

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB

1. Inhalt und Ziele der 1. Änderung

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 bestehenden 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.

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. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten wird ein überwiegend bebauter Siedlungsbereich, der im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist, entsprechend seiner wohnbaulichen Nutzung dargestellt und in unbebauten Teilbereichen eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet. 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.

Der Bereich weist keine besonders wertvollen Strukturen auf. Gehölze sind insbesondere im Bereich der privaten Gärten vorhanden und sollten im Rahmen nachfolgender Verfahren weitestmöglich erhalten werden. Vorhandene Gehölze die im Zuge einer Inanspruchnahme der Fläche entfallen müssen, können durch neue Anpflanzungen im Randbereich ausgeglichen werden. Durch die vorgesehenen Anpflanzungen im Randbereich entsteht zudem neuer Lebensraum für Tiere.

Der angrenzende Waldjungbestand wird aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigt. Über eine Beachtung der forstwirtschaftlichen Belange zwischen der neuen Bebauung und dem jungen Wald können Beeinträchtigungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren auch künftig vermieden werden.

Es kommt perspektivisch zu einer mit der umgebenden Bebauung vergleichbaren Bodenversiegelung. Eine Versiegelung für Bebauungen und Erschließungsflächen ist in dem Planbereich bereits zulässig. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur.

Aufgrund der den Planbereich umgebenden Nutzungen, wie der nördlich verlaufenden Eisenbahnstrecke, den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (heute überwiegend Wohnnutzung) mit privatem Pferdestall und den Schützenverein mit Schießanlage im Freien können Emissionen von den umliegenden Bereichen auf die Wohnbebauung einwirken. Im nachfolgenden Verfahren ist daher eine nähere Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erforderlich. Aufgrund des südlich gelegenen Pferdestalles ist ggf. die Erstellung eines Geruchsgutachtens erforderlich.

Im Zuge der Planfeststellung zur östlich geplanten Autobahn müssen ggf. schalltechnische Maßnahmen durch die Vorhabenträger der Autobahnplanung erarbeitet werden.

Durch die Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Belange im nachfolgenden Verfahren und Beachtung ggf. erforderlicher Maßnahmen, können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit vermieden werden.

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; es sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der derzeit – bei intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung – nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Durch die vorgesehene Randeingrünung wird zugleich neuer Lebensraum geschaffen.

Aufgrund der Habitatstruktur sowie der vorhandenen Bebauung und Nutzungen im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, der einen besonderen Untersuchungsbedarf für streng oder besonders geschützte Arten im Planbereich erfordert. Durch die vorhandene Nutzung bestehen bereits Einschränkungen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Lage im Siedlungsbereich mit der nördlich befindlichen Bahnstrecke wird in einen vorbelasteten Landschaftsbereich eingegriffen. Die mögliche wohnbauliche Entwicklung wird aufgrund der Vorbelastung und der bereits vorgesehenen baulichen Nutzung sowie durch den Erhalt der vorgesehenen Randeingrünung als kein über den Bestand hinausgehender Eingriff in das Landschaftsbild gewertet.

3. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Als wesentliche Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden folgende Aspekte in der Planung berücksichtigt:

In der frühzeitigen Beteiligung ging seitens des Umweltamtes des Landkreises Stade ein Hinweis auf die südlich angrenzende Schützenhalle mit offenem Schießstand ein. Der Hinweis zur südlich befindlichen Schützenhalle wurde in der Begründung ergänzt. Der Geltungsbereich wurde im südlichen, durch die angrenzende Schützenhalle, geprägten Bereich reduziert.

Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung ging seitens des Umweltamtes des Landkreises Stade der Hinweis ein, dass im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanung eine Genehmigung zur Einleitung von Oberflächenwasser gem. § 8 WHG erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Seitens der Industrie – und Handelskammer gingen Hinweise zum Verlauf der Bundesautobahn 20 ein, welche im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet gesichert ist. Die Planung dürfe nicht zu nachträglichen Einschränkungen der geplanten Autobahn führen. Eine gutachterliche Beurteilung und Berücksichtigung potentieller immissionsschutzrechtlicher Anforderungen kann zum aktuellen Planungsstand jedoch 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 der Autobahnplanung erarbeitet werden. Eine genauere Abarbeitung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt daher im Rahmen nachfolgender Planungen. Lärmschutzanforderungen für entstehende Wohngebäude können durch entsprechende Schallschutzvorkehrungen im Falle von Überschreitungen vorgenommen

und die Entstehung von Immissionsschutzkonflikten somit vermieden werden. Die vorgesehene Planung steht einer Realisierung der Autobahnplanung nicht entgegen. Entsprechende Ausführungen wurden in der Begründung ergänzt.

Zudem wurde seitens der Industrie- und Handelskammer auf zwei Mitgliedsunternehmen hingewiesen, die sich im Geltungsbereich der Änderung befinden. Bei den genannten Betrieben handelt es sich um Betriebe ohne erheblichen Liefer- oder Kundenverkehr. Die genannten Betriebe verursachen keine Lärmentwicklung und stören das Wohnen nicht. Sie sind somit auch innerhalb des geplanten Wohngebietes zulässig. Weiterentwicklungsspielraum wird durch die Planung nicht eingeschränkt, da die Betriebe sich umgeben von vorhandener Wohnbebauung befinden. Ein Hinweis auf die vorhandenen Betriebe wurde in die Begründung aufgenommen.

Seitens der Abwasser Entsorgungsgenossenschaft Burweg eG wurde darauf hingewiesen, dass die als nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossenen, gekennzeichneten Flächen der Satzung des Trinkwasserverbandes Stader Land widersprechen. Die entsprechenden Wohnhäuser sind an die zentrale öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Planzeichnung und die Begründung wurden entsprechend angepasst.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen in der Begründung haben sich aufgrund der durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht ergeben.

4. Abwägung der 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.

Hamburg, im Juli 2021