

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping).

Der Öffentlichkeit wird vom 20.10.2020 bis zum 20.11.2020 im Bürgerhaus der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, Schützenstraße 5, 21726 Oldendorf, Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

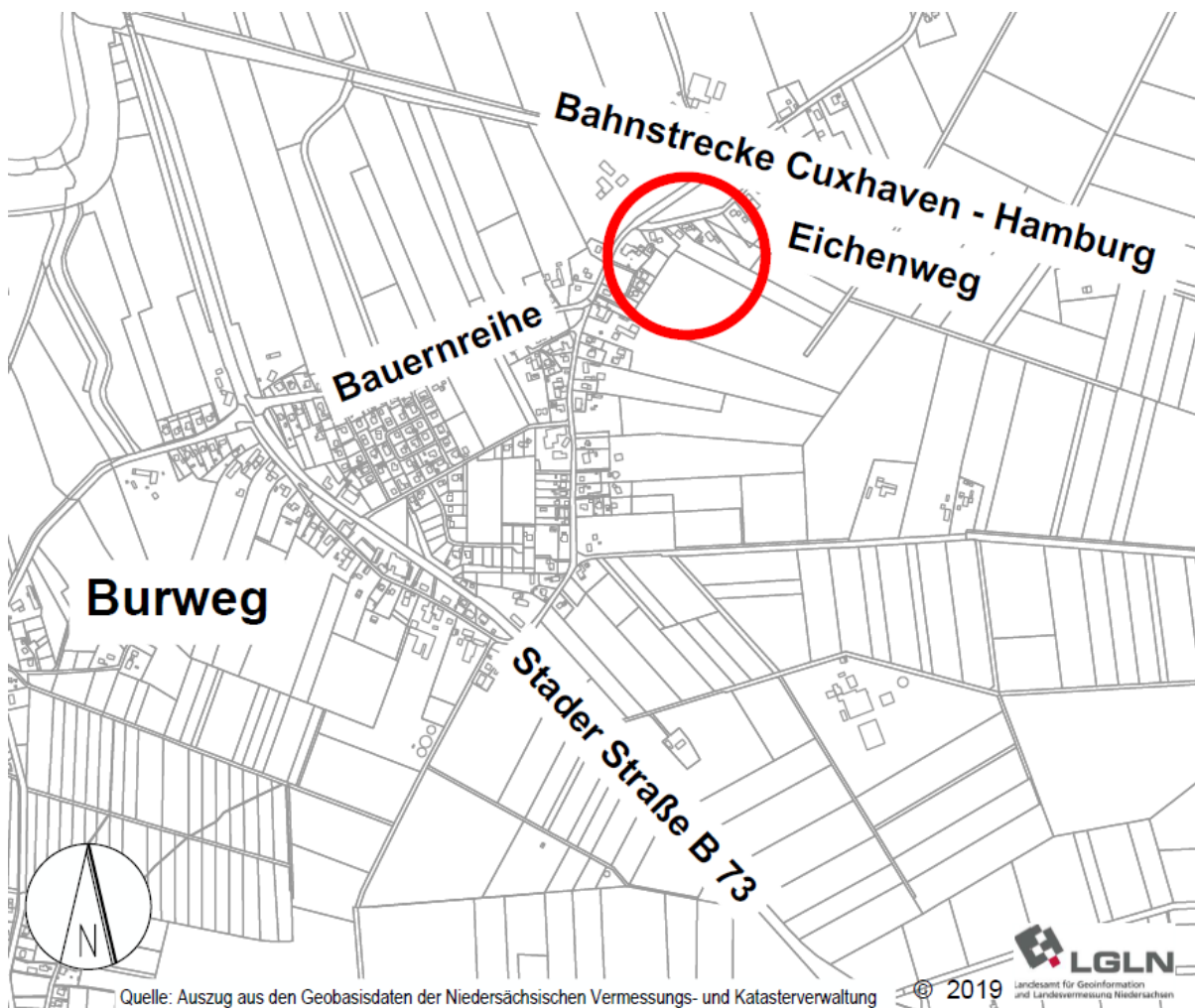


Abb.: Lage des Änderungsbereiches (rot) im Bereich der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten (ohne Maßstab)

1. Vorbemerkung

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 genutzten umliegendem Grün- und Ackerland geprägt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte die Vorbereitung der Erweiterung der bestehen Siedlungsstruktur in Richtung Osten durch die Ausweitung 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 un bebauten Teilbereichen eine Nachverdichtung zur Sicherung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung planerisch vorzubereiten.

Die 1. Änderung umfasst die nachfolgende Fläche:

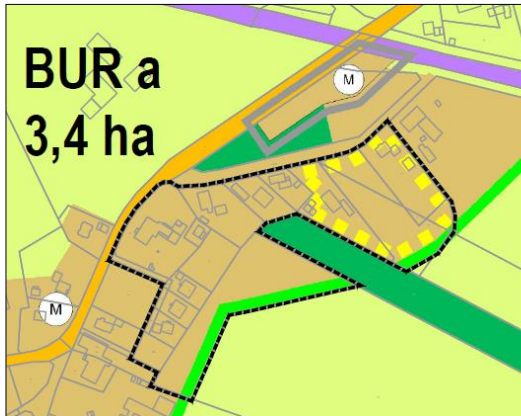
Allgemeine Planungsziele	Geplante Darstellung	Größe (ca.)
Gemeinde Burweg, Anpassung der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur zur Sicherung von Bauflächen zur wohnbaulichen Entwicklung und Nachverdichtung, Erhalt der Randeingrünung in Richtung Osten	Grünfläche / Randeingrünung (G)	0,2 ha
	Wohnbaufläche (W)	3,2 ha

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor Kurzem fertiggestellt, sodass entsprechende landschaftsplanerische Aussagen im Rahmen des Verfahrens ihre Berücksichtigung finden sollen.

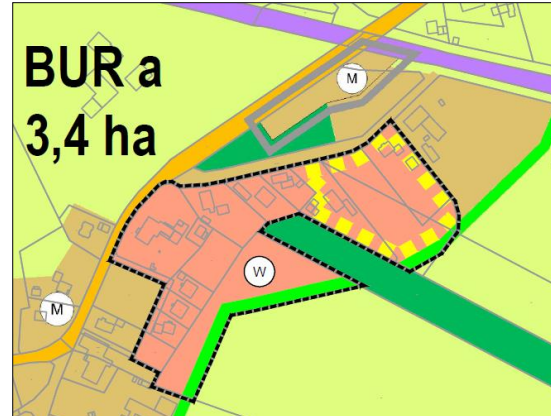
2. Allgemeine Ziele und Zwecke, Auswirkungen sowie Alternativen der Planung

Gemeinde Burweg, südlich des Eichenwegs östlich der Bauernreihe

Bestand FNP



Beabsichtigte FNP Darstellung:



Größe:	3,4 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, nördlich verlaufende Bahnstrecke, 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:	3,2 ha gemischte Baufläche (M), 0,2 ha Randeingrünung
neue FNP-Darstellung:	3,2 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 Wald, Einhaltung Waldabstand
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

2.1.1. 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 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.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Bahnstrecke Hamburg – Cuxhaven.

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 Ortschaften 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. Östlich der Ortschaft Burweg ist ein linienförmiger Biotopverbund, im Bereich der Oste-schleifen kartiert. Konflikte mit den Zielen des Landes- Raumordnungsprogramms sind nicht erkennbar.

Die Ortschaft Burweg schließt nordwestlich an das Grundzentrum Himmelpforten an.

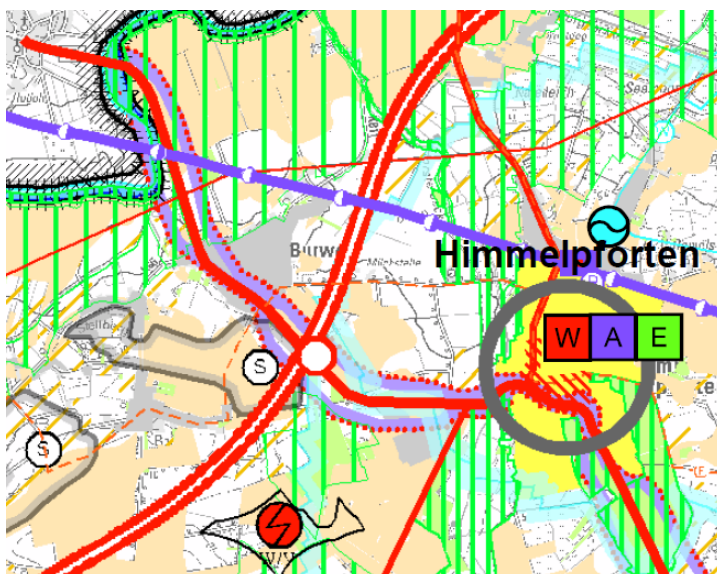


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Burweg (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab)

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.

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.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich soll die bauliche Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauung angepasst 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 Eisdiele 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.

Das östlich gelegene Vorranggebiet für die Landwirtschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Zuge nachfolgender Verfahren ist die nördlich verlaufende Bahnstrecke aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen zu beachten. Näher als bestehende Wohngebäude kann durch die Planung jedoch nicht an die Bahnstrecke herangerückt werden.

Auch ist im Zuge von Bauvorhaben der erforderliche Abstand von 35 m zwischen der Bebauung und dem Wald einzuhalten, um den Jungwaldbestand durch die bauliche Entwicklung nicht zu beeinträchtigen.

Östlich des Änderungsbereichs befinden sich entsprechend den Darstellungen des Landschaftsplans Bereiche mit erhöhter Bedeutung für Arten und Biotope. Durch diese Änderung entsprechend der vorhandenen Nutzung erfolgt keine Beeinträchtigung dieser Bereiche. Schutzgebiete befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebietes.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Immissionsschutzkonflikte vorbereitet, da der Planbereich bereits wohnbaulich genutzt wird. Im Rahmen nachfolgender Verfahren ist die in einem Abstand nördliche Bahnstrecke jedoch zu beachten. Es ist zu prüfen ob ggf. Lärmschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich sind.

Die südlich verlaufende Stader Straße liegt in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Durch die Planung wird ein bereits bebauter Siedlungsbereich, 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 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.

Die angrenzenden Waldflächen werden durch die Planung aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigt. Über die Einhaltung des erforderlichen Abstandes von 35 m zwischen der neuen Bebauung und dem Wald können Beeinträchtigungen auch künftig vermieden werden.

Es kommt perspektivisch zu einer mit der umgebenden Bebauung vergleichbaren Bodenversiegelung. 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. Auf Ebene nachfolgender Verfahren wird hierfür ein Ausgleich erforderlich. Der Ausgleich kann ggf. durch die vorgesehene Randeingrünung erfolgen.

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 Biototypen 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 Nutzung 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.

Planungsalternativen

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut und soll aufgrund der wohnbaulichen Prägung entsprechend seiner aktuellen Nutzung dargestellt werden. Planungsalternativen wurden daher nicht betrachtet.

3. 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)	3,2 ha	Wohnbaufläche (W)	3,2 ha
Gesamt		3,4 ha		3,4 ha

Die Vorentwurfsunterlagen wurden ausgearbeitet von

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Hamburg, im Auftrag und Einvernehmen mit der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

Anlagen:

Vorentwurf der 1. Änderung des FNP Oldendorf-Himmelpforten,
Stand: September 2020 (Maßstab 1:2.000, A4-Querformat)