

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 (4) BauGB zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf

Wohnbauentwicklung „Östlich Stranger Straße“- Wehrbleck -

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes vorbereitet. Hierzu soll eine ca. 1,3 ha große Fläche, die bisher überwiegend als Acker genutzt wurde, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Kompensation der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft soll innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. In dem konkretisierenden Bebauungsplan sollen hierfür geeignete Maßnahmen festgesetzt werden. Neben einer Durchgrünung des neuen Wohngebietes wird hier die Anpflanzung einer Streuobstwiese angestrebt. Das Plangebiet am nördlichen Ortsrand der Ortslage Wehrbleck, Samtgemeinde Kirchdorf ist über die Kreisstraße bereits und die Straße Schaftrift teilweise erschlossen und an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die bestehende Bebauung entlang dieser Straßen soll zusammen mit dem Neubaugebiet städtebaulich geordnet werden. In diesem Bereich soll im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt werden. Mit der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ soll mit der Flächennutzungsplanänderung die Möglichkeit vorbereitet werden, hier Wohnbaugrundstücke zu erschließen und somit dem bestehenden Bedarf sowie der vorhandenen Nachfrage nach Bauland zu entsprechen. Durch fehlendes Planungsrecht sind derzeit diese Möglichkeiten nicht gegeben.

In der **Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung** wurde insbesondere folgendes angeregt:

- Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb Emissionen bestehen, die zu Immissionen an der benachbarten Bebauung führen können. Aufgrund der geringen Frequenz der Bahnlinie wird von der Samtgemeinde gesehen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu erwarten sind.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde von der UNB dargestellt, dass keine grundsätzlichen Bedenken, soweit im nachgelagerten B-Plan-Verfahren die Anforderungen der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB sowie des Artenschutzrechts gem. § 44 BNatSchG ordnungsgemäß berücksichtigt und abgearbeitet werden.
- Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde weist auf einen Altlastenverdacht hin, der wohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung als Hinweis aufgenommen wurde.
- Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt teilt mit, dass der Abstand zwischen dem Betriebsgelände Stranger Straße 24 und dem Wohngebiet bezüglich potentieller Immissionen ausreichend groß ist, sodass keine wesentlichen Immissionen auf das Wohngebiet zu erwarten sind.
- Die vorgebrachten Hinweise zu Leitungen sowie zur Versorgung des Plangebiets wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung dargestellt.

Andere Planungsmöglichkeiten

Angesichts der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland entschied sich die Samtgemeinde Kirchdorf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Wehrbleck. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit im Bereich des Kernortes von Wehrbleck stehen aktuell keine ausreichenden Bauflächen zur Verfügung. Auch konnten keine Baulücken in ausreichendem Maße mobilisiert werden. Unter Beachtung der unten genannten Kriterien stellt die Fläche östlich der Kreisstraße kurzfristig den einzig geeigneten Standort dar.

Siedlungsentwicklung: Der Standort stellt zwischen der Bebauung entlang der Stranger Straße, entlang Schaftrift sowie zur Bahnlinie eine verträgliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Nutzungsstruktur: Die oben beschriebene bestehende Bebauung wird durch Wohnen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen sowie durch teilweise gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Die nun vorgesehene Ausweisung eines neuen Wohngebietes unterscheidet sich zwar zu dieser bestehenden Struktur, kann jedoch verträglich eingebunden werden. Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird gegenüber dem ehemaligen Transportunternehmen das an der Schaftrift jetzt als Lager für Maschinen und Arbeitsgeräte eines forstwirtschaftlichen Betriebes genutzt wird ein Abstand eingehalten, so dass Nutzungskonflikte vermieden werden können. Auf Grund der geringen Frequenz der Bahnlinie sind auch hier keine Konflikte zu erwarten.

Natur und Landschaft:

Der Standort wird aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt. Wesentliche Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht festzustellen.

Baustruktur der Nachbarschaft:

Die angrenzende Bebauung ist geprägt durch Einzelhäuser sowie Nebenanlagen mittlerer bis geringer Bebauungsdichte. Südlich der Bahnlinie befinden sich Wohngebiete neueren Datums in mittlerer Dichte. Die nun geplante Einzelhausbebauung kann in diese bestehende Struktur gut integriert werden.

Orts- und Landschaftsbild:

Durch die Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur werden weder Konflikte mit dem bestehenden Ortsbild noch mit dem Landschaftsbild wartet.

Zuordnung zu Versorgungsstruktur und sozialer Infrastruktur:

Die in Wehrbleck befindlichen Einrichtungen sind im Kernort konzentriert, sodass eine Erreichbarkeit gegeben ist.

Verkehrliche Anbindungsmöglichkeit:

Über ein zur Verfügung stehendes Lückengrundstück an der Stranger Straße besteht eine Erschließungsmöglichkeit für den rückwärtigen Erweiterungsbereich. Als Variante bestand eine Erschließungsoption über die Straße Schaftrift. Aufgrund des höheren Erschließungsaufwandes (insbes. Straßenlänge) sowie der weniger geeigneten Abschnittsbildung schied diese nördliche Erschließungsrichtung aus.

Zusammenfassend bietet der Standort deutliche Vorteile für eine künftige Wohnbauentwicklung. Nach Abwägung der oben genannten Kriterien drängte sich eine Prüfung weiterer Alternativen nicht auf.

Verfassererklärung:

Die Zusammenfassende Erklärung wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. S. Winkensch, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Verfahrensvermerk:

Die Zusammenfassende Erklärung wurde der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbauentwicklung östlich Stranger Straße“ beigefügt.

Samtgemeinde Kirchdorf
Der Samtgemeindebürgermeister

Kirchdorf, den 09.10.2022

gez. *Kammacher*
.....
(Samtgemeindebürgermeister)