Grundzentrum Oldendorf, Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung, nördlich verlaufende Straße regionaler Bedeutung

## Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt räumlich zentral innerhalb des Siedlungsgefüges der Ortslage von Oldendorf. Die Hauptstraße (Landesstraße L114) verläuft nördlich des Plangebietes und ist von diesem über die Feldstraße und die Straßen „Wilhelm-Schröder-Straße“, „Lämmerhof“ und „Schützenstraße“ zu erreichen. Zentrale Einrichtungen der (Nah-)Versorgung und des Gemeinbedarfs liegen in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute, von den früheren Silageplätzen beräumte Brachfläche dar, die übergangsweise mit Rasen eingesät wurde. Östlich liegt die verbleibende, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. In den Randbereichen und auf den benachbarten Grundstücken befinden sich einzelne Gehölzstrukturen; größere Einzelbäume stehen entlang der südöstlichen Grenze an der künftigen Zufahrt.

Die umliegende, gemischte Bebauung wird durch die ehemalige Hofstelle, das südlich angrenzende Betriebsgelände eines Kfz-Betriebes, Wohnbebauung und das Firmengebäude der „Schiffahrtskontor Tom Wörden GmbH“ geprägt. Die Zahnarztpraxis ist in einem Wohngebäude untergebracht.

## Raumordnerische Vorgaben

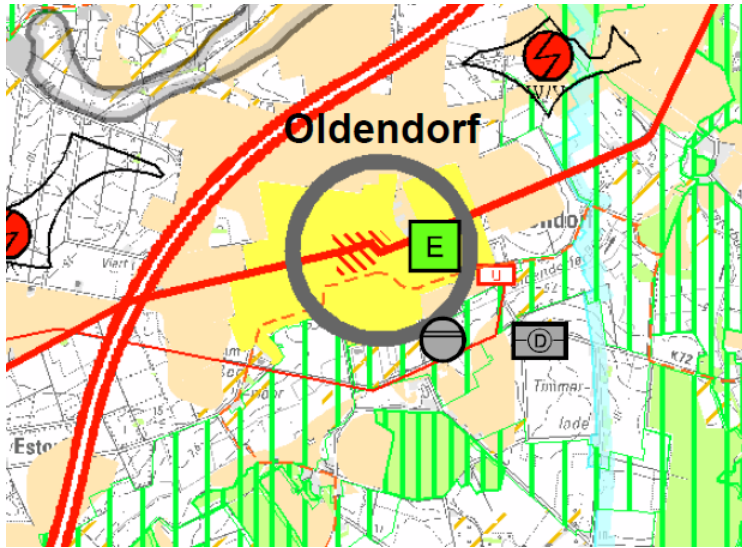


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Oldendorf (ohne Maßstab), (sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam)

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Oldendorf keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Bremervörde und Stade. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade ist das Grundzentrum Oldendorf als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein auf die zentralen Orte, zu denen auch Oldendorf gehört, sowie auf Standorte mit Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren.

Als Grundzentrum soll Oldendorf zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf anbieten, hierzu zählt insbesondere eine ausreichende Nahversorgung. Die Ortslage Oldendorfs besitzt einen gut ausgebildeten Versorgungskern und liegt an einer Straße mit regionaler Bedeutung.

Der Bereich des Plangebietes ist im RROP 2013 als Zentrales Siedlungsgebiet (Vorranggebiet) ausgewiesen. Dies stellt die Grundlage der raumordnerischen Zulässigkeit für eine wohnbauliche Entwicklung des Bereiches dar. Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar.

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche soll der Bereich entsprechend des geltenden Bebauungsplanes Nr. 23 „Apfelhof“ im Wege der Berichtigung angepasst und eine langfristige wohnbauliche Entwicklung gesichert werden. Näheres ist der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 23 zu entnehmen.

In dem Areal ist das Bodendenkmal mit der Fundstellenummer Oldendorf 35 vorhanden. Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es bei Erdingriffen auf den oben genannten Flächen einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung auf Kosten des Verursachers muss gerechnet werden. Die Vorgehensweise und der Baubeginn müssen mit der Archäologischen Denkmalpflege im Vorfeld abgestimmt werden. Für eventuelle Rückfragen steht die Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösler, daniel.noesler@landkreis-stade.de) zur Verfügung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die immissionsschutzrechtlichen Belange und Schutzansprüche zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem benachbarten Kfz-Betrieb untersucht und berücksichtigt.

Auf Ebene des Bebauungsplans wurde die im Planbereich bestehende Vorbelastung gekennzeichnet und nachrichtlich übernommen. Auch wurden die Baugrenzen von dem

Betriebsstandort des Kfz-Betriebes abgerückt, um erforderliche Abstände zwischen geplanter Wohnbebauung und dem Kfz-Betrieb einzuhalten. Als Teil der Freianlagengestaltung wird eine Gabionenwand an der Grenze zum Betrieb vorgesehen, um die Lärmbelastung im Wohnumfeld zu reduzieren und eine Entstehung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu vermeiden.

Für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen kann auf das bestehende Netz zurückgegriffen und an dieses im Bereich der Feldstraße angeschlossen werden. Die geregelte Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwasser soll im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung nachgewiesen werden. Grundsätzlich kann die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser durch einen Anschluss an die bestehenden Netzwerke sowie technische Maßnahmen zur Versickerung sichergestellt werden. Die Kapazitäten der Kläranlage Oldendorf wurden geprüft und sind ausreichend. Da der Vorfluter im Bereich Oldendorf (Oldendorfer Bach) nach einer aktuellen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Galla und Partner ohne zusätzliche Maßnahmen zukünftig unter Berücksichtigung geplanter Baugebiete nicht ausreichend sein wird, wurden drei Varianten betrachtet, um die Abwasserentsorgung auch künftig sicherzustellen. Im Ergebnis kann die Abwasserentsorgung durch den Bau eines Pufferbeckens zur Zwischenspeicherung des gereinigten Abwassers im Bereich Oldendorf sichergestellt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren wird nachzuweisen sein, dass geeignete und ausreichende Maßnahmen zur Entwässerung getroffen werden. Anfallendes Oberflächenwasser kann nur mit Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde kontrolliert in das Oberflächenentwässerungssystem abgeleitet werden, wenn sichergestellt ist, dass es unverschmutzt ist. Die erforderlichen Verfahrensschritte folgen im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung. Weiteres ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 zu entnehmen.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Als wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen, die Erschließungsstraße, Wege sowie die Flächen für die Regenrückhaltung zu bewerten.

Durch die Realisierung des Wohngebietes werden aufgrund der Lage im Innenbereich allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen. In Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt das Erfordernis eines Umweltberichts und Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bestand weist darüber hinaus erkennbar keine besonders wertvollen natürlichen Strukturen auf. Insgesamt ergibt sich durch die Wiedernutzbarmachung einer bisher von landwirtschaftlichen Anlagen beanspruchten Fläche eine relative Konfliktrmut der Planung.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit durch die Planung sind nicht zu erwarten. Die Nachbarschaft zu dem vorhandenen Kfz-Betrieb wurde lärmtechnisch untersucht.

Durch die Planung werden nur geringfügig zusätzliche Verkehre ausgelöst. Die anbindende „Feldstraße“ kann den zusätzlichen Verkehr absehbar problemlos aufnehmen. Es ergeben sich erkennbar keine zusätzlichen oder anderweitigen immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

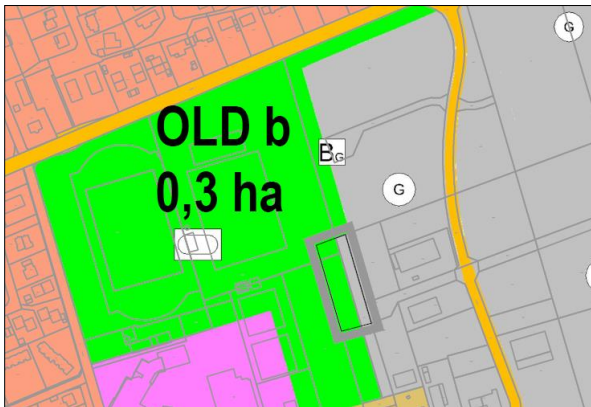
Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im entsprechenden Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen minimiert.

## Planungsalternativen

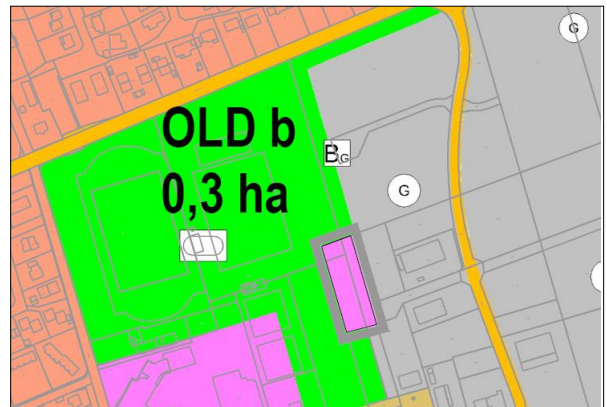
Mit der Planung erfolgt eine Anpassung der FNP-Darstellung an die geplante Wohnbebauung gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23; Planungsalternativen wurden daher nicht betrachtet.

### 3.14 Teilfläche OLD b: Gemeinbedarfsfläche, westlich „Am Kampen“, nördlich „Am Steinacker“, Oldendorf

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung



Größe:	0,26 ha
Lage:	Ortschaft Oldendorf, nördlich „Am Steinacker“, westlich „Am Kampen“
Nutzung / Bestand:	Ackerfläche
Umgebung:	östlich angrenzend gewerbliche Bebauung, südlich Wohnbebauung, westlich Kindergarten und Sportplatz, nördlich setzen sich Ackerflächen fort
Allgem. Entwicklungsziel:	planungsrechtliche Vorbereitung als Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens
bisherige FNP-Darstellung:	0,18 ha Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz, 0,08 ha gewerbliche Baufläche
neue FNP-Darstellung:	0,26 ha Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten
Erschließung:	Anbindung über „Am Kampen“
Siedlungsgefüge:	Siedlungsbereich
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kita und Schulzentrum (Grund- und Oberschule) in Oldendorf vorhanden, nächste Oberschule mit gymnasialem Zweig in Himmelpforten, nächstes Gymnasium in Stade
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und -belastung:	östlich angrenzende gewerbliche Betriebe
Ver- und Entsorgung:	Anschluss durch Erweiterung der vorhandenen Netze
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Sandacker (AS)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer oder geringer Bedeutung Landschaftsbildereinheit (LBE): Siedlungsgebiete (ohne Bewertung), Beeinträchtigungszonen von Hochspannungsfreileitungen sowie von Windkraftanlagen und Türmen, gewerbliche Anlage Zielkonzept: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrünvegetation (ZK5) Oldendorfer Geest, 11-12 m ü. NN PNV: 06 – Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald

	LBT: Siedlungsgebiete BÜK50: Mittlerer Pseudogley-Podsol
Erholungswert der Landschaft:	Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung
Denkmalschutz:	Bodendenkmal mit der Fundstellennummer Oldendorf 46
Planrecht:	Bebauungsplan Nr. 25 „Kindergarten II“ (im Verfahren), Gemeinde Oldendorf
Raumordnung u. Landesplanung:	zentrales Siedlungsgebiet Lage im Grundzentrum Oldendorf, Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung, nördlich verlaufende Straße regionaler Bedeutung

## Lage und Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten der Ortschaft Oldendorf, westlich angrenzend an das Schulzentrum mit Sportplätzen sowie an den Kindergarten Oldendorf. Der Bereich wird über die Straßen „Am Steinacker“ und „Am Kampen“ erschlossen.

Der Bereich wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Gehölze sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Im östlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich ein Betrieb für Fahrzeuginneneinrichtung sowie ein Betrieb für Zaunbau.

In Richtung Süden und Westen setzen sich die Ackerflächen bis an die nahe gelegene Bebauung weiter fort. Im Süden befindet sich entlang der Straße „Am Steinacker“ Wohnbebauung, im Westen befinden sich nahegelegene Tennis- und Fußballplätze des Gemeinbedarfszentrums. Der Bereich ist insgesamt somit durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt.

Für den Änderungsbereich stellt der Flächennutzungsplan gegenwärtig öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz im westlichen Bereich sowie im östlichen Bereich gewerbliche Baufläche dar.

## Raumordnerische Vorgaben

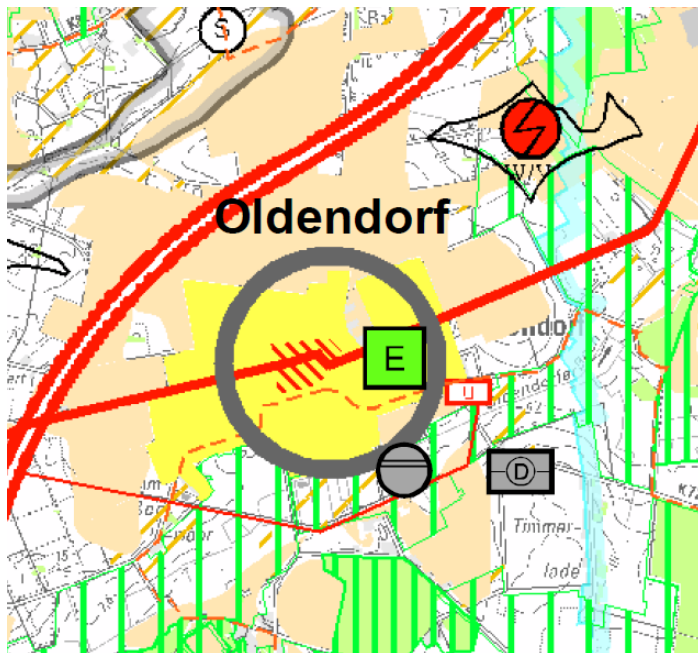


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Oldendorf (ohne Maßstab), (sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam)

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Oldendorf keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Bremervörde und Stade. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade ist das Grundzentrum

Oldendorf als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Als Grundzentrum soll Oldendorf zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf anbieten, hierzu zählt insbesondere eine ausreichende Nahversorgung.

Der Änderungsbereich ist im RROP 2013 als Zentrales Siedlungsgebiet (Vorranggebiet) ausgewiesen. Die Planung eines Kindergartens aufgrund des vorhandenen Bedarfes innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Nördlich des Planbereiches ist die Hauptstraße als Straße regionaler Bedeutung kartiert. Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Kapazitäten des Kindergarten Oldendorfs im Bereich der Sunder Straße sind inzwischen voll ausgeschöpft, sodass seitens der Gemeinde Oldendorf der Bedarf nach weiteren Kindergartenplätzen besteht. Da eine Erweiterung direkt am Standort des Kindergartens nicht möglich ist, soll durch die Planung die Errichtung eines nahegelegenen weiteren Kindergartens ermöglicht werden. Der Änderungsbereich ist im Besitz der Gemeinde und befindet sich nahegelegen des bestehenden Kindergartens, des Schulzentrums sowie der ebenfalls in diesem Bereich befindlichen Sportplätze. Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Einrichtungen und der Lage innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches eignet er sich für eine Entwicklung als weiterer Kindergartenstandort in Oldendorf.

Mit der Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sollen für diesen Bereich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Kindergarten II“ die planerischen Voraussetzungen für den Bau des Kindergartens geschaffen werden.

Aufgrund der angrenzenden Lage an gewerbliche Betriebe werden im Rahmen des Bebauungsplanes die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt. Ein entsprechendes Gutachten zum Immissionsschutz liegt vor.

In dem Areal ist das Bodendenkmal mit der Fundstellenummer Oldendorf 46 vorhanden. Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es bei Erdingriffen auf den oben genannten Flächen einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung auf Kosten des Verursachers muss gerechnet werden. Die Vorgehensweise und der Baubeginn müssen mit der Archäologischen Denkmalpflege im Vorfeld abgestimmt werden. Für eventuelle Rückfragen steht die Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösler, daniel.noesler@landkreis-stade.de) zur Verfügung.

Die Ver- und Entsorgung soll im Rahmen der nachfolgenden Verfahren durch den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Abwasserbeseitigung kann über den Anschluss an die Kläranlage Oldendorf über den öffentlichen Schmutzwasserkanal erfolgen. Die Kapazität des Oldendorfer Klärwerkes ist mit ca. 4.400 Einwohnerwerten (Berechnungsstand 1989) angegeben. Derzeit erfolgt eine fachtechnische Untersuchung der Oldendorfer Kläranlage. Im Zuge dieser Studie soll die tatsächliche Anlagengröße und offene Kapazitäten des Klärwerkes nach dem heutigen Stand der Technik (Berechnungsgrundlage: DWA A131) berechnet werden. Nach den vorläufigen Ergebnissen kann festgestellt werden, dass die Anlage derzeit mit ca. 4.250 EW (Einwohnerwerten) belastet ist. Weiterhin ist festzustellen, dass die Kläranlage Oldendorf offene Kapazitäten in der Reinigungsleistung von mindestens 10 % besitzt. Gemäß dem Stand der Technik beträgt die Anlagengröße somit min. 4.675 EW.

Unter Berücksichtigung der aktuell noch in Entwicklung befindlichen Baugebiete ist ein Anschluss der Fläche an die Kläranlage möglich. Die erforderlichen Kapazitäten der Kläranlage sind vorhanden. Da der Vorfluter im Bereich Oldendorf (Oldendorfer Bach) nach einer aktuellen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Galla und Partner ohne zusätzliche Maßnahmen zukünftig unter Berücksichtigung geplanter Baugebiete nicht ausreichend sein wird, wurden drei Varianten betrachtet, um die Abwasserentsorgung auch künftig sicherzustellen. Im Ergebnis kann die Abwasserentsorgung durch den Bau eines Pufferbeckens zur Zwischenspeicherung des gereinigten Abwassers im Bereich Oldendorf sichergestellt werden. Die Erschließung kann somit im Rahmen nachfolgender Verfahren sichergestellt werden und ist als grundsätzlich gesichert anzusehen.

## **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird eine als Acker landwirtschaftlich genutzte Fläche für den Bau eines weiteren Kindergartenstandortes vorbereitet. Der wesentliche Eingriff für den Naturhaushalt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung des Bodens durch den Bau eines Kindergartens sowie durch Erschließungswege und Parkplätze.

Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches werden jedoch keine planungsrechtlich als unversiegelt zu beurteilenden Flächen in Anspruch genommen. Die Aufstellung des BP Nr. 25 im Parallelverfahren erfolgt nach § 13a BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrens wird kein Umweltbericht aufgestellt, Eingriffe sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu beurteilen.

Der Bestand wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt und weist keine besonders wertvollen Strukturen auf. Gehölze sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Der Planbereich ist durch heterogene Nutzungen geprägt. Aufgrund des östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebietes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zum Immissionsschutz eingeholt. Eine Beeinträchtigung kann durch geeignete Maßnahmen auf Ebene der Bebauungsplanung ausgeschlossen werden. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der durch den Kindergarten entstehende Lärm als sozial adäquater Lärm zu tolerieren ist.

## **Planungsalternativen**

Mit der Planung erfolgt die planerische Vorbereitung zur Errichtung eines weiteren Kindergartenstandortes aufgrund des derzeitigen Bedarfes innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches von Oldendorf. Die Flächen im Bereich des vorhandenen Kindergartens Oldendorf lassen eine Erweiterung des Standortes in diesem Bereich nicht zu. Der Änderungsbereich ist aufgrund der Nähe zum vorhandenen Kindergarten sowie zum Schulzentrum und Sportanlagen für die Errichtung eines weiteren Kindergartenstandortes besonders geeignet. Weitere vergleichbar geeignete Flächen stehen in der Ortschaft Oldendorf derzeit nicht zur Verfügung.

## 4. Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind also nur die Darstellungen neuer Bauflächen (im städtebaulichen Außenbereich) für die Betrachtungen der Eingriffsregelung auf Ebene des FNP relevant. Gleiches gilt für bereits bebaute, aber bisher noch nicht im FNP dargestellte Flächen. Bei Umwidmung von Bauflächen wird jedoch ergänzend eine Abwägung vorgenommen, ob durch die Planung eine größere Inanspruchnahme von Boden ermöglicht wird oder gleichwertige oder geringere Eingriffe durch Versiegelung zu erwarten sind.

Auf Ebene der jeweiligen nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erfolgt auch bei bereits dargestellten und bebauten Flächen eine Prüfung, ob eine vertiefte, differenzierte Abarbeitung der Eingriffsregelung erforderlich ist.

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in erster Linie durch die Wahl vergleichbar wenig empfindlicher Standorte, möglichst mit baulicher Vorbelastung sowie durch die Anlage einer Randeingrünung erreichbar. Hierdurch kann in den Randbereichen einiger Bauflächen eine ausreichende Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen erfolgen. In der Planzeichnung ist entsprechend ein Pflanzstreifen (Grünfläche als Randeingrünung) dargestellt. Diese Eingrünungs- bzw. Erhaltungsmaßnahme ist in nachfolgenden Verfahren zu konkretisieren. Beeinträchtigungen von Arten- und Lebensgemeinschaften können in erster Linie durch die Flächenauswahl vermieden werden. Für die Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind – soweit möglich – grundsätzlich nur für den Naturhaushalt geringwertige Böden mit vorhandenen Vorbelastungen (überwiegend Siedlungsbereich, Ackerflächen und artenarmes Intensivgrünland) ausgewählt worden.

Neben den vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sollten auf der Ebene der Bebauungspläne und Einzelgenehmigungsverfahren weitere Maßnahmen in Betracht gezogen werden. Hierzu zählen:

- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Wasser, Boden)
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wassergebundener Decken (Klima, Boden, Grundwasser)
- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann (Boden)
- Beachtung der Regeln der Technik bei der Verwertung von Bodenmaterial (Boden)

- Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölze entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation bei Neuanpflanzungen (Artenschutz, Landschaftsbild)
- Schaffung von „weichen“ Übergängen zwischen Siedlungen und offener Landschaft durch Ortsrandeingrünungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Landschaftsbild)
- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben (Orts- und Landschaftsbild)
- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik (Klima, Luft)
- Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen sowie Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen (Artenschutz)
- Kompensation von Bodenfunktionsbeeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernäsung)
- Vermeidung von Bodenabtrag und Wahl von Maßnahmen die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen

#### **4.2 Ermittlung von Eingriff und voraussichtlichem Kompensationsbedarf**

In der vorbereitenden Bauleitplanung kann nur eine überschlägige Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe angegeben werden.

In der folgenden Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird bei Eingriffen auf den einzelnen Flächen auf Grundlage der Biotopkartierung des Landschaftsplanes zum einen die im Voraus geschätzte und zu erwartende Neuversiegelung angenommen, um eine Größenordnung für die auszugleichenden Flächen zu erhalten. Zum anderen werden erhöhte Kompensationsbedarfe durch die Inanspruchnahme von Flächen mit besonders schützenswerten oder besonders empfindlichen Schutzgütern (z. B. Tiefer Gley) berücksichtigt.

Die ermittelten Kompensationsbedarfe stellen dabei jeweils das „worst-case-Szenario“ aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes dar. Es wird jeweils davon ausgegangen, dass eine Bebauungsplanung mit den überschlägig maximal möglichen Eingriffen in die relevanten Schutzgüter stattfindet. Darüber hinaus wird für Flächen mit z. B. besonders schutzwürdigen Böden ein erhöhter Ausgleichsbedarf angesetzt. Sofern eine Entnahme vorhandener Gehölze erforderlich wird, fällt ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf an.

Die überschlägige Ermittlung orientiert sich hierbei an den nach §17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen. Für kleinteilige Wohnbauflächen in ländlichen Bereichen, welche von einer sehr lockeren, umgebenden Wohnbebauung mit geringer Versiegelung geprägt sind, werden die Überschreitungsmöglichkeiten für bauliche Nebenanlagen und Erschließungsflächen hierbei nicht berücksichtigt, da die Obergrenze mit einer Grundflächenzahl von 0,4 die vorgesehene bauliche Entwicklung in genannten Bereichen bereits übersteigt.

Die ermittelten Kompensationsbedarfe stellen insgesamt eine sehr konservative Bilanz zum erforderlichen Ausgleich auf Basis der Annahmen des Landschaftsplans dar, bei der von den maximal möglichen Eingriffen auf den Flächen ausgegangen wird. Der tatsächlich erforderliche Kompensationsbedarf wird demnach in der Regel im Rahmen der Bebauungsplanung absehbar deutlich geringer ausfallen, wenn die Eingriffe auf den Flächen im Einzelfall betrachtet werden und Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum Tragen kommen.

#### 4.2.1 Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs

##### Teilfläche BUR b: gemischte Baufläche, nördlich der B73 südöstlich der Hüßlohstraße, Burweg

Durch die Planung wird ein innerhalb der Ortschaft Burgweg gelegener Bereich entsprechend der angestrebten baulichen Entwicklung als gemischte Baufläche dargestellt. Es wird eine bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche (gewerbliche Baufläche) für eine gemischte bauliche Entwicklung vorbereitet. Der Eingriff war somit vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig. Ein Ausgleich entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich. Durch Umwidmung in eine gemischte Baufläche wird zudem insgesamt eine geringere Möglichkeit zur Versiegelung als zuvor durch eine gewerbliche Bebauung vorbereitet.

##### Teilfläche BUR d: Sonderbaufläche Camping- und Feriennutzung im Osten von Burweg, nördlich „Milchstelle“

Durch die Planung wird die Zweckbestimmung von bereits als Sonderbaufläche dargestellten Flächen entsprechend einer vorgesehenen Umnutzung geändert. Statt eines zuvor vorgesehenen Schulungszentrums soll der Bereich nun als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping- und Feriennutzung“ festgesetzt werden, um die Errichtung von Caravan- und Wohnmobilstellplätzen vorzubereiten.

Eine bauliche Entwicklung war im Bereich der Änderungsfläche bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ist somit im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich. Durch die Umwidmung der Zweckbestimmung wird planerisch keine höhere Inanspruchnahme oder Versiegelung von Böden vorbereitet.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild und eine Beeinträchtigung des östlich des Änderungsbereiches befindlichem Baudenkmal "Milchstelle 5" können durch den Erhalt des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes sowie die vorgesehene Eingrünung am östlichen Rand vermieden werden.

Der vorhandene Gehölzbestand und das Stillgewässer sollten in nachfolgenden Planungen erhalten und nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Beseitigung von Gehölzen im Bereich des Waldes erforderlich wird, ist vor Beseitigung eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der Unteren Waldbehörde einzuholen.

Ggf. sollte eine Untersuchung zum Artenschutz erfolgen.

##### Teilfläche BUR e: innerörtliche Wohnbaufläche, nördlich „Hüßlohstraße“ Burweg

Durch die Planung wird eine bisher dem Außenbereich im Innenbereich zuzuordnende Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet.

Die Errichtung baulicher Anlagen auf den bislang im städtebaulichen Außenbereich gelegenen Flächen ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden, die auszugleichen sind. Auf den bisher unbebauten Grundstücken ist kein Gehölzbestand vorhanden. Es ist eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung von Acker- und Grünfläche zu erwarten. Es kommt perspektivisch bei Umsetzung der Planung zu einer für Wohngebiete typischen Bodenversiegelung im Umfang von maximal ca. 0,16 ha. Hierfür ist Ausgleich erforderlich.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage innerhalb der Ortschaft Burweg nicht erkennbar. Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung nicht zu erwarten.

##### Teilfläche DÜD a: Darstellung einer gemischten Baufläche zur Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle nördlich der Friedhofstraße Düdenbüttel

Durch die Darstellung erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Erweiterungsabsichten eines landwirtschaftlichen Hobbybetriebes. Die Fläche ist

derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Durch die Änderung erfolgt eine Umwidmung von für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Flächen, zur Erweiterung des bestehenden Betriebes um einen Pferdestall mit Reitanlage, in eine gemischte Baufläche. Nach derzeitiger Einschätzung stellt die mit der baulichen Entwicklung einhergehende Versiegelung und die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den wesentlichen Eingriff dar.

Die Wertigkeit der bislang un bebauten landwirtschaftlichen Fläche (GI) ist für den Naturhaushalt insgesamt als relativ gering einzuschätzen. Es kommt perspektivisch bei Umsetzung der Planung zu einer für Mischgebiete typischen Bodenversiegelung im Umfang von maximal ca. 0,18 ha. Für den Eingriff ist im Rahmen nachfolgender Verfahren ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.

Die am nördlichen Randbereich des Änderungsbereichs vorhandene Baumreihe soll im Rahmen der nachfolgenden Planungen erhalten werden. Ggf. sollte eine Untersuchung zum Artenschutz erfolgen.

Aufgrund der umgebenden Bebauung und Nutzung ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

#### Teilfläche HAM a: Wohnbaufläche zwischen „Hülshorn“ und Bahn, Hammah

Durch die Planung werden bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung (ca. 2,45 ha) mit östlicher Randeingrünung (ca. 0,11 ha) vorbereitet. Der Bereich ist im Landschaftsplan als Sandacker (AS) kartiert und entsprechend vorbelastet. Es kommt perspektivisch bei Umsetzung der Planung zu einer für Wohngebiete typischen Bodenversiegelung im Umfang von maximal ca. 1,47 ha. Der Bereich befindet sich auf empfindlichem Boden mit Bedeutung für den Klimaschutz (Tiefer Gley). Für den Eingriff ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend ein erhöhter Ausgleich (Faktor 1) erforderlich.

Auf der Fläche sind bis auf eine am westlichen Plangebietsrand befindliche Baumreihe nur wenige Gehölze vorhanden.

Aufgrund der am westlichen Randbereich vorhandenen Baumreihe besteht Verdacht auf Gehölz brütende geschützte, gefährdete Vogel- und Fledermausarten. Die westliche Baumreihe ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 bereits gesichert worden. Der weitere, landwirtschaftlich genutzte Bereich weist vorauss. keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten auf.

Durch die Anlage einer Randeingrünung in östlicher Richtung kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds in diesem Bereich vermieden werden.

#### Teilfläche HAM b: Wohnbaufläche am Haddorfer Weg, Hammah – Mittelsdorf

Durch die Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet. Vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche mit südlicher und westlicher Randeingrünung. Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan als Sandacker (AS) in angrenzender Lage an den Siedlungsbereich kartiert. Schützenswerte Strukturen weist der Änderungsbereich nicht auf. Aufgrund der intensiven Nutzung und Vorbelastung weist der Bereich eine relativ geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt auf.

Es werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bebauungen und Erschließungsflächen neu versiegelt. Es kommt perspektivisch bei Umsetzung der Planung zu einer für Wohngebiete typischen Bodenversiegelung im Umfang von maximal ca. 0,41 ha. Hierfür ist im nachfolgenden Verfahren ein Ausgleich erforderlich.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die am südwestlichen Rand vorgesehene Eingrünung vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Teilfläche HAM c: Rücknahme Wohnbaufläche Hammah

Durch die Planung erfolgt eine Umwidmung von für wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen entsprechend der aktuellen Nutzung in eine Fläche für die Landwirtschaft. Durch die Darstellung der aktuellen Nutzung sind keine Auswirkungen zu erwarten. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Teilfläche HIM a: gemischte Baufläche in der Siedlung Breitenwisch, Himmelpforten

Mit der Planung erfolgt die Umwidmung von für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehener Fläche zu einer gemischten Baufläche. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Randbereich kartiert der Landschaftsplan eine Baumreihe (HBA), nördlich grenzt Gehölzbestand an. Bei der Baumreihe handelt es sich um Gehölze von mittlerer Bedeutung. Die Baumreihe und die nördlich angrenzenden Gehölze sollten im Rahmen nachfolgender Planungen erhalten und nicht beeinträchtigt werden. Im weiteren Verfahren sollte ggf. eine Untersuchung zum Artenschutz erfolgen.

Durch die Planung kommt es durch Bebauung und Erschließung zur Versiegelung des Bodens. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche ist mit einer maximalen Versiegelung von 0,11 ha zu rechnen. Im Änderungsbereich befinden sich Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz (Tiefer Podsolgley / Mittlere Organomarsch mit sulfatsaurer Kleimarschauflage). Hierfür ist erhöhter Ausgleich erforderlich (Faktor 1). Dies stellt nach derzeitigem Kenntnisstand den wesentlichen Eingriff dar.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die Anlage einer Eingrünung im Zuge einer Bebauung vermieden werden.

Teilfläche HIM b: Gemeinbedarfsfläche für eine Kita, westlich der Straße „Brink“, Himmelpforten

Mit der Planung wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tennis“ in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ umgewidmet. Es handelt sich um einen bereits für bauliche Nutzung vorgesehenen Bereich. Durch die Umwidmung wird keine höhere Inanspruchnahme von Böden als zuvor vorbereitet. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich.

Teilfläche HIM c: Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule, östlich am „Staatsforst“, Himmelpforten

Mit der Planung erfolgt eine Umwidmung von für wohnbauliche Zwecke vorgesehener Fläche in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Der angesprochene Bereich ist bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Durch die Umwidmung eines Teilbereiches in eine Gemeinbedarfsfläche (0,29 ha) wird jedoch ein höherer Versiegelungsgrad in diesem Bereich ermöglicht. In diesem Bereich wird eine Versiegelung von maximal 0,23 ha Fläche vorbereitet. Hierfür ist Ausgleich im Rahmen nachfolgender Verfahren erforderlich.

Für die Überplanung der im südlichen und nördlichen Bereich vorgesehenen Randeingrünung (ca. 0,06 ha) ist ebenfalls ein Ausgleich für die mögliche Versiegelung des Bodens im Rahmen nachfolgender Verfahren erforderlich. In diesem Bereich wird eine Versiegelung von maximal 0,04 ha vorbereitet.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Gehölze oder andere wertvolle Strukturen vorhanden.

Im östlichen Bereich erfolgt eine Anpassung der Darstellung an die aktuelle Parzellierung. Für die hierdurch verursachte Verschiebung der Randeingrünung im östlichen Bereich ist kein Ausgleich erforderlich.

Aufgrund des weiter östlich und südlich der Straße vorhandenen Waldes / Gehölzbestandes

sollte im nachfolgenden Verfahren ggf. eine Untersuchung zum Artenschutz erfolgen.

Teilfläche KRA a: Wohnbaufläche Brobergen, südlich der „Fährstraße“ westlich der „Gräpeler Straße“, Kranenburg

Durch die Planung erfolgt eine Darstellung von Wohnbauflächen (ca. 1,3 ha) mit umgebender Randeingrünung in einem Bereich, der bisher für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Der Bestand wird als Grünland genutzt und weist keine besonders wertvollen Strukturen auf. Durch eine Neubebauung in diesem Bereich kommt es zur Versiegelung des Bodens. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. In diesem Bereich wird eine Versiegelung von maximal 0,78 ha vorbereitet. Hierfür ist im nachfolgenden Verfahren ein Ausgleich erforderlich.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Brobergen ist zudem ein Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich. Dieser kann durch die Anlage der vorgesehenen Randeingrünung erfolgen.

Aufgrund der straßenbegleitend vorhandenen Baumreihe und angrenzenden Lage an ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sollte im weiteren Verfahren ggf. eine detaillierte Untersuchung zum Artenschutz erfolgen.

Teilfläche KRA b: gemischte Baufläche am westlichen Ortsrand von Kranenburg, nördlich „Zum Langen Berg“, Kranenburg

Im überwiegenden östlichen Bereich erfolgt durch die Planung die Umwidmung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche. Die Fläche ist bereits bebaut. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Im östlichen Bereich wird eine bisher für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene Fläche überplant und für eine Nutzung als Lagerfläche vorbereitet. Der Landschaftsplan kartiert in diesem Bereich Sandacker (AS).

Da in diesem Bereich eine bauliche Nutzung ermöglicht wird, ist für die mögliche Versiegelung von Böden ein Ausgleich erforderlich. Die Versiegelung wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung entsprechend gering bleiben. Für den Bereich wird dennoch eine mischgebietstypische Versiegelung von maximal 0,28 ha angesetzt.

Am westlichen Randbereich der bebauten Grundstücke befinden sich Eichen und eine Feldhecke, die auch im Rahmen der weiteren Planungen erhalten werden sollen. Ggf. sollte eine Untersuchung zum Artenschutz erfolgen.

Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Teilfläche OLD a: Darstellung als Wohnbaufläche entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 23 „Apfelhof“

Der Bereich soll entsprechend des geltenden Bebauungsplanes Nr. 23 „Apfelhof“ im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Eingriffsregelung aufgestellt. Eine Bebauung in diesem Bereich ist bereits zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Teilfläche OLD b: Gemeinbedarfsfläche, westlich „Am Kampen“, nördlich „Am Steinacker“, Oldendorf

Die Änderung in diesem Bereich erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Kindergarten II“. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Eingriffsregelung aufgestellt. Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches werden keine planungsrechtlich als unversiegelt zu beurteilenden Flächen in Anspruch genommen. Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

#### 4.2.2 Zusammenstellung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs

Durch die Darstellung neuer Bauflächen werden zusammenfassend folgende Größenordnungen für zusätzliche Kompensationsmaßnahmen veranschlagt:

Gemeinde / Ortschaft	Fläche	auszugleichender Eingriff	Kompensationsbedarf	Anmerkungen
Burweg	BUR b gemischte Baufläche (MI)	-	-	bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen
Burweg	BUR d Sonderbaufläche, Camping- und Ferienutzung Randeingrünung	-	-	bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen
Burweg	BUR e	- max. ca. 0,16 ha Bodenversiegelung	- max. ca. 0,08 ha	- Ausgleich für Bodenversiegelung extern - Böden von allgemeiner Bedeutung (Faktor 1:0,5)
Düdenbüttel	DÜD a	- max. ca. 0,18 ha Bodenversiegelung	- max. ca. 0,09 ha	- Ausgleich für Bodenversiegelung extern - Böden von allgemeiner Bedeutung (Faktor 1:0,5)
Hammah	HAM a	- max. ca. 1,47 ha Bodenversiegelung - Landschaftsbild	- max. ca. 1,47 ha - Randeingrünung	- Ausgleich für Bodenversiegelung extern - empfindlicher Boden mit Bedeutung für den Klimaschutz (Faktor 1:1)
Hammah / Mittelsdorf	HAM b	- max. ca. 0,41 ha Bodenversiegelung - Landschaftsbild	- max. ca. 0,21 ha - Randeingrünung	- Ausgleich für Bodenversiegelung extern - Böden von allgemeiner Bedeutung (Faktor 1:0,5)
Hammah	HAM c Fläche für die Landwirtschaft	-	-	Rücknahme Wohnbaufläche, kein Ausgleich erforderlich
Himmelpforten / Breitenwisch	HIM a gemischte Baufläche	- max. ca. 0,11 ha Bodenversiegelung - Landschaftsbild	- max. ca. 0,11 - Randeingrünung im nachfolgenden Verfahren	- Ausgleich für Bodenversiegelung extern - empfindlicher Boden mit Bedeutung für den Klimaschutz (Faktor 1:1)
Himmelpforten	HIM b Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten	-	-	bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen
Himmelpforten	HIM c	- max. ca. 0,27 ha Bodenversiegelung	- max. ca. 0,14ha	überwiegend bereits für bauliche

Gemeinde / Ortschaft	Fläche	auszugleichender Eingriff	Kompensationsbedarf	Anmerkungen
	Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule Wohnbaufläche			Entwicklung vorgesehen - Böden von allgemeiner Bedeutung (Faktor 1:0,5)
Kranenburg / Brobergen	KRA a Wohnbaufläche Randeingrünung	- max. ca. 0,78 ha Bodenversiegelung - Landschaftsbild	- max. ca. 0,39 ha - Randeingrünung	- Ausgleich für Bodenversiegelung extern - empfindlicher Boden von allgemeiner Bedeutung (Faktor 1:0,5)
Kranenburg	KRA b gemischte Baufläche	- max. ca. 0,28 ha Bodenversiegelung	- max. ca. 0,14 ha	- Ausgleich für Bodenversiegelung extern Überwiegender Bereich ist bereits bebaut Boden von allgemeiner Bedeutung (Faktor 1:0,5)
Oldendorf	OLD a Wohnbaufläche	-	-	Darstellung entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 23 „Apfelhof“ Verfahren nach § 13a BauGB
Oldendorf	OLD b Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten	-	-	Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Kindergarten II“ Verfahren nach § 13a BauGB
<b>Summe</b>		<b>max. ca. 3,66 ha</b>	<b>max. ca. 2,63 ha</b>	

Die genannten Werte geben nur grobe Größenordnungen wieder, da konkretere Aussagen auf der Ebene des FNP nicht gemacht werden können.

#### 4.2.3 Suchraum für Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen sollen grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Stade bzw. des Landschaftsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten erfolgen. Vorzugsweise sind Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Landschaftsraum wie die Eingriffe durchzuführen.

Die unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sollen im Bereich der jeweiligen Änderungsfläche durch Anlage einer Randeingrünung im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ausgeglichen werden.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden soll auf externer Fläche in dem Ausgleichsflächenpool Wasserkruger Moor (Pflege- und Entwicklungsplan Wasserkruger Moor) der Samtgemeinde erfolgen. (Gemarkung Großenwörden, Flur 14, Flurstücke 39 /12, 24/13)

Der Kompensationsflächenpool Wasserkruger Moor verfügt aktuell über ca. 9 ha freie Poolflächen (Stand 01.10.2021).

Die erforderlichen Flächen sollen im Rahmen nachfolgender Planungen entsprechend dem Poolkonzept als extensive Grünlandfläche angelegt und dauerhaft gesichert werden.

Die nähere Bestimmung und Details zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. im Baugenehmigungsverfahren, da erst dann der Kompensationsbedarf zeitlich und inhaltlich konkret absehbar ist. Notwendige Kompensationsmaßnahmen sollten mit der Unteren Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig abgestimmt werden.

Eine grundsätzliche Kompensierbarkeit der durch diese Planung vorbereiteten auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist bei Beachtung der empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen in dem überschlägig ermittelten Umfang gegeben.

## 5. Flächenübersicht

Fläche	FNP Bestand	(ha)	FNP Planung (ha)	(ha)
<b>BUR b</b> <b>Gemeinde Burweg</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,78</b>	<b>Gesamt</b>	<b>0,78</b>
	gewerbliche Baufläche	0,78	gemischte Baufläche (MI)	0,78
<b>BUR d</b> <b>Gemeinde Burweg</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>1,18</b>	<b>Gesamt</b>	<b>1,18</b>
	Sonderbaufläche Zweckbestimmung Schulungszentrum	1,18	Sonderbaufläche, Camping- und Feriennutzung Randeingrünung	1,08 0,1
<b>BUR e</b> <b>Gemeinde Burweg</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,47</b>	<b>Gesamt</b>	<b>0,47</b>
	gemischte Baufläche	0,08	Wohnbaufläche (W)	0,47
	Fläche für die Landwirtschaft	0,39		
<b>DÜD a</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,23</b>	<b>Gesamt</b>	<b>0,23</b>
	Fläche für die Landwirtschaft	0,23	gemischte Baufläche (MI)	0,23
<b>HAM a</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>2,56</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>2,56</b>
	Fläche für die Landwirtschaft	2,56	Wohnbaufläche (W) Randeingrünung	2,45 0,11
<b>HAM b</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,93</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,93</b>
	Fläche für die Landwirtschaft	0,93	Wohnbaufläche (W) Randeingrünung	0,69 0,24
<b>HAM c</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>3,34</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>3,34</b>
	Wohnbaufläche (W)	3,22	Fläche für die Landwirtschaft	3,34

<b>Fläche</b>	<b>FNP Bestand</b>	<b>(ha)</b>	<b>FNP Planung (ha)</b>	<b>(ha)</b>
	Randeingrünung	0,12		
<b>HIM a</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,14</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,14</b>
	Fläche für die Landwirtschaft	0,14	gemischte Baufläche	0,14
<b>HIM b</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,47</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,47</b>
	Sonderbaufläche Zweckbestimmung Tennis	0,47	Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten	0,47
<b>HIM c</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,87</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,87</b>
	öffentliche Grünfläche	0,15	Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule	0,29
	Wohnbaufläche (W)	0,72	Wohnbaufläche (W)	0,58
<b>KRA a</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>1,6</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>1,6</b>
	Fläche für die Landwirtschaft	1,6	Wohnbaufläche (W)	1,3
			Randeingrünung	0,3
<b>KRA b</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>1,17</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>1,17</b>
	Fläche für die Landwirtschaft	0,35	gemischte Baufläche (MI)	1,17
	Wohnbaufläche (W)	0,82		
<b>OLD a</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,78</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,78</b>
	gemischte Baufläche (MI)	0,78	Wohnbaufläche (W)	0,78
<b>OLD b</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,26</b>	<b>Gesamt:</b>	<b>0,26</b>
	Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz	0,18	Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten	0,26
	gewerbliche Baufläche (GE)	0,08		
<b>Gesamtfläche ca.</b>		<b>14,78</b>		<b>14,78</b>

Zu dieser Begründung gehört der Umweltbericht als eigenständiger Teil B.

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten.