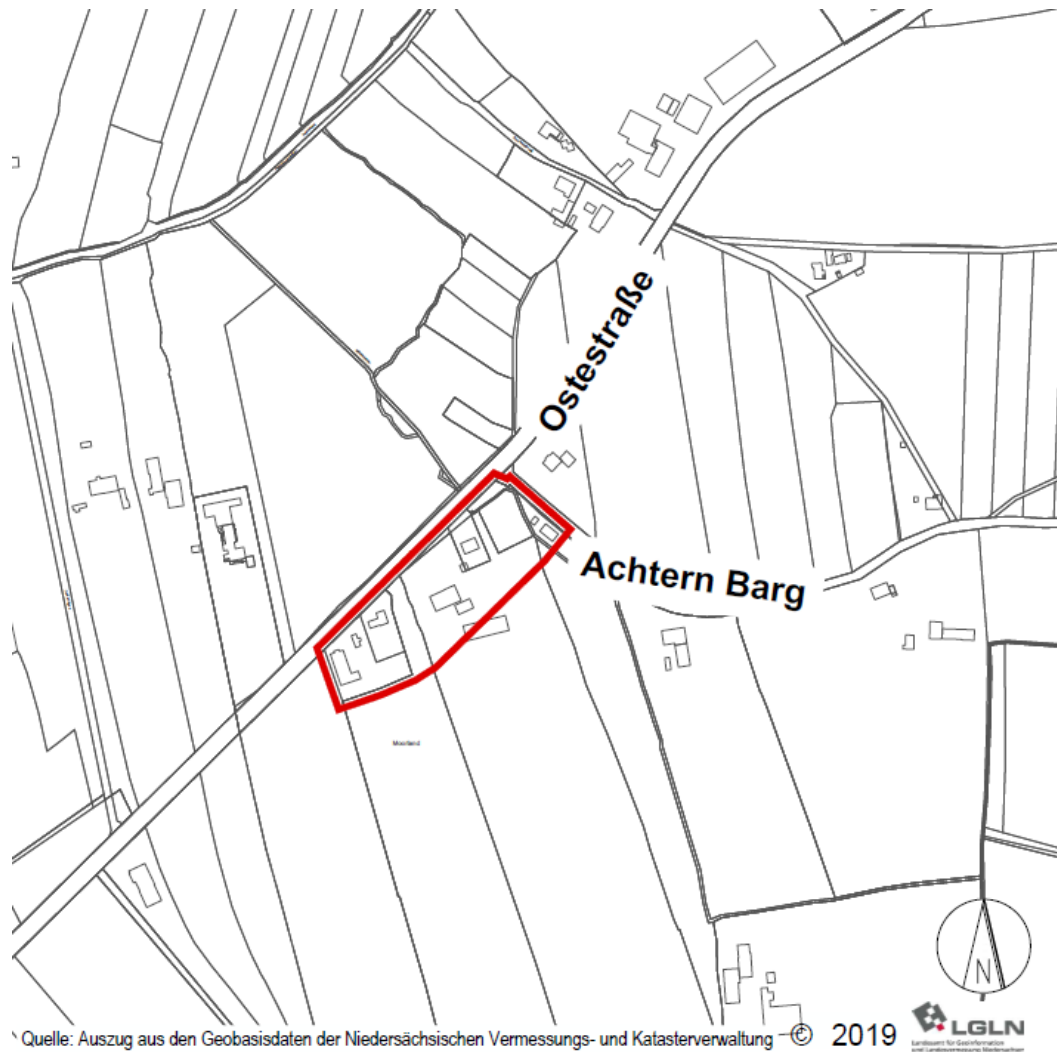


Begründung zur  
**Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
für den Bereich „Östlich Ostestraße, südlich Achtern Barg“**



Entwurf Februar 2021



**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. 040-380 375-670 Fax -671  
Email: [mail@ck-stadtplanung.de](mailto:mail@ck-stadtplanung.de)  
[www.ck-stadtplanung.de](http://www.ck-stadtplanung.de)

Bearbeitung: Steimle

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	1
1.4	Aufstellung einer Satzung nach § 35 BauGB.....	2
2	Lage und Bestandssituation.....	5
3	Planerische Rahmenbedingungen .....	5
3.1	Raumordnerische Vorgaben.....	5
3.2	Aussagen des Flächennutzungsplans .....	6
3.3	Fachplanerische Grundlagen.....	6
4	Planinhalt und Abwägung .....	9
4.1	Erläuterung der Planinhalte .....	9
4.2	Städtebauliches Konzept.....	9
5	Erschließung.....	9
6	Ver- und Entsorgung.....	10
7	Immissionsschutz.....	10
8	Landwirtschaft.....	10
9	Artenschutz.....	11
10	Belange von Natur und Landschaft.....	11
11	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	13
11.1	Bodenordnung.....	13
11.2	Kosten und Finanzierung.....	13
12	Flächenangaben.....	14

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018 / 2020

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Die Satzung wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290),
- 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 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

## 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Burweg hat die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Östlich Ostestraße, südlich Achtern Barg“ beschlossen.

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um überwiegend bebaute, im Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche dargestellte Flächen im städtebaulichen Außenbereich.

Es sind die Flurstücke 50/6 (teilweise), 51/4, 51/5, 230/13, 156/13, 156/12, 156/11, 156/28, 226/1 (teilweise), 79/3 (teilweise), 37/3 (teilweise), 42/6, 42/10, 42/9 (teilweise), in der Gemarkung Blumenthal, Flur 6, betroffen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Westen durch die Ostestraße und dahinterliegende landwirtschaftlich genutzte Grünflächen,
- Im Norden durch die Straße „Achtern Barg“ und dahinter liegende Wohnbebauung
- sowie im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Feldhecken.

Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 1,28 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Burweg hat sich das Ziel gesetzt, die Stabilisierung und maßvolle Entwicklung auch der im Gemeindegebiet bebauten Außenbereichslagen planerisch vorzubereiten.

Für den Siedlungsbereich Blumenthal wurden zuletzt im Rahmen der Neuaufstellung des FNP die planerischen Rahmenbedingungen für eine maßvolle Eigenentwicklung geschaffen. Bereits bebaute Siedlungslagen wurden in die Darstellung des FNP aufgenommen, um eine Nachverdichtung auf geeigneten im Siedlungszusammenhang bestehenden und bereits erschlossenen Grundstücken vorzubereiten.

Der für die Planung vorgesehene Bereich befindet sich im Süden der weit gestreuten Siedlung Blumenthal. Der Bereich ist im wirksamen FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Mit dieser Satzung soll jedoch die Zusammengehörigkeit der bestehenden Bebauung in diesem Bereich herausgestellt werden und ein kleines Kontingent von Wohnbaugrundstücken an einer städtebaulich vertretbaren Stelle vorgehalten werden, um diese bei Bedarf an Interessenten veräußern zu können und so einen Beitrag zur Befriedigung der stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Siedlung Blumenthal zu leisten.

Dies wird – wenngleich es eine wohnbauliche Entwicklung im Außenbereich darstellt – seitens der Gemeinde nicht vorrangig als Zersiedlung des Außenbereichs gewertet, sondern vor allem als wesentlicher und nachhaltiger Beitrag zur Stärkung der dörflichen Gemeinschaft und der angemessenen Nutzung bestehender örtlicher Vereine und Infrastrukturen.

Um in diesem ländlichen Siedlungsbereich auch künftig einem Zerfall bestehender Strukturen entgegenzuwirken, wird die Bereitstellung von Grundstücken für die örtliche Bevölkerung für eine maßvolle Eigenentwicklung als notwendig angesehen.

Mit dieser Außenbereichssatzung verfolgt die Gemeinde Burweg zusammenfassend die folgenden Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Nachverdichtung
- Städtebaulich vertretbare Fortentwicklung eines Siedlungsbereichs im Außenbereich
- Sicherung bereits erschlossener Grundstücke

#### **1.4 Aufstellung einer Satzung nach § 35 BauGB**

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde *„für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben [...] nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.“*

##### Auswahl des Instruments der Außenbereichssatzung

Die Alternative zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung stellen die Aufstellung eines Bebauungsplanes bei paralleler Änderung des FNP dar.

Die Gemeinde hat sich in diesem Fall aber für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung entschieden, um zum einen die städtebauliche Zusammengehörigkeit der Siedlung Blumenthal zu dokumentieren und zum anderen die Lage im Außenbereich deutlich in den Vordergrund zu stellen, da bei konkreten Bauvorhaben weiterhin § 35 BauGB anzuwenden ist.

Die Gemeinde bringt durch Aufstellung der Satzung auch ihren Willen zum Ausdruck, die verträgliche Eigenentwicklung im Siedlungsbereich „Blumenthal“ sicherzustellen.

##### Flächenauswahl / Standortentscheidung

Das Siedlungsband, das „Blumenthal“ prägt, zieht sich entlang der Ostestraße zwischen den Ortschaften Burweg und Kranenburg. Blumenthal ist durch seine Weitläufigkeit und inselartigen Siedlungsstrukturen geprägt.

Durch die natürlichen Gegebenheiten mit nassen und feuchten Böden sind in den Siedlungslagen von Blumenthal nur Teilbereiche bebaubar. Zwischen den Siedlungsbereichen liegen

z.T. größere Distanzen, welche durch ortsbildprägenden natürlichen Baum- und Heckenbestand geprägt sind.

Der Planbereich schließt an die Siedlungsstrukturen der Bereiche „Stellwerk“ und „Achtern Barg“ im Norden des Siedlungsbereiches von Blumenthal an.

Zuletzt wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP im umliegenden Bereich Wohnbauflächen für die langfristige Sicherung der wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung ausgewiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Achtern Barg“ aus dem Jahr 2008 wurde angrenzend an den Bereich dieser Außenbereichssatzung ein Wohngebiet für die örtliche Bevölkerung entwickelt. Eine Bebauung dieses Bereiches ist bis heute aufgrund fehlender Verfügbarkeit der Grundstücke jedoch nicht möglich.

Der für die Außenbereichssatzung vorgesehene Bereich ist im FNP für eine gemischte bauliche Entwicklung ausgewiesen. Der Bereich ist überwiegend bebaut, weist jedoch Baulücken auf, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind. Der Eigentümer eines Grundstückes in dem Bereich plant den Bau eines weiteren Wohnhauses für den Eigenbedarf. Neben der aktuellen Nachfrage wird an dieser Stelle insbesondere aufgrund der vorhandenen Erschließung über die Ostestraße und der überwiegend schon vorhandenen Bebauung sowie der Zusammengehörigkeit des Siedlungsgefüges in diesem Bereich, wie auch der naturräumlichen Eignung der Fläche für eine Bebauung, an dieser Stelle der geeignete Standort für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gesehen. Durch die Planung erfolgt somit die Sicherstellung der Eigenentwicklung in den Siedlungslagen von Blumenthal an einem geeigneten Standort.

Die Gemeinde möchte durch die Planung insgesamt die Eigenentwicklung in den Siedlungslagen von Blumenthal sichern und hierdurch die vorhandenen Sozialstrukturen auch künftig erhalten und weiterentwickeln. Junge Bauwillige sollen in Blumenthal wieder die Möglichkeit zum Erwerb von Grundstücken haben, damit der Abwanderung junger Menschen entgegen gewirkt wird. In den ländlichen Siedlungslagen soll das Zusammenleben verschiedener Generationen gefördert und somit insgesamt der soziale Zusammenhalt gestärkt werden.

Zum langfristigen Erhalt der ländlichen Strukturen wird die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken als erforderlich angesehen.

#### Prägung des Siedlungsbereichs „Östlich Ostestraße, südlich Achternbarg“

Bei dem angesprochenen Siedlungsbereich „Östlich Ostestraße, südlich Achternbarg“ handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich im Außenbereich. Die Abgrenzung des Satzungsgebietes ergibt sich aus der relativ dichten Bebauung im Bereich der „Ostestraße“ südlich der Straße „Achternbarg“. Das Satzungsgebiet wird auf die prägenden und vor dem Hintergrund der Planungsziele notwendigen Grundstücksflächen beschränkt. Nahegelegene bereits planungsrechtlich gesicherte Gebäude im Nordwesten im Bereich „Op de Högen“ und nordöstlich des „Achtern Barg“ werden daher bewusst nicht in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die im Planbereich mittig vorhandene Gehölzfläche wird hingegen in die Abgrenzung dieser Außenbereichssatzung einbezogen, da die vorhandenen Gehölzstrukturen als prägend für diesen Siedlungsbereich angesehen werden und der Zusammengehörigkeit der einbezogenen Bebauung nicht widersprechen.

Das Satzungsgebiet ist durch eine landwirtschaftliche Hofstelle im Westen und eine Hofstelle im Osten, die inzwischen faktisch rein zu Wohnzwecken genutzt wird sowie weitere Wohngebäude geprägt. Landwirtschaftliche Nutzungen sind in diesem Bereich nur untergeordnet vorhanden. Bei Betrachtung des näheren baulichen Umfelds wird deutlich, dass der Bereich „Östlich Ostestraße, südlich Achternbarg“ eine eigene Siedlungseinheit darstellt, in derer das Satzungsgebiet als jener Bereich zu identifizieren ist, in dem Wohnbebauung einiges Gewicht besitzt und landwirtschaftliche Nutzungen nicht prägend sind.

Dementsprechend erfüllt das Satzungsgebiet die Voraussetzung der Rechtsprechung, wonach *„eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB nur für einen bebauten Bereich erlassen werden kann, der eine solche Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die ihn als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert.“* (OVG Nordrhein-Westfalen Urt. v. 18.11.2004, Az.: 7A4415/03).

#### Weitere Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung

Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind zudem,

- dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (dies sind: Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die wohnbauliche Entwicklung im hierfür vorgesehenen Bereich innerhalb des Satzungsgebietes sowie die Sicherung des baulichen Bestands sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie eine Abrundung und Absicherung eines wohnbaulich geprägten Bereichs im Außenbereich darstellen, der als Siedlungsbereich im Rahmen der Eigenentwicklung auf verträgliche Weise gestärkt werden soll.

In Bezug auf die zulässige Eigenentwicklung ist festzustellen, dass bei derzeit ca. 277 wohnhaften Personen in ca. 166 Haushalten (Stichtag (04.12.2020)) im Bereich der Siedlung Blumenthal das durch die Planung ermöglichte zusätzliche Einzelhausgrundstück einem Zuwachs von ca. 0,6 % der Haushalte entspricht. Unter Berücksichtigung eines Planungshorizonts von ca. 15 Jahren entspricht dies einem jährlichen Zuwachs von etwas über 0,04 %. Ein Wachstum in diesem geringen Umfang ist als zulässige und verträgliche Eigenentwicklung zu beurteilen.

Mit der Planung wird insgesamt eine behutsame, verträgliche sowie sinnvolle Abrundung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Gemeindegebietes von Burweg ermöglicht.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung. Deren Zulässigkeit ist auch mittelbar nicht zu erwarten.

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Satzungsgebietes, sodass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen dieser Gebiete bestehen.

Es werden durch die Planung absehbar keine Immissionsschutzkonflikte geschaffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht erkennbar.

Somit sind alle Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung erfüllt. Zur Aufstellung der Satzung ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nrn. 2 u. 3 BauGB durchzuführen. Der Rat der Gemeinde beschließt, den Entwurf dieser Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel zur Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit gleicher Frist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich; auch ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die durch konkrete Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffen sind auf Ebene der Baugenehmigung zu ermitteln und auszugleichen. Zu beachten ist jedoch § 35 Abs. 5 BauGB.

## 2 Lage und Bestandssituation

Bei dem südlich der Ortslage von Burweg liegenden Satzungsgebiet handelt sich um einen überwiegend bebauten Bereich im Norden der Siedlung Blumenthal. Der Bereich ist über die direkt angrenzende Kreisstraße K82 (Ostestraße) und eine bestehende Erschließungsstraße vollständig erschlossen.

Die Grundstücke sind überwiegend bereits mit Wohnhäusern und einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit einer südlich des Geltungsbereichs befindlichen Scheune sowie mit Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend als private Gärten genutzt; hier sind Gehölze unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Der nördliche Bereich des Satzungsgebietes wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Straßenbegleitend verläuft in diesem Bereich eine Baumreihe. Ein mittig im Satzungsgebiet befindlicher Bereich (Flurstück 50/6) ist insgesamt mit Gehölzen des Siedlungsbereiches bewachsen und soll entsprechend von Bebauung freigehalten werden. Dennoch besteht über diesen Bereich hinaus ein Siedlungszusammenhang, daher wird er in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen. Im weiteren Umfeld des Satzungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, weitere Wohngebäude und - in ausreichendem Abstand – ein Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffgewinnung von Sand. Im Übrigen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Satzungsgebiet an.

## 3 Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Raumordnerische Vorgaben

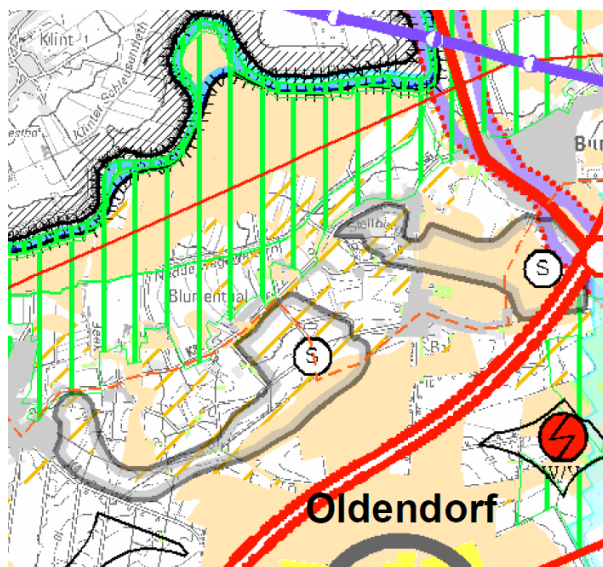


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Blumenthal (Sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam) (ohne Maßstab)

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, neu bekanntgemacht im Jahr 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 des Landkreises Stade.

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.

Die Siedlung Blumenthal gehört zur Gemeinde Burweg und ist dem ländlichen Raum zuzuordnen für den eine bauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes vorgesehen ist. (Vgl. RROP 2013) Nächstgelegene Grundzentren sind die östlich gelegene Ortschaft Oldendorf und die nordöstlich gelegene Ortschaft Himmelforten.

Der Bereich der Außenbereichssatzung ist als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Nordwestlich der Ostestraße grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an, welches durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Östlich und südlich angrenzend sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen kartiert. Weiter südlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffgewinnung von Sand in ausreichender Entfernung zum Planbereich. Bei dem Bereich der Außenbereichssatzung handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich der als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter bebauter Bereich dargestellt ist. Die wohnbauliche Entwicklung soll entsprechend des ländlichen Siedlungsbereichs im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen. Durch die Außenbereichssatzung werden die Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

### 3.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

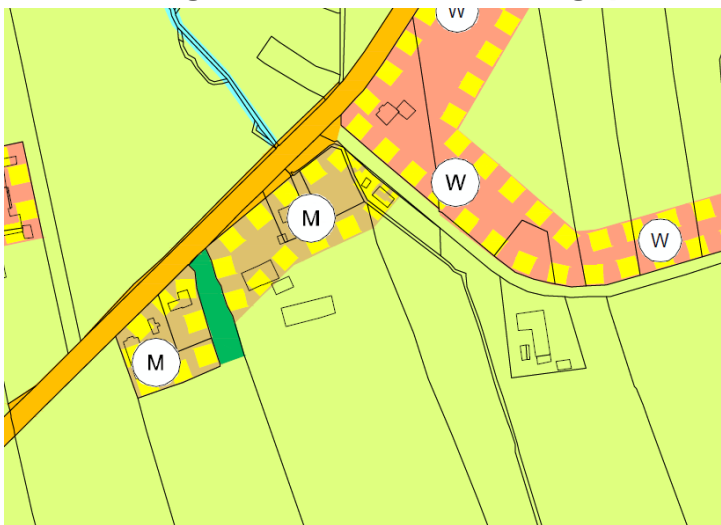


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten / Ortslage Blumenthal (ohne Maßstab)

Im wirksamen FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist für das Satzungsgebiet eine gemischte Baufläche dargestellt. Ein mittiger unbebauter Teilbereich ist als Waldfläche dargestellt. Der Bereich ist im Bestand mit Gehölzen des Siedlungsbereichs bewachsen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung erkennbar nicht beeinträchtigt, da die Darstellungen des FNP der Planung nicht entgegenstehen.

### 3.3 Fachplanerische Grundlagen

#### Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan

Der aktuelle Landschaftsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten kartiert für den Bereich überwiegend Siedlungsbereich (bebaut). Im nördlichen Bereich ist artenarmes Intensivgrünland (GI) kartiert. In diesem nördlichen Abschnitt verläuft entlang der Ostestraße eine Baumreihe (HBA), die im Rahmen der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung erhalten werden soll. Ein Teilbereich inmitten des Siedlungsbereiches ist als Gehölz des Siedlungsbereiches (HS) kartiert. In diesem Bereich ist keine bauliche Entwicklung vorgesehen. Der hier vorhandene Gehölzbestand soll erhalten werden. Auch der bebaute Siedlungsbereich ist, insbesondere im südwestlichen Bereich mit verschiedenen Gehölzen bewachsen. Nordöstlich des Geltungsbereiches ist ebenfalls bebauter Siedlungsbereich kartiert. Östlich grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland, im Süden landwirtschaftlich genutztes Ackerland an. Diese Bereiche sind teils mit Feldhecken bestanden. Westlich der Ostestraße ist ebenfalls artenarmes Intensivgrünland (GI) kartiert. Zudem kartiert der Landschaftsplan nördlich der Ostestraße Gebiete mit erhöhter Bedeutung für Arten und Biotope; 300 m vom Geltungsbereich der Satzung entfernt grenzt ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Arten und Biotope. Da durch die vorhandene Bebauung und Straße jedoch Vorbelastungen in dem



Bereich der Außenbereichssatzung bestehen und lediglich eine kleinteilige Ergänzung der Bebauung vorgesehen ist, ist eine Beeinträchtigung dieser Bereiche durch die Planung jedoch nicht erkennbar. Auch ein nördlich der Ostestraße befindliches nach § 30 BNatschG geschütztes Biotop wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Als standortspezifische Aussage weist der LRP 2014 der Fläche des Satzungsgebietes „Siedlungsgebiete mit der Erhaltung und Vermehrung des Siedlungsgrüns“ (ZK5) zu.

Der Planbereich befindet sich in einem Bereich mit einer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der vorhandenen und angrenzenden Bebauung wird an einen vorbelasteten Landschaftsbereich angeknüpft. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Satzungsgebiet. Auch ist der für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Bereich von verschiedenen Gehölzstrukturen in die Landschaft eingefasst.

Insgesamt kann der Biotopbestand im Planbereich als von geringer bis mittlerer Bedeutung angesprochen werden. Schutzgebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

### Boden

Dem Satzungsgebiet kann als Bodentyp „Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage“ zugeordnet werden. Es handelt sich um einen Boden mit hohem Kohlenstoffgehalt und Bedeutung für den Klimaschutz.

Das Satzungsgebiet ist im Bestand bereits überwiegend bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung sowie der bislang ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und Versiegelung (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, Wohngebäude, Nebengebäude und Fahrflächen sowie landwirtschaftliche Nutzung) sind die Bodenfunktionen bereits beeinträchtigt, sodass der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden insgesamt als von geringer Bedeutung zu bewerten ist.

### Wasser

Das Satzungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Obwohl das Gebiet landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzt wurde, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird als wenig beeinträchtigt eingeschätzt. Das Satzungsgebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

### Luft und Klima

Das Satzungsgebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Durch die Nutzungen in der näheren Umgebung des Satzungsgebietes sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen besteht eine geringfügige Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Satzungsgebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Satzungsgebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

### Orts- und Landschaftsbild

Der LRP weist eine Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung aus. Der Bereich grenzt im Norden an die Osteniederung zwischen Behrste und Burweg an, einen Bereich der von

hoher Bedeutung für das Landschaftsbild ist. Aufgrund der Planung ist jedoch keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Landschaftsbildrelevante Baumreihen und Feldhecken werden im Rahmen der Planung erhalten. Der überwiegende Bereich ist bereits bebaut. Auch ist der Bereich der Satzung von Gehölzen eingefasst.

Das Ortsbild entlang der „Ostestraße“ ist geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzungen im ländlichen Maßstab. Das Ortsbild ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung zu bewerten. Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von geringer Bedeutung.

#### Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage außerhalb des Hauptortes – mittlerem Entwicklungspotenzial angesehen.

Das Satzungsgebiet und dessen nähere Umgebung sind durch verschiedene Gehölzbestände und teilweise erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Im nordöstlichen Bereich der für eine Bebauung vorgesehen ist, befinden sich lediglich wenige großkronige Laubbäume und Gehölze im Randbereich die als zu erhalten anzusprechen sind. Für den Fall, dass Gehölze im Rahmen der Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen, sind die Verluste durch Neupflanzungen zu kompensieren.

Der mittlere mit Gehölzen des Siedungsbereichs bewachsene Bereich sowie unmittelbar angrenzende Bereiche sind nicht für eine Bebauung vorgesehenen. Der Bereich ist im FNP als Wald dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Gehölze und dem Verdacht auf allgemein vorkommende Arten ist er auch künftig von Bebauung freizuhalten. Eine Beeinträchtigung ist durch die Planung nicht zu vermuten. Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Verbote zur Gehölzbeseitigung bleiben von der Planung unberührt.

Durch die bestehende bauliche und landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten soll die Baufeldräumung zur Herstellung der Bauflächen im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

#### Altlasten / Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten und Altablagerungen sind im Geltungsbereich dieser Satzung nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Es liegen auch keine Hinweise auf mögliche Altlasten oder Altablagerungen bei der Gemeinde vor.

#### Kultur- und Sachgüter

Nordwestlich des Satzungsgebietes befindet sich in ausreichender Entfernung der ehemalige Lokaterhof. Im angrenzenden Bereich ist archäologischer Denkmalbestand bekannt. Durch die Planung ist jedoch keine Beeinträchtigung in ihrer Gestalt oder Wirkung zu

erwarten. Weitere geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind im Satzungsgebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie (Untere Denkmalschutzbehörde), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Erläuterung der Planinhalte**

Durch diese Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die bislang unbebauten Flächen im Satzungsgebiet (Flurstücke T.v. 42/9 und 42/10) besitzen Baulandqualität und sind als solche bebaubar.

Für Bauvorhaben im Satzungsgebiet gilt weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden dürfen und die Erschließung gesichert sein muss. Es ist nicht erkennbar, dass Bauvorhaben im Satzungsgebiet öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 Nrn. 2-7 u. 8 BauGB beeinträchtigen werden. Die Belange von Natur und Landschaft werden in diesem Zusammenhang gesondert betrachtet (siehe Kap. 10). Die Erschließung kann grundsätzlich als gesichert angesehen werden (siehe Kap. 5).

### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Auf dem durch die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle geprägten Bereich, plant der Eigentümer den Bau eines weiteren Wohnhauses.

Durch die Planung soll daher die Bebauung im Bereich des Flurstückes 42/9, südlich des Flurstückes 42/6 ermöglicht werden. In diesem rückwärtigen Bereich ist ausreichend Fläche zum Bau eines weiteren Wohnhauses verfügbar, welches sich in den Siedlungszusammenhang in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll einfügt.

Es ist eine eingeschossige, offene Einzelhausbebauung angestrebt, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen soll. Bezieht man bei der Beurteilung die bereits vorhandene Bebauung ein, ergibt sich durch die Überplanung des Grundstücksbereichs ein kompakter Siedlungsbereich.

## **5 Erschließung**

### Verkehr

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die K82 „Ostestraße“ und die vorhandene Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraßen sind leistungsfähig genug, um den geringfügigen zusätzlich zu erwartendem Verkehr aufzunehmen. Es sind keine Beeinträchtigungen des Verkehrs zu erwarten.

### Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Das Satzungsgebiet befindet sich in einem Bereich ohne Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral auf den jeweiligen Grundstücken. Die Gemeinde wird zur Sicherung der Abwasserbeseitigung beim TWV Stader Land

einen Antrag stellen, dass das bisher unbebaute Grundstück im Rahmen der weiteren Planung in die Satzung des TWV aufgenommen wird.

Das im Satzungsgebiet anfallende Regenwasser wird dem in der Umgebung vorhandenen offenen Grabensystem zugeführt. Daneben kann das Regenwasser auch auf den Grundstücken gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist im Rahmen des Bestandes gesichert. Für die geplante Neubebauung soll das örtliche Netz erweitert werden.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen nachfolgender Verfahren zu sichern. Es ist zu prüfen, ob für die Löschwasserversorgung ggf. ein Überflurhydrant im Rahmen der Erschließung für konkrete Bauvorhaben erforderlich ist.

### Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

### Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die EWE oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Der Planbereich ist erschlossen und kann durch Müllfahrzeuge befahren werden.

## **7 Immissionsschutz**

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Satzungsgebietes kann es zu Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind als typisch für den ländlichen Raum zu werten und seitens der zukünftigen Bewohner hinzunehmen.

Die Kreisstraße K 82 grenzt direkt an das Satzungsgebiet. Die Straße ist nur mit relativ wenig Verkehr belastet. Für geplante Bebauung ist ein Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand vorzusehen. Im Nahbereich ist das Tempo auf 70 km/h beschränkt. Erhebliche oder unzumutbare Lärmeinwirkungen auf das Satzungsgebiet sind nicht zu erwarten.

## **8 Landwirtschaft**

Mit der Planung werden im Bereich der Satzung landwirtschaftliche Nutzflächen in einem kleinteiligen Bereich überplant und stehen daher für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Die betroffenen Betriebe werden erkennbar in ihrer Wirtschaftsführung nicht erheblich beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

Der Bereich ist durch landwirtschaftliche Hofstellen und Nutzungen geprägt. Es werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren.

## **9 Artenschutz**

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung besteht kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten; mithin besteht kein Verdacht auf eine Betroffenheit besonders geschützter Arten.

Der im mittleren und südlichen Bereich vorhandene Gehölzbestand (Gehölze des Siedlungsbereiches) ist nicht für eine Bebauung vorgesehen und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach insgesamt als gering einzuschätzen.

Das nördlich der „Ostestraße“ angrenzende Gebiet mit erhöhter Bedeutung für Arten und Biotope wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Da eine näher als die bestehende Bebauung heranrückende Bebauung an das Gebiet nicht vorgesehen ist. Durch die Planung ist lediglich die Entwicklung eines weiteren Baugrundstücks rückwärtig der bestehenden Bebauung vorgesehen. Dennoch sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgrund der umgebenden Bereiche eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgen.

Die gesetzlichen Bestimmungen des Natur- und Artenschutzes bleiben unbenommen und sind grundsätzlich, im Rahmen nachfolgender Verfahren sowie insbesondere auch im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten.

## **10 Belange von Natur und Landschaft**

Gemäß § 35 Abs. 5 BauGB sind die zulässigen Vorhaben im Satzungsgebiet in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Dies wird durch das aufgezeigte städtebauliche Konzept, welches lediglich eine geringfügige Nachverdichtung vorsieht, sichergestellt und ist zudem im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung zu beachten.

Für den Bereich der Satzung werden im Folgenden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft erläutert.

Es sind erkennbar keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine Naturdenkmäler im Satzungsgebiet vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

### Biotope und Arten / Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich Gehölzbestände, die eine unterschiedliche Wertigkeit aufweisen. Durch die Planung ist lediglich die Entwicklung eines weiteren Wohngebäudes vorgesehen. Bei einer möglichen Entwicklung von Grünlandflächen als Baugrundstücke sind die vorhandenen Bäume und Gehölze möglichst zu erhalten. Sofern für die Planung Baumfällungen erforderlich werden, wird auf die u. a. Ausschlussfrist hingewiesen. Die angrenzende Baumreihe sowie im Süden angrenzende Feldhecken werden durch die Planung absehbar nicht beeinträchtigt.

Der mittlere Planbereich ist mit diversen Gehölzen des Siedlungsbereiches bewachsen. Dieser sowie unmittelbar angrenzende Bereiche sind nicht für eine Bebauung vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 BNatSchG durch die Planung unberührt bleiben.

Innerhalb des übrigen Satzungsgebietes sind keine weiteren, besonders schützenswerten Strukturen vorhanden. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bereich der geplanten baulichen Entwicklung demnach als gering einzuschätzen.

### Boden

Als Bodentyp ist gemäß BK50 „Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage“ angegeben. Als Bodenlandschaft wird „Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen“ angegeben. Es handelt sich um einen Boden mit hohen Kohlenstoffgehalten und Bedeutung für den Klimaschutz.

Das Satzungsgebiet ist im Bestand bereits überwiegend bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung sowie der bislang ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor. Die Bodenfunktionen in dem Bereich sind bereits eingeschränkt.

Es liegen keine Hinweise und kein Verdacht auf Altlasten bzw. Altablagerungen vor.

### Wasser

Im Satzungsgebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Versiegelung werden die Flächen für Versickerung und Verdunstung verringert, sodass Böden und Grundwasserbildung beeinträchtigt werden. Es ist mit einem geringfügig erhöhten Wasserabfluss zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der zu erwartenden Versiegelung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

### Luft und Klima

Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Satzungsgebiet aufgrund der regional generell guten Luftqualität keine besondere Bedeutung. Vorbelastungen für das Klima im Bereich des Satzungsgebietes bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauung. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas aufgrund dieser Planung zu erwarten. Die vorhandenen Gehölze im Satzungsgebiet wirken sich eher positiv aus.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die bestehende und umliegende Bebauung und die Ostestraße geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

### Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Gemäß § 13 BNatSchG sind vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Darüber hinaus sollten im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben folgende Aspekte berücksichtigt werden:

#### *Boden und Wasser*

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden.

- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann, Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung bzw. Verrieselung auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch)
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz)

#### *Biotope und Arten*

- Erhalt der vorhandenen Gehölze, soweit möglich
- Bei allen Bauarbeiten sind die Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920 zu schützen.
- Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen empfohlen
- Beachtung der Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

#### *Klima und Luft*

- Nutzung regenerativer Energien durch z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik wird empfohlen

#### *Landschaftsbild*

- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z. B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune empfohlen
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, wie z. B. auch alte Obstsorten, Nadelgehölze nur als Einzelgehölze pflanzen

#### *Kultur- und Sachgüter*

- Meldepflicht von Bodenfunden

## **11 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **11.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### **11.2 Kosten und Finanzierung**

Durch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung entstehen zunächst lediglich Planungskosten, die durch die Gemeinde getragen werden.

## 12 Flächenangaben

Das Satzungsgebiet umfasst ca. 1,28 ha (12.889 m<sup>2</sup>) Grundstücksflächen.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Bereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	ca. 12.889 m <sup>2</sup>

*(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)*

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