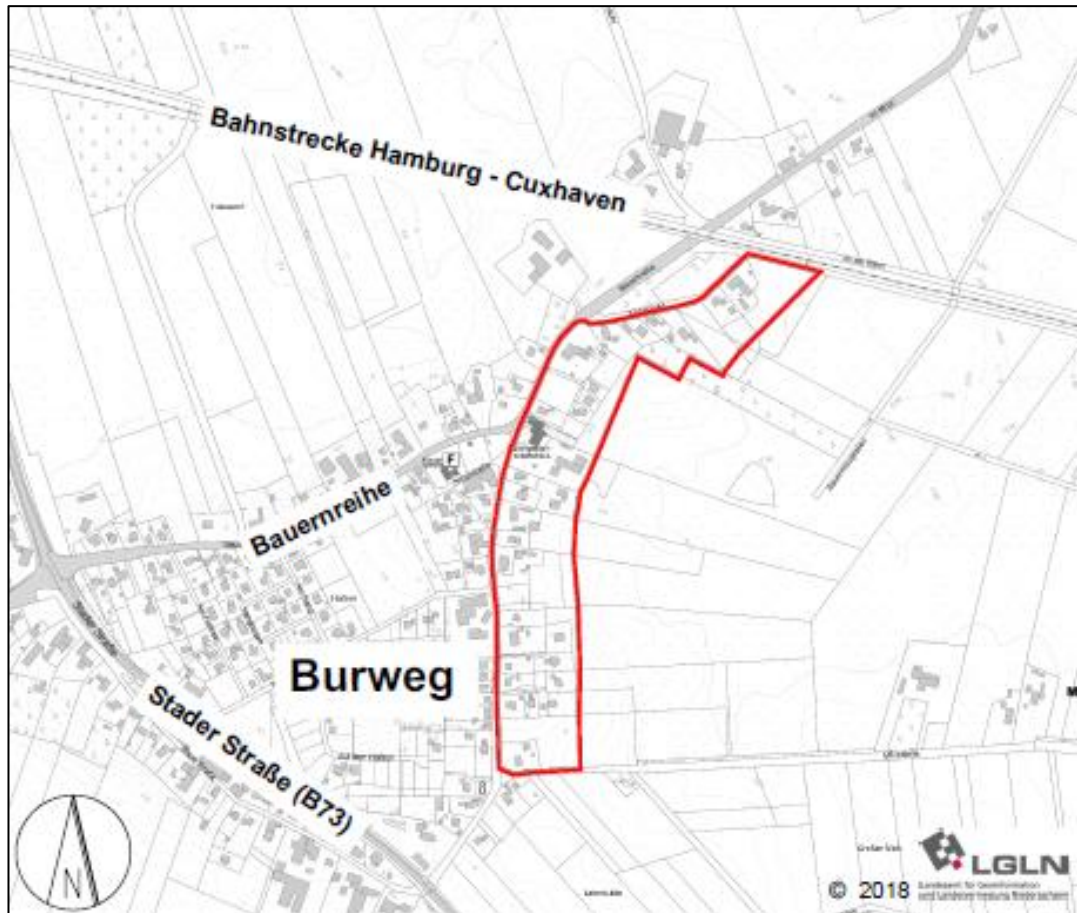


Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

## Gemeinde Burweg

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Dorfstraße“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



## Begründung

Entwurf, Stand: 14.11.2022



### Gemeinde Burweg

Gemeindeverwaltung:  
Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten  
Tel: 04144-2099-0  
E-Mail: [gemeinde@burweg.de](mailto:gemeinde@burweg.de)

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 67-0  
Fax 040 380 375 67-1  
Bearbeitung: Kranzhoff / Steimle

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung .....	1
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	1
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	1
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	3
2. Bestandssituation .....	3
2.1. Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung.....	3
2.2. Bestehende Nutzungen und Bebauung .....	3
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2. Flächennutzungsplan .....	5
3.3. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.....	5
4. Planinhalt und Abwägung.....	5
5. Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen .....	6
6. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	6
6.1. Bodenordnung.....	6
6.2. Kosten und Finanzierung .....	6
7. Flächenangaben .....	6

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018

---

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1. Rechtsgrundlagen der Planung**

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender maßgebender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).

### **1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Burweg hat in seiner Sitzung am 10.06.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfstraße“ beschlossen.

Anlass der Planung sind aktuelle Bauanfragen für den Geltungsbereich sowie die nicht mehr zeitgemäße Festsetzung der Traufhöhe von max. 3,50 Metern des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfstraße“. Da die bestehende Festsetzung nicht mehr mit aktuell üblichen Baustilen einhergeht, möchte die Gemeinde Burweg die Traufhöhe auf 4,5 m erhöhen, um eine wohnbauliche Nachverdichtung entsprechend der aktuellen Nachfrage in Burweg zu ermöglichen.

Daher hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Burweg beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufzustellen.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfstraße“ werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges von Burweg sowie ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen
- Anpassung der Festsetzungen zur Traufhöhe entsprechend aktueller Baustile
- kurz- bis mittelfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum
- nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

### **1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Burweg, südlich der Straße Eichenweg, östlich der Straßen Bauernreihe und Dorfstraße. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Bahntrasse zwischen Hamburg und Cuxhaven und die Straße Eichenweg,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch die Straße Milchstraße und
- im Westen durch die Dorfstraße, die Bauernreihe und den Eichenweg sowie das sich anschließende Siedlungsgefüge von Burweg, welches vorwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4 mit einer Fläche von ca. 10,3 ha (103.084,5 m<sup>2</sup>). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

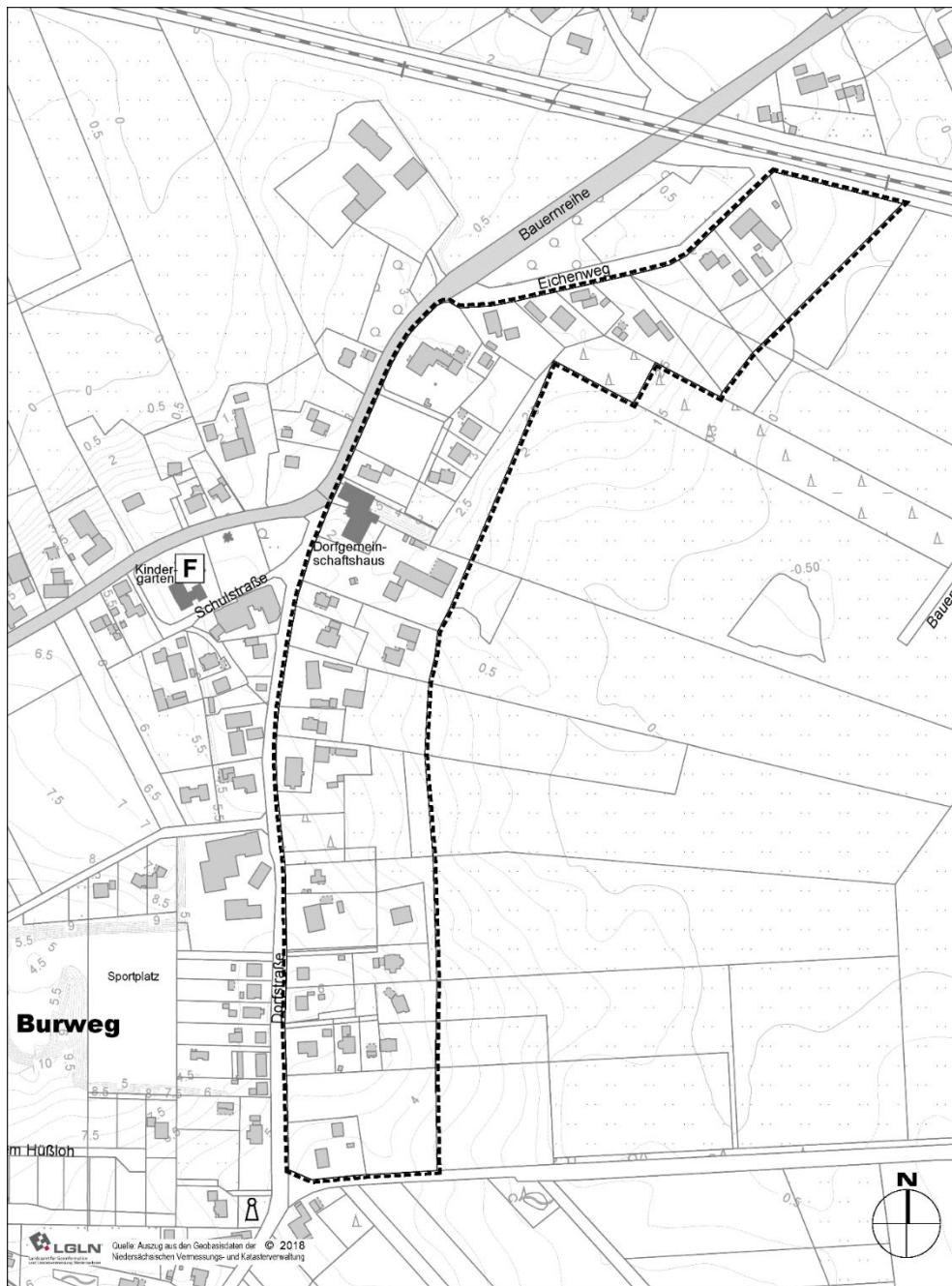


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab);  
Quelle: LGLN, Eigene Darstellung

## **1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Mit der Planung soll eine Nachverdichtung im bereits rechtskräftig überplanten Siedlungsbereich (bauleitplanerisch gesicherter Bereich nach § 30 BauGB) ermöglicht werden. Die Planung stellt somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Versiegelung von Grundflächen ermöglicht, als durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 bereits zulässig ist, es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Durch die geringfügige Anpassung der zulässigen Traufhöhe innerhalb des bereits festgesetzten Gebiets werden die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 4 nicht berührt.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1. Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Burweg. Im Norden grenzt die Bahnstrecke Cuxhaven - Hamburg an. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Süden wird das Gebiet durch die Straße Milchstelle begrenzt, im Westen durch die Dorfstraße, die Bauernreihe und den Eichenweg.

Am westlichen Rand des Plangebietes an der Bauernreihe befindet sich eine Bushaltestelle mit Anbindung nach Himmelpforten. Die nächste Bahnhaltestelle mit Anschluss in die Richtungen Stade / Hamburg und Cuxhaven befindet sich in Himmelpforten.

Das nächstgelegene Grundzentrum mit zahlreichen Nahversorgungseinrichtungen sowie auch Grund- und Oberschule ist Himmelpforten. Auch das nahegelegene Grundzentrum Oldendorf bietet zahlreiche Einrichtungen zur Nahversorgung.

### **2.2. Bestehende Nutzungen und Bebauung**

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebauter Siedlungsbereich mit Wohnbebauung sowie handwerklichen und gewerblichen Betrieben dar. Mittig im Gebiet befindet sich die Schiesssportanlage Burweg. Teilbereiche des Gebietes werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die privaten Gartenbereiche sind teilweise durch alten Baumbestand und unterschiedliche Gehölze geprägt.

Die umliegende, gemischte Bebauung wird entlang der Dorfstraße durch Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade sowie in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Nach dem LROP des Landes Niedersachsen sind die Ortschaften Stade und Hemmoor die zum Plangebiet nächstgelegenen Mittelzentren. Der Gemeinde Burweg wird keine besondere Funktion zugewiesen. Konflikte mit den Zielen des Landes- Raumordnungsprogramms sind nicht erkennbar.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Das Plangebiet wird bereits wohnbaulich genutzt. Grundsätzlich ist die bestehende wohnbauliche Nutzung als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen. Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

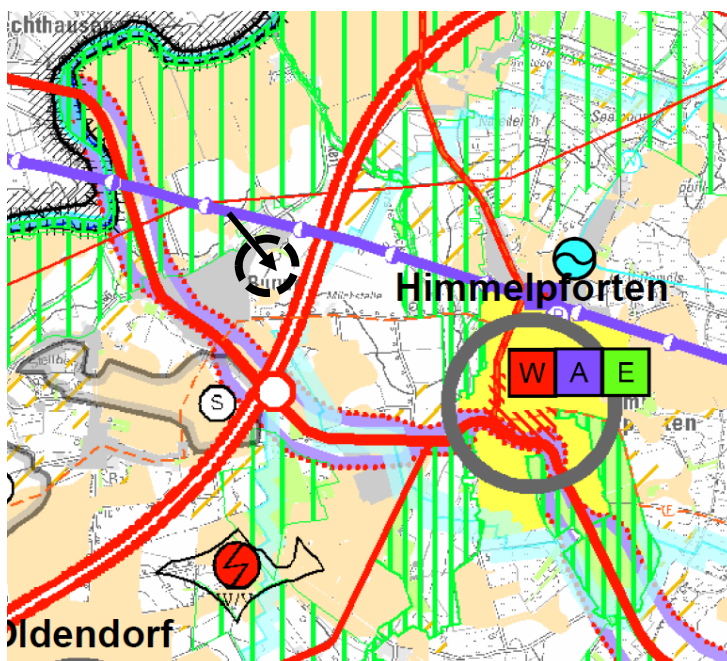


Abb.: Ausschnitt RROP 2013 Landkreis Stade mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (ohne Maßstab); schwarze Markierung eigene Darstellung

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade besitzt die Gemeinde Burweg keine zentralörtliche Funktion. Auch sind ihr keine sonstigen raumordnerischen Funktionen zugewiesen. Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein auf die zentralen Orte – in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten sind dies die Gemeinden Himmelpforten und Oldendorf - sowie auf Standorte mit Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren.

Das Plangebiet ist im RROP als Siedlungsbereich bzw. als bauleitplanerisch gesicherter Bereich kartiert.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke ist entsprechend im RROP festgelegt. Östlich, in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, befindet sich die

Anschlussstelle der geplanten Autobahn. In südlicher Richtung ist die Stader Straße als Straße regionaler Bedeutung kartiert.

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

Durch die Änderung der Traufhöhe wird ein bereits baurechtlich gesicherter Bereich entsprechend zeitgemäßer Bauformen geändert und eine wohnbauliche Nachverdichtung im Rahmen der Eigenentwicklung vorbereitet. Konflikte mit den Zielen der Raumordnung sind insgesamt nicht erkennbar; insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als gemischte sowie Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Bereich wurde durch die erste Änderung des FNPs der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten angepasst und entsprechend der vorhandenen Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden werden weitere gemischte Bauflächen sowie eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (B73), nördlich die Bahnstrecke, östlich Flächen für die Landwirtschaft und Waldfläche sowie westlich gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt durch die Planung gewahrt.

### **3.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans**

Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 4 „Dorfstraße“ aus dem Jahr 1999.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Änderung ein Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise. Die Gebäudelänge ist auf maximal 15 m begrenzt. Die Gebäudehöhe ist neben der Begrenzung auf ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 3,50 Metern festgesetzt.

Als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Es ist aufgrund der dörflichen Ortsrandlage zudem eine Mindestgrundstücksgröße von 800m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zur Wahrung einer ortstypischen Gestaltung wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Außenwände der Gebäude sowie zur Dachgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **Maximal zulässige Traufhöhe**

Die höchstzulässige Traufhöhe, gemessen von Geländeoberkante, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf **maximal 4,50 Meter** festgesetzt.

Damit wird die Festsetzung zur maximalen Traufhöhe unter Ziff. 2 der Planzeichenerklärung (Maß der baulichen Nutzung) des Bebauungsplanes Nr. 4 geändert. Im Bebauungsplan Nr. 4 war hier lediglich eine maximale Traufhöhe von 3,50 Metern zulässig. Die nunmehr geplante Änderung ist zur Anpassung an aktuelle Bauanfragen und Bauformen erforderlich.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe dient insgesamt weiterhin dazu, eine zu den örtlichen Strukturen passende Bebauung sicherzustellen. Die vorgesehene Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe wird nach wie vor als mit dem örtlichen Umfeld vereinbar angesehen, auch da bereits einige Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 4,50 Metern im Rahmen einer Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe errichtet worden sind.

## **5. Rechtswirkung entgegenstehender Festsetzungen**

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Dorfstraße“ wird eine Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 4 geändert. Die übrigen, von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 sind weiterhin gültig.

Damit keine Widersprüche durch die neue Festsetzung bzw. diesen neuen Bebauungsplan auftreten, wird in der Satzung ebenfalls festgesetzt, dass entgegenstehende Festsetzungen mit der Bekanntmachung dieser Änderung für deren räumlichen Geltungsbereich außer Kraft treten. Darüber hinaus wird klargestellt, dass alle übrigen gültigen Festsetzungen von dieser Änderung unberührt bleiben.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **6.1. Bodenordnung**

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **6.2. Kosten und Finanzierung**

Die Tragung der Kosten für die Planung und ihre Umsetzung erfolgt durch die Gemeinde Burweg.

## **7. Flächenangaben**

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,3 ha.

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Burweg.