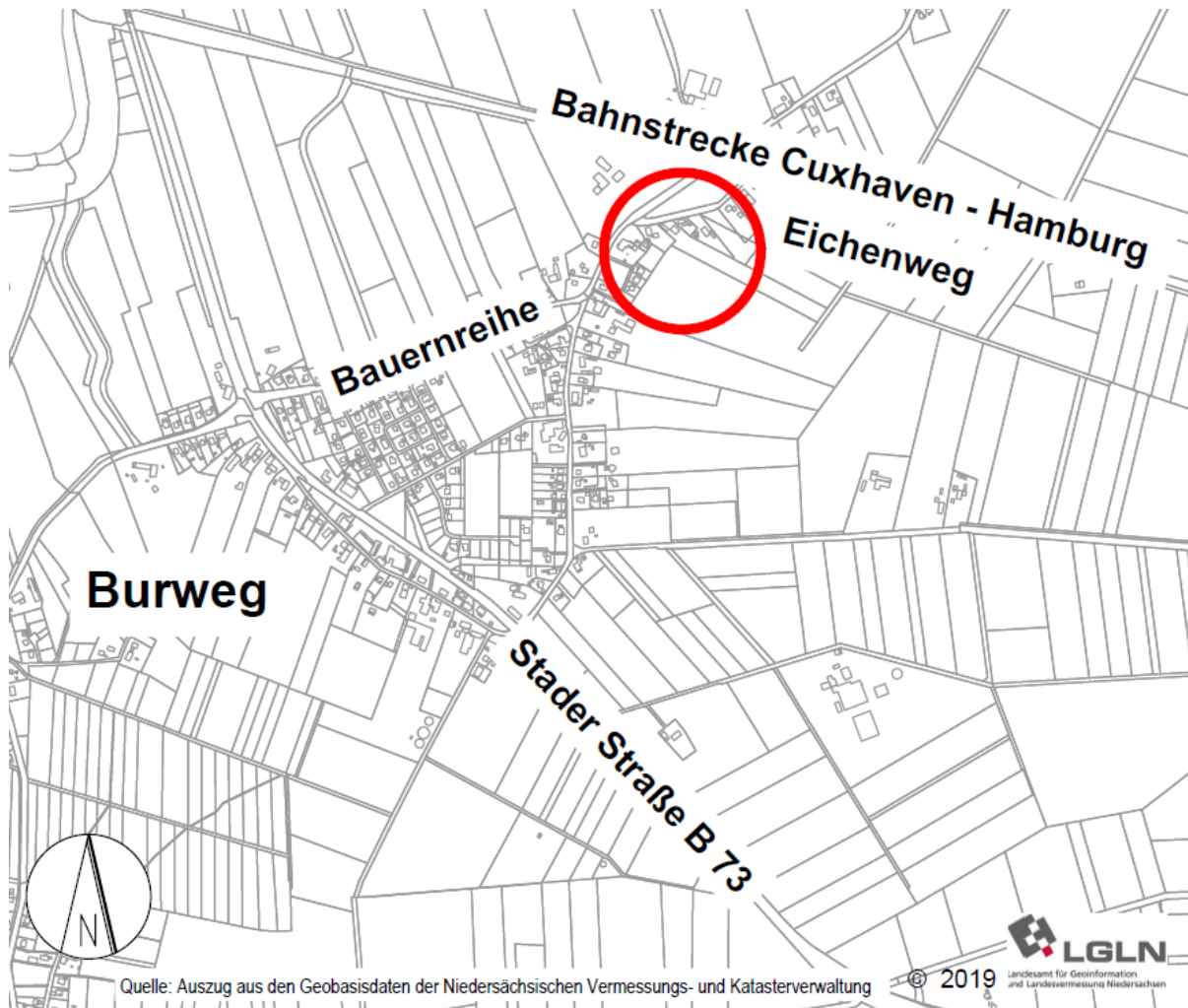


1. Änderung des Flächennutzungsplans

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	1
2.	Planerische Rahmenbedingungen	2
2.1	Vorgaben der Raumordnung	2
2.2	Naturschutzfachliche Aussagen	2
3.	Städtebauliche Planung und Abwägung	2
3.1	Lage und Bestand	3
3.2	Erläuterung der Planung	4
3.3	Raumordnerische Vorgaben	4
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
3.5	Verkehr / Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
3.6	Immissionsschutz	6
3.7	Landwirtschaft	7
3.8	Natur- & Artenschutz	7
3.9	Planungsalternativen	8
4.	Eingriffsregelung	8
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	8
4.2	Ermittlung von Eingriff und voraussichtlichem Kompensationsbedarf	9
5.	Flächenübersicht	10

Teil B: Umweltbericht (*separat*)

1. Planungsanlass und allgemeine Planungsziele

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

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) umfasst eine Fläche in der Ortschaft Burweg. Der Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Burweg, südlich der Straße „Eichenweg“, östlich der Straße „Bauernreihe“.

Die Ortschaft Burweg schließt nordwestlich an das Grundzentrum Himmelpforten an und liegt unmittelbar an der B73. Aufgrund der Lage an der B73 und der Nähe zur Bahnstrecke Hamburg-Cuxhaven ist Burweg ein beliebter Wohn- und Betriebsstandort. Burweg ist durch eine gemischte Bebauung des Siedlungsgebietes mit ansässigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben und landwirtschaftlich genutztem umliegendem Grün- und Ackerland geprägt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte die Vorbereitung der Erweiterung der bestehen Siedlungsstruktur in Richtung Osten durch die Ausweisung von gemischten sowie gewerblichen Bauflächen.

Im Rahmen dieser Änderung ist vorgesehen, den Bereich entsprechend der vorhandenen Bebauung als Wohnbaufläche langfristig zu sichern und in noch unbebauten Teilbereichen eine Nachverdichtung zur Sicherung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung planerisch vorzubereiten.

Die 1. Änderung umfasst die nachfolgende Fläche:

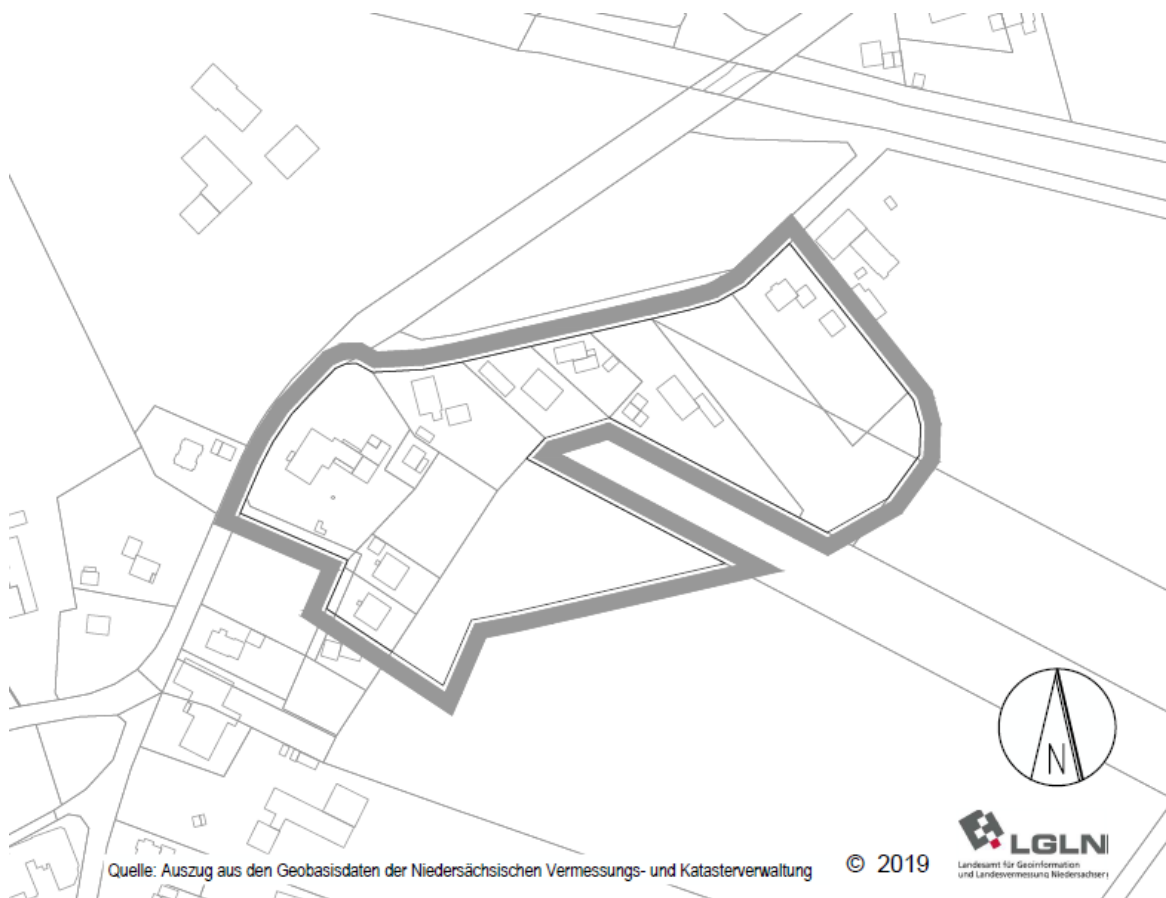


Abb.: Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten (ohne Maßstab)

Allgemeine Planungsziele	Geplante Darstellung	Größe (ca.)
Gemeinde Burweg, Anpassung der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur zur Sicherung von Bauflächen zur wohnbaulichen Entwicklung und Nachverdichtung, Erhalt der Randeingrünung in Richtung Osten	Grünfläche / Randeingrünung (G)	0,2 ha
	Wohnbaufläche (W)	2,9 ha

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 des Änderungsbereichs (siehe Kapitel 3).

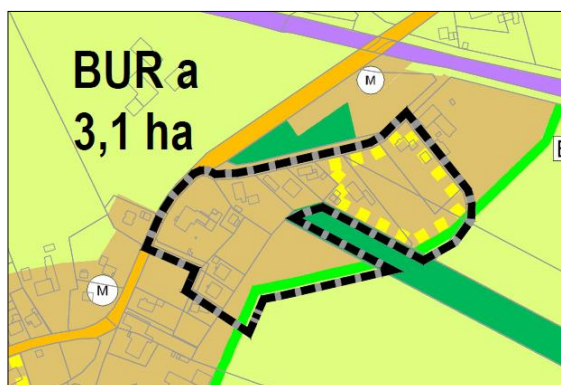
2.2 Naturschutzfachliche Aussagen

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Juli 2020 fertiggestellt, sodass entsprechende landschaftsplanerische Aussagen im Rahmen des Verfahrens ihre Berücksichtigung finden sollen. Die grundsätzliche Abstimmung der Planung mit den Zielen und Aussagen des Teil-Landschaftsplans erfolgt bei der Erläuterung bzw. Abwägung zur Änderung (siehe Kapitel 3).

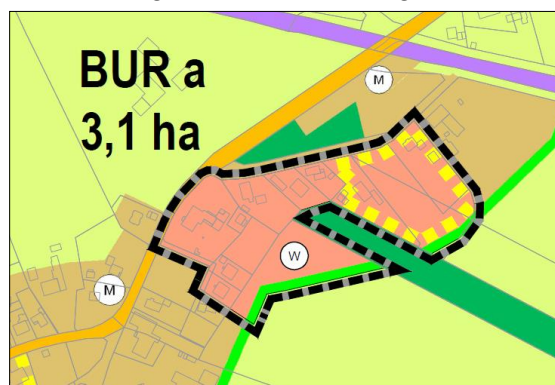
3. Städtebauliche Planung und Abwägung

Gemeinde Burweg, südlich des Eichenwegs östlich der Bauernreihe

Bestand FNP:



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	3,1 ha
Lage:	Lage im Nordwesten der Ortslage von Burweg, im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Straßen „Eichenweg“ und „Bauernreihe“

Nutzung:	überwiegend bebaut, östlicher Teilbereich wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland und Acker)
Umgebung:	bebauter durchmischter Siedlungsbereich, junger Waldbestand, Grünland, südlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle und Schützenverein, nördlich verlaufende Bahnstrecke, östlich geplante Autobahn
Allgem. Entwicklungsziel:	Anpassung der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur zur Sicherung von Bauflächen zur wohnbaulichen Entwicklung und Nachverdichtung, Erhalt der Randeingrünung in Richtung Osten
bisherige FNP-Darstellung:	2,9 ha gemischte Baufläche (M), 0,2 ha Randeingrünung
neue FNP-Darstellung:	2,9 ha Wohnbaufläche (W), 0,2 ha Randeingrünung
Erschließung:	Anbindung vorhanden über Bauernreihe und Eichenweg, interne Erschließung erforderlich
Siedlungsgefüge:	Ortsrand
Nähe zu sozialer Infrastruktur:	Kinderspielkreis vorhanden; nächste Grund- und Oberschule in Himmelpforten
Nutzungskonflikte/ Immissionschutz und –belastung:	nördliche Eisenbahnstrecke angrenzende landwirtschaftliche Nutzung geplante Autobahn angrenzender Waldjungbestand
Ver- und Entsorgung:	überwiegend bereits erschlossen, Anschluss durch Erweiterung der bestehenden Netze möglich
Trinkwasserschutz:	-
Natur und Landschaft:	Siedlungsbereich (OD), artenarmes Intensivgrünland (GI), angrenzend Waldjungbestand (WJ)
LRP (2014) / LP:	Arten und Biotope: Biotope mit sehr geringer Bedeutung Biotopverbund: - Landschaftsbildeinheit (LBE): Siedlungsbereich (ohne Bewertung) im Übergang zu Landschaftsbildeinheit von mittlerer Bedeutung; Beeinträchtigungszonen von Bahnstrecken Zielkonzept: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation (ZK 5) im Übergang zu Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit überwiegend erhöhter / mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter (ZK 3) Oldendorfer Geest, 1,5-4 m ü. NN PNV: 05 – Drahtschmielen- Buchenwald des Tieflandes LBT: Siedlungsgebiete BÜK50: Tiefer Podsolgley
Erholungswert der Landschaft:	-
Denkmalschutz:	-
Raumordnung u. Landesplanung:	vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich östlich angrenzendes Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials nördlich verlaufende Haupteisenbahnstrecke östlich verlaufendes Vorranggebiet Autobahn

3.1 Lage und Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Burweg und wird im wirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich grenzt die Straße Bauernreihe an, in nördlicher und südlicher Richtung setzen sich überwiegend bebaute Bauflächen mit Mischnutzung fort.

Der Änderungsbereich ist durch Wohngebäude und umgebene Gartenbereiche geprägt. Teilbereiche zwischen sowie angrenzend an die vorhandenen Wohngebäude werden

landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die privaten Gartenbereiche sind teilweise durch alten Baumbestand und unterschiedliche Gehölze geprägt. Im Änderungsbereich befinden sich zudem zwei Betriebe aus den Bereichen Handelsvermittlung und Tonträger. Die Betriebe weisen keine Lärmentwicklung auf und sind daher auch im Wohngebiet zulässig. Im mittleren Bereich befindet sich junger Waldbestand der auch weiterhin zu erhalten und zu berücksichtigen ist. In östlicher Richtung setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Hier ist auch der Verlauf der Autobahn geplant. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die heute überwiegend zum Wohnen genutzt wird sowie der örtliche Schützenverein mit Schießanlage im Freien. Der Geltungsbereich wurde daher im Verlauf der Planung im Süden reduziert. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Bahnstrecke Hamburg – Cuxhaven.

3.2 Erläuterung der Planung

Für den Bereich soll die bauliche Nutzung entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung angepasst werden. Auch sollen bisher unbebaute Grundstücke sowie rückwärtig gelegene Bereiche für eine wohnbauliche Entwicklung zur Sicherung des Eigenbedarfes der Ortschaft Burweg gesichert werden. Die den Siedlungsbereich nach Osten umgebende Randeingrünung sowie der Jungwaldbestand sollen im Rahmen der Planung erhalten werden. Vorgesehen ist für den Bereich daher eine Darstellung als Wohnbaufläche mit östlicher Randeingrünung.

Burweg verfügt über einen eigenen Kinderspielkreis und verschiedene Angebote wie eine Eisdielen und unterschiedliche Vereine. Durch die Nähe zum Grundzentrum Himmelpforten mit Grund- und Oberschule sowie die gute verkehrliche Anbindung ist Burweg ein beliebter Wohnstandort und unter städtebaulichen Gesichtspunkten für eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes geeignet. Der Bereich ist bereits durch Wohnbebauung geprägt und befindet sich im bebauten Siedlungsbereich umgeben von gemischter Bebauungsstruktur. Teilbereiche des Plangebietes werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die entsprechenden Bereiche sind jedoch im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen.

3.3 Raumordnerische Vorgaben

Die Planung 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 aus dem Jahr 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Nach dem LROP des Landes Niedersachsen sind die Städte Stade und Hemmoor die zum Änderungsbereich nächstgelegenen Mittelzentren.

Der Gemeinde Burweg wird keine besondere Funktion zugewiesen. Im LROP ist zudem die Lage zwischen Haupteisenbahnstrecke und Hauptverkehrsstraße ersichtlich. Westlich der Ortschaft Burweg ist ein linienförmiger Biotopverbund, im Bereich der Osteschleifen kartiert. Konflikte mit den Zielen des Landes- Raumordnungsprogramms sind nicht erkennbar.

Die Ortschaft Burweg schließt nordwestlich an das Grundzentrum Himmelpforten an. Im RROP des Landkreises Stade ist Himmelpforten als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ festgelegt. Himmelpforten erfüllt demgemäß eine grundzentrale Versorgungsfunktion mit Infrastruktur und Einrichtungen für Gemeinde und Samtgemeinde. Himmelpforten verfügt über eine gute Grundversorgung, die in den letzten Jahren stetig ausgebaut wurde.

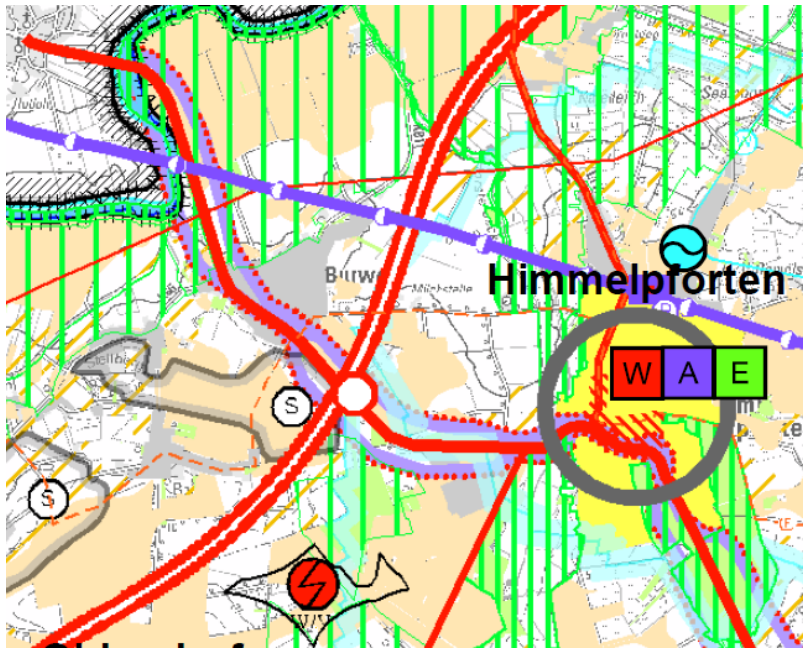


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Burweg (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab)

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Eisenbahnstrecke ist entsprechend im RROP festgelegt. Östlich der Änderungsfläche befindet sich die Anschlussstelle der geplanten Autobahn (Vorranggebiet Autobahn). In südlicher Richtung ist die Stader Straße als Straße

regionaler Bedeutung welche den Anschluss an Himmelpforten bildet kartiert.

Der Planbereich grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Dieses wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus sind keine Beeinträchtigungen anderer Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete durch die Planung erkennbar.

Burweg ist dem ländlichen Raum zuzuordnen für den eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs vorgesehen ist. Der Änderungsbereich ist als bebauter und planungsrechtlich gesicherter Bereich dargestellt. Durch die Änderung der baulichen Nutzung in eine wohnbauliche Nutzung wird der Bereich entsprechend seiner aktuellen Bebauungsstruktur gesichert und eine wohnbauliche Nachverdichtung im Rahmen der Eigenentwicklung vorbereitet. Konflikte mit den Zielen der Raumordnung sind insgesamt nicht erkennbar.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der überwiegende Bereich der Änderung befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfstraße“ aus dem Jahr 1999. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Dorfgebiet (MD) fest.

Die Bebauung des Änderungsbereiches ist jedoch heute durch Wohnbebauung geprägt. Der südlich des Änderungsbereiches gelegene landwirtschaftliche Betrieb wird inzwischen ebenfalls überwiegend wohnlich genutzt und dient zum Nebenerwerb. Die bauliche Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches entspricht somit nicht mehr der Nutzung eines Dorfgebietes. Im Rahmen der weiteren Planung ist daher die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel einer wohnbaulichen Nachverdichtung in diesem Siedlungsbereich vorgesehen.

3.5 Verkehr / Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der überwiegende Bereich der Änderungsfläche ist bereits bebaut und über die Straßen „Bauernreihe“ und „Eichenweg“ vollständig erschlossen. Eine Erschließung der rückwärtig gelegenen unbebauten Grundstücke kann über private Stichwege erfolgen.

Burweg ist in Richtung Süden über die Stader Straße gut an das nahegelegene

Ortszentrum von Himmelpforten angebunden. Der durch die Planung ggf. geringfügig zusätzlich entstehende Verkehr kann problemlos über die umliegenden Straßen aufgenommen werden, sodass insgesamt keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr zu befürchten sind.

Ein Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze ist möglich.

Der Bereich ist an die zentrale öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Im Rahmen nachfolgender Verfahren ist eine Genehmigung zur Einleitung von Oberflächenwasser gem. § 8 WHG erforderlich.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH, die im Rahmen der Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

3.6 Immissionsschutz

Für den Änderungsbereich ist eine Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Belange im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erforderlich. Der Bereich wird derzeit bereits überwiegend wohnbaulich genutzt. Durch die Planung ist lediglich eine Nachverdichtung auf noch unbebauten Grundstücken vorgesehen.

Schallimmissionen

Im Rahmen nachfolgender Verfahren ist die nördliche Bahnstrecke zu beachten. Es ist zu prüfen ob ggf. Lärmschutzmaßnahmen für wohnbauliche Nutzungen erforderlich sind. Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs dürfen nicht gefährdet werden. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich die Schützenhalle des Schützenvereins Burweg mit offenem Schießstand. Auch dieser ist im Rahmen nachfolgender Planungen zu berücksichtigen.

Für die östlich des Änderungsbereiches geplante Autobahn kann eine gutachterliche Beurteilung und Berücksichtigung potentieller immissionsschutzrechtlicher Anforderungen zum aktuellen Planungsstand nicht erfolgen, da keine verfestigte Planung zu Grunde liegt, aus der die geräuschrelevanten Parameter abgeleitet werden könnten. Ggf. müssen schalltechnische Maßnahmen im Zuge der Planfeststellung erarbeitet werden. Lärmschutzanforderungen für entstehende Wohngebäude können durch entsprechende Schallschutzvorkehrungen im Falle von Überschreitungen vorgenommen und die Entstehung von Immissionsschutzkonflikten somit vermieden werden.

Eine genauere Abarbeitung der verschiedenen immissionsschutzrechtlichen Belange ist daher im nachfolgenden B-Planverfahren vorzunehmen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich gewerbliche Betriebe. Bei den Betrieben handelt es sich um nicht störende Gewerbebetriebe ohne Lärmentwicklung (Büronutzung / Nebenerwerb), die auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Einschränkungen hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe entstehen durch die Planung daher nicht.

Geruchsimmissionen

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich zudem ein landwirtschaftlicher Betrieb der heute überwiegend wohnlich genutzt wird. Im Bereich dieses Betriebs befindet sich eine kleine private Stallanlage für Pferde. Für die südlich gelegene Pferdehaltung ist ggf. die Einholung eines Gutachtens zu Geruchsimmissionen im Rahmen des nachfolgenden B-Planverfahrens erforderlich. Das Erweiterungspotential des Betriebs ist hierbei zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, von welchen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) ausgehen. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

3.7 Landwirtschaft

Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits für eine bauliche Entwicklung (Darstellung als gemischte Baufläche) vorgesehen, die Inanspruchnahme unbeplanter landwirtschaftlicher Flächen erfolgt durch diese Änderung nicht.

Durch die Änderung der Nutzung soll ein kleines Kontingent an Wohnbauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung in der Ortschaft Burweg bereitgestellt werden, um Grundstücke für die örtliche Bevölkerung bereitzuhalten und die vorhandenen Infrastrukturen zu sichern.

Im Rahmen nachfolgender Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet. Die Flächen stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung perspektivisch nicht mehr zur Verfügung. Der überwiegende Bereich der Änderungsfläche wird bereits wohnbaulich genutzt. Unbebaute Bereiche werden im Bestand als Grünland genutzt, weisen jedoch keine besonders wertvollen Strukturen auf. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird – unter Berücksichtigung der planerischen Erfordernisse – soweit wie möglich reduziert.

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

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

3.8 Natur- & Artenschutz

Durch die Planung wird die Umwidmung von für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Flächen zu einer Wohnbaufläche vorbereitet. Noch unbebaute Bereiche werden im Bestand landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Landschaftsplan kartiert für den Bereich überwiegend Siedlungsbereich (OD) sowie in unbebauten östlichen Bereichen artenarmes Intensivgrünland (GI), welches für den Naturhaushalt eine geringe Wertigkeit hat. Im Bereich der privaten Gärten ist Baum- und Gehölzbestand vorhanden. Im mittleren Bereich grenzt der Änderungsbereich an Waldjungbestand (WJ) an. Die vorhandenen Gehölze sollten bei Inanspruchnahme der Fläche erhalten werden. Aufgrund des im mittleren Bereich angrenzenden Jungwaldbestandes sind im Rahmen nachfolgender Verfahren die forstwirtschaftlichen Belange genauer zu untersuchen.

Besonders wertvolle Strukturen weist der Änderungsbereich nicht auf. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; es sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Im östlichen Bereich der Änderungsfläche befinden sich kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz. Diese Böden sind sehr empfindlich gegenüber Bodenverdichtung. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden jedoch als vorbelastet zu bewerten. Durch die geplante Randeingrünung wird im entsprechenden Bereich der Boden erhalten und durch die Schaffung von zusätzlichen Anpflanzungen ein Beitrag

zum Klimaschutz geleistet.

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. Der Änderungsbereich ist bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Inanspruchnahme unbeplanter Flächen erfolgt durch die Planung nicht.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen, der landwirtschaftlichen Nutzung und Bebauung besteht kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten; mithin besteht kein Verdacht auf eine Betroffenheit besonders geschützter Arten. Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung zum Änderungsbereich.

3.9 Planungsalternativen

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner überwiegend vorhandenen Wohnbebauung und rückwärtig gelegener unbebauter Grundstücke sowie vorhandener Baulücken für eine wohnbauliche Nachverdichtung in der Ortschaft Burweg geeignet. Mit der Planung erfolgt insgesamt eine Darstellung entsprechend der bestehenden baulichen Nutzung und eine Sicherung der Fläche für eine geringfügige wohnbauliche Entwicklung. Da der Bereich planerisch bereits gesichert und für eine Bebauung vorgesehen sowie über die Straßen „Eichenweg“ und „Bauernreihe“ bereits erschlossen ist, ist er besonders für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Flächenalternativen kommen für die Planung daher nicht in Betracht.

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 relevant. Gleiches gilt für bereits bebaute, aber bisher noch nicht im FNP dargestellte Flächen.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in erster Linie durch die Wahl wenig empfindlicher Standorte die bereits Bebauung aufweisen sowie durch die vorgesehene Randeingrünung erreichbar. Durch die Randeingrünung zur freien Landschaft kann eine ausreichende Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen erfolgen. In der Planzeichnung ist

entsprechend ein Pflanzstreifen (Grünfläche als Randeingrünung) dargestellt. Diese Eingrünungsmaßnahme im Randbereich der Wohnbaufläche ist auf Ebene des Bebauungsplans zu konkretisieren. Beeinträchtigungen von Arten- und Lebensgemeinschaften können in erster Linie durch die Flächenauswahl unmittelbar anknüpfend an den vorhandenen Siedlungsbereich vermieden werden. Für die Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind bereits vorbelastete Böden (Siedlungsbereich und artenarmes Intensivgrünland) ausgewählt worden. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (Bebauung und intensive landwirtschaftliche Nutzung) und den vorgesehenen Anpflanzungen im Randbereich sind keine über den Bestand hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Neben den vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sollten auf der Ebene des Bebauungsplanes 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)
- Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, 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)

4.2 Ermittlung von Eingriff und voraussichtlichem Kompensationsbedarf

Durch die Planung wird ein überwiegend bebauter Siedlungsbereich, der im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt war, entsprechend seiner wohnbaulichen Nutzung dargestellt. Die dargestellte Randeingrünung bleibt erhalten.

Es wird eine bereits für bauliche Zwecke vorgesehene Fläche für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet. Der Eingriff gilt somit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. für unbebaute Teilbereiche als zulässig. Ein Ausgleich entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

5. Flächenübersicht

Fläche	FNP Bestand	Größe (ca.)	Geplante Darstellung	Größe (ca.)
Gemeinde Burweg, BUR A	Grünfläche / Randeingrünung (G)	0,2 ha	Grünfläche / Randeingrünung (G)	0,2 ha
	Mischbaufläche (W)	2,9 ha	Wohnbaufläche (W)	2,9 ha
Gesamt		3,1 ha		3,1 ha

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.