



Landkreis Stade \* 21677 Stade

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR  
Architektur, Städtebau, Ökologie  
Am Heuberg 22

21755 Hechthausen

Planung, Klimaschutz und Kultur  
Am Sande 2  
Herr Schmidt  
Gebäude B / Zimmer 103  
☎ 04141-12 6124  
☎ 04141-12 6313  
✉ [planung@landkreis-stade.de](mailto:planung@landkreis-stade.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (bei Antwort angeben)

Datum

61.03.01.07.11.Änd.,

25.08.2023

61.06.07.04.3

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Nordkehdingen/Gemeinde Balje;  
11. Änderung des Flächennutzungsplanes/Bebauungsplan Nr. 3 „Östlich der Bahnhofstraße“,  
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren nimmt der Landkreis Stade wie folgt Stellung:

Raumordnung:

Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zum Vorhaben.

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Vorbehaltsgebiete besitzen als Grundsatz der Raumordnung ein erhöhtes Gewicht in der Abwägung. In der Begründung ist daher schlüssig darzustellen, warum es hier erforderlich ist die raumordnerischen Vorgaben zu überwinden.

Die Raumordnung nutzt zur Steuerung der Siedlungsentwicklung ein hierarchisches Zentrale-Orte-Konzept. In diesem sind (durch das LROP festgelegte) Mittelzentren, Grundzentren mit mittelzentralen Teilfunktionen sowie Grundzentren im Landkreis Stade durch ihr jeweiliges Zentrales Siedlungsgebiet (Vorranggebiet) festgelegt. Siedlungsentwicklungen (Wohnen und Gewerbe) sind gem. Abschnitt 2.1 Ziffer 01 RROP 2013 vorrangig auf die Zentralen Orte (und die Einzugsbereiche des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs) zu konzentrieren, um die Freiräume/Landschaft im Landkreis Stade freizuhalten bzw. vor einer Zersiedelung zu bewahren (siehe auch Abschnitt 2.1 Ziffer 05 LROP 2017). Auf diese Weise können auch Synergien in Hinblick auf die Bereitstellung von technischen und sozialen Infrastrukturen erreicht werden.

**Hauptdienstgebäude:**

Kreishaus  
Am Sande 2  
21682 Stade  
Telefon: (0 41 41) 12-0  
Telefax: (0 41 41) 12-1025  
eMail: [info@landkreis-stade.de](mailto:info@landkreis-stade.de)  
[www.landkreis-stade.de](http://www.landkreis-stade.de)

**Bankverbindungen:**

Kreissparkasse Stade  
IBAN: DE82 2415 1116 0000 1000 24  
SWIFT-BIC: NOLADE21STK  
Volksbank Stade-Cuxhaven eG  
IBAN: DE64 2419 1015 1001 2125 00  
SWIFT-BIC: GENODEF1SDE

**Allgemeine Öffnungszeiten:**

Montag, Dienstag:  
8.00 bis 12.00 Uhr + 14.00 bis 15.30 Uhr  
Mittwoch, Freitag:  
8.00 bis 12.00 Uhr  
Donnerstag:  
8.00 bis 17.00 Uhr

**Öffnungszeiten Amt „Straßenverkehr“  
Stade und Buxtehude:**

Montag, Dienstag:  
8.00 bis 15.30 Uhr  
Mittwoch, Freitag:  
8.00 bis 12.00 Uhr  
Donnerstag:  
8.00 bis 17.00 Uhr

**Außerhalb der Öffnungszeiten können gerne Termine vereinbart werden.**

Ortschaften, die keine Zentralen Orte darstellen, wird eine Entwicklung im Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung zugestanden (siehe Abschnitt 2.1 Ziffer 04 Satz 6 RROP 2013). Hier soll der Funktionswandel ländlicher Siedlungen sowie die demografische Entwicklung berücksichtigt werden. Eigenentwicklung wird durch die Akademie für Raumforschung und Landesplanung (2018) wie folgt definiert: „[...] Eigenentwicklung [bedeutet], dass eine Gemeinde die Ausweisung neuer Baugebiete nur so weit vornehmen kann, wie es für den örtlichen Bedarf erforderlich ist. Ein solcher Bedarf resultiert in erster Linie aus dem veränderten Wohnverhalten und den höheren Wohnansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung. Zusätzlich ist noch der Flächenbedarf der örtlichen gewerblichen Betriebe hinzuzurechnen.“

Für die Prüfung der raumordnerischen Konformität (Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB) einer Ausweitung der Wohnmöglichkeiten in der Gemeinde Balje muss der maßgebliche Wachstumsdruck endogenen Ursprungs sein. Sollte der Großteil der Grundstücksnachfrage exogenen Ursprungs sein, so ist eine Eigenentwicklung hier nicht zu erkennen. Eine exogene Wohnflächennachfrage muss durch Flächenausweisungen in den Grundzentren Wischhafen und Freiburg aufgefangen werden. Die Grundstücke sollten daher vorrangig an die ortsansässige Bevölkerung vergeben werden.

Des Weiteren enthält die Begründung zur Planung zwar einen Abschnitt zum Thema Eigenentwicklung, es sollte allerdings schlüssig dargelegt werden, ob die letzte Wohnraumerweiterung in Balje bereits vollständig ausgeschöpft wurde. Dem Begründungstext ist dies nur zum Teil zu entnehmen.

Im Begründungstext zum Vorhaben wird zudem darauf hingewiesen, dass zentrale Baulücken in naher Zeit durch hohe Immissionsbelastungen durch aktive Landwirtschaft in direkter Nähe für die Siedlungsentwicklung nicht nutzbar sind. Um nachvollziehen zu können, ob dieser Sachverhalt nicht auch für das geplante Vorhaben gelte, wäre es wünschenswert eine zeichnerische Übersicht mit den aktiven landwirtschaftlichen Betrieben im zentralen Siedlungsbereich von Balje auszuarbeiten und vorzulegen

Des Weiteren möchte ich anmerken, dass am 1. September 2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten ist. Dieser Raumordnungsplan enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Diese Erfordernisse der Raumordnung müssen zusätzlich zu den Erfordernissen der Raumordnung, die sich aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ergeben, berücksichtigt (Grundsätze) bzw. beachtet (Ziele) werden. Adressat des Länderübergreifenden Raumordnungsplans sind – wie bei den beiden anderen genannten Raumordnungsplänen auch – alle Träger öffentlicher Planungen. In diesem Raumordnungsplan wird keine Aussage dazu getroffen, auf welcher Planungsebene die Festlegungen zu erfolgen haben.

Inhaltlich sieht das Planwerk einen Prüfauftrag für die Plansätze I.1.1 (Z) und I.2.1 (Z) vor. Bindend ist hier lediglich die Vorgabe, dass eine Prüfung/inhaltliche Auseinandersetzung zu erfolgen hat (Das „Ob“ einer Festlegung ist offen). Ergibt eine Festlegung, ergibt sich die ordnungsgemäße Abwägung aus der Begründung der Festlegung. Ergibt keine Festlegung erfordert eine ordnungsgemäße Abwägung eine Dokumentation, dass/wie eine Auseinandersetzung mit der Prüfvorgabe erfolgt ist. Für den Plansatz II.1.2 (Z) gilt ein bedingter Festlegungsauftrag. Diese Bedingungen sind in den Sätzen 3-5 des Plansatzes formuliert. Der Plansatz II.1.3 (Z) enthält einen Festlegungsauftrag. Das Ziel II.2.3 (Z) enthält ein Festlegungsverbot für bestimmte Infrastrukturen und Anlagen in Überschwemmungsgebieten. Die beiden Plansätze III.1 (Z) und III.2 (Z) enthalten Festlegungsaufträge.

In Bezug auf Grundsätze der Raumordnung (G) besteht nur eine Verpflichtung, die Inhalte dieser in die Abwägung einzustellen. Die gänzliche Nichtbefassung wäre ein Abwägungsfehler. Hier gelten geringere Anforderungen an die Dokumentation der Abwägung. Ich möchte daher anregen, im Kapitel zur Raumordnung einen ergänzenden Abschnitt zum Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz einzufügen und sich mit den oben genannten Plansätzen auseinanderzusetzen.

#### Städtebau:

→ zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans:

Im Bereich westlich *Bahnhofstraße* und südlich *Alter Weg* sowie im Bereich südlich *Deichstraße 15 – 27* sind Potenzialflächen vorhanden, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen sind. Diese Flächenausweisung mit wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist mindestens seit der letzten Neuaufstellung aus dem Jahre 2005 rechtswirksam. Da diese Flächenpotenziale bisher nicht ausgenutzt wurden und nach der vorliegenden Bedarfsbegründung zu dieser 11. FNP-Änderung absehbar auch nicht in Anspruch genommen werden können (landw. Emissionen), ist die Frage einer Anpassung der FNP-Darstellung für diesen Bereich aufzuwerfen. Die mit der 11. Änderung in Rede stehende Neuausweisung erscheint bzgl. der räumlichen Abgrenzung des Plangebietes nachvollziehbar; die Arrondierung mit räumlich-funktionalem Bezug zur zentralörtlichen Lage ist sinnvoll gewählt. Die Flächenbedarfsermittlung betrachtet einen Zeitraum von 15 Jahre und ist schlüssig. Auf die Notwendigkeit einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den bestehenden Flächenpotenzialen habe ich vorstehend hingewiesen.

→ zum B-Plan Nr. 3 „Östlich der Bahnhofstraße“:

Im Sinne flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird ein Verzicht auf Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen begrüßt. Die in die Planzeichnung übernommene Parzellierung ist nachrichtlichen Hinweis gekennzeichnet, der lediglich in den vorliegenden Vorentwurf übernommen wurde und nicht Teil des späteren Bebauungsplanes werden soll.

An dieser Stelle möchte ich auf den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hinweisen. Kleinere Grundstücke bieten bei gleicher Flächeninanspruchnahme ein erhöhtes Potenzial, die Nachfrage nach Baugrundstücken zu decken.

Der Bebauungsplan verzichtet zumindest im aktuellen Entwurfsstadium vollständig auf örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO; insbesondere Gestaltungsvorschriften nach Abs. 3 können in der Quartiersentwicklung wichtiger aktiver Bestandteil der Ortsbildpflege sein. Zweifelsfrei können mit Blick in die Zukunft gerade solche Siedlungen mit einheitlicher Handschrift einen besonderen baukulturellen Wert darstellen.

#### Archäologie:

In dem Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt oder zu vermuten; es bestehen keine Bedenken.

#### Baudenkmalpflege:

Westlich des Plangebiets in ca. 250 m Entfernung befindet sich der historische Ortskern von Balje mit der denkmalgeschützten St. Maria-Kirche und dem dazugehörigen Gemeindehaus. Östlich des B-Plan-Gebiets liegt in einer Distanz von ca. 200m das als Einzeldenkmal kartierte reetgedeckte Wohn-/Wirtschaftsgebäude „Deichstraße 27“. Nach § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen diese optisch nicht beeinträchtigen, indem sie sie überprägen, verdrängen oder erdrücken.

Die in der Begründung bereits aufgeführten Baudenkmäler sind durch Grünstreifen mit hochwachsenden Gehölzen sowie separierende Bestandsbauten hinreichend zum ausgewiesenen Plangebiet abgeschirmt. Der historische Deichkörper von Balje, der gleichsam als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 in die Nds. Denkmalliste eingetragen ist, wird durch die ausgewiesene Wohnbaufläche gleichsam nicht tangiert.

Denkmalpflegerisch sind gem. § 8 NDSchG damit keine nachfolgenden Detailabstimmungen vorzunehmen.

Hinweis: In der Planzeichenerklärung zu Ziffer 9. – Grünflächen soll es vermutlich verkehrsbegleitende's Grün heißen.

### Brandschutz:

#### → Löschwasserversorgung:

Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Für das B-Plan-Gebiet Nr. 33 „Östlich der Bahnhofstraße“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus Einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) in dem o. g. B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.

#### → Zuwegung:

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

### Kreisstraßen:

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße ist fachgerecht in hinreichender Breite herzustellen, damit im Einmündungsbereich ein gefahrloses Begegnen von Fahrzeugen ermöglicht wird. Die Ausführung (Breite, Radien, Länge der Aufweitung, Sichtweiten, Aufbau) der Zufahrtsstraße im Anschlussbereich an die Kreisstraße hat nach den jeweils geltenden Vorschriften zu erfolgen, z.B. RAL / RAST / RStO und ist anhand derer nachzuweisen. Eine Abstimmung mit dem Amt Kreisstraßen des LK Stade ist erforderlich.

Sofern geplant ist, die Einmündung erst nach Abschluss der Bebauung vollständig fertigzustellen, so ist diese vor Beginn der Erschließungsarbeiten zumindest auf eine Länge von 10 m als asphaltierte Baustraße herzustellen, um Verschmutzungen auf der Kreisstraße zu reduzieren.

### Wasserwirtschaft und Küstenschutz:

Zu der Planung werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.

### Abfall und Kreislaufwirtschaft:

Es sind die nachstehend aufgeführten Hinweise zu beachten:

Bei Planungen von Neubauten ist zu beachten:

- Die Grundstücke müssen ausreichend Platz für die Lagerung von Hausmüll- und Bioabfall- und Altpapier-tonen sowie gelben Säcken aufweisen.

- Für die Bereitstellung der o. g. Tonnen sowie für Sperrmüll muss an der Grundstücksgrenze genügend Platz zur Verfügung stehen, so dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.
- Für Müllfahrzeuge muss eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m gewährleistet sein.
- In Stichstraßen oder Sackgassen muss eine Wendemöglichkeit mit einem Mindestdurchmesser von 22 m vorhanden sein.
- Poller, Straßenrandbepflanzungen, Beete sind so zu setzen, dass Müllfahrzeuge ungehindert passieren können. Bäume müssen ausreichend Abstand zur Straße vorweisen.
- Für die Anwohner ist ausreichend Parkraum vorzuhalten, damit Straßen durch parkende Fahrzeuge nicht so verengt werden, dass Müllfahrzeuge nicht mehr passieren können.

Bei Planungen von Baumaßnahmen ist zu beachten:

- Bei der Planung der Straßen und Verkehrsflächen sind generell die Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (Rast06) zu beachten.
- Der Bauherr oder für das Baugebiet Verantwortliche hat für geeignete und ausreichend große Sammelstellen für die Abfallbehälter und –säcke sowie des Sperrmülls bzw. anfahrbare Abholstellen für die Müllabfuhr zu sorgen.
- Die Sammelstelle muss für das Müllfahrzeug ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust und insbesondere ohne Gefährdungen für Passanten, Anwohnerinnen und Anwohner und Müllwerker anfahrbar sein. Der Standplatz der Behälter und des Sperrmülls muss stufenfrei, befestigt und trittsicher sein.
- Vor Beginn der Bauphase ist das Amt für Abfall und Kreislaufwirtschaft des Landkreises Stade ([abfallwirtschaft@landkreis-stade.de](mailto:abfallwirtschaft@landkreis-stade.de)) und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen ([kommunalentsorgung@karl-meyer.de](mailto:kommunalentsorgung@karl-meyer.de)) wegen erforderlicher Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und .säcke sowie des Sperrmülls während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes/ der Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen bzw. über die angedachten Sammelstellen schriftlich zu informieren. Ebenso sollte eine Information erfolgen, sobald Straßen endausgebaut und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sind.
- Das vom Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen fährt während der Bauphase aufgrund aktueller Sicherheitsvorschriften in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht in Neubaugebiete.
- Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass Abfallbehälter und –säcke während der Bauphase in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht am Grundstück entleert bzw. abgeholt werden. Sie sind zur Abfuhr zu den o. g. Sammelstellen zu bringen und wieder zurückzuholen.
- Eventuelle Abfallreste nach der Abfuhr/ Gegenstände die im Rahmen einer Sperrmüllabfuhr nicht abgeholt wurden, sind unverzüglich von den Sammelstellen zu entfernen
- Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass in Stichstraßen/Sackgassen ohne Wendeanlage oder ohne ausreichend große Wendeanlage Abfallbehälter im Einmündungsbereich der Stichstraße/Sackgasse bzw. an die für die Müllabfuhr erreichbare Straße am Abfuhrtag bereitzustellen sind. Auch hierfür sind ausreichend große Stellflächen einzuplanen und zu erstellen, so dass der laufende Verkehr sowie Fahrradfahrer und Fußgänger nicht behindert werden.

Grundlage hierfür sind die Sicherheitsvorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) und der Berufsgenossenschaft Verkehr (BG Verkehr).

Für Fragen steht das Amt für Abfall und Kreislaufwirtschaft des Landkreises Stade telefonisch unter 04141/12-6616 gerne zur Verfügung.

Naturschutz:

1. Die landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes nach Süden sollte mit einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke (Pflanzstreifenbreite: 5 m), bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, erfolgen. Die Eingrünung sollte ausführungsfähig im B-Plan festgesetzt werden.
2. Die fachgerechte Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der speziellen artenschutzrechtlichen Belange (hier: Betroffenheit von Grünlandflächen) ist notwendig.
3. Sofern eine externe Kompensation erforderlich wird, sollte diese über einen entsprechenden Hinweis in den B-Plan, der Angaben zu den Katasterdaten, der Größe und der Art der Maßnahme beinhaltet, aufgenommen werden.
4. Für eine externe Kompensationsmaßnahme müsste die Eignung und Verfügbarkeit der Fläche nachgewiesen werden. Die Kompensationsmaßnahme müsste ebenfalls ausführungsfähig erläutert werden.
5. Die dauerhafte Sicherung einer ggf. notwendigen externen Kompensationsfläche ist erforderlich. Ist die Gemeinde Eigentümerin der Fläche ist die Sicherung über den städtebaulichen Vertrag ausreichend, ansonsten ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Der entsprechende Nachweis sollte vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.
6. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sollten als konkrete Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden.

Um eine Durchschrift des Abwägungsergebnisses wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Schmidt 

**Von:** uhv@uhv18.de  
**Gesendet:** Freitag, 21. Juli 2023 10:41  
**An:** 'Planungsbüro Dörr'  
**Cc:** Juergen Gellert; Volkmar Decken Rittershausen v.d.  
**Betreff:** AW: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordkehdingen und Aufstellung des B-Planes Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße", Gemeinde Balje - hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstig Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 B

Sehr geehrte Damen und Herren,  
vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen.  
Im Vorentwurf v. 31.05.2023 unter -Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen- wird unter Punkt 6. auf die maximale Einleitmenge verwiesen. Diese 1,5 l/s je ha ist zwingend einzuhalten. Die Gesamtsituation lässt in dem Bereich keine Ausnahmen zu.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Nicolai  
Geschäftsführung  
Tech. Leitung

Unterhaltungsverband Kehdingen  
Ziegelstraße 6  
21737 Wischhafen

Tel. 04770-8089756  
Mobil 0175-4132884  
Fax 04770-1363  
Internet [www.uhv18.de](http://www.uhv18.de)

**Von:** Planungsbüro Dörr <planungsbuero.doerr@t-online.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 20. Juli 2023 13:34  
**An:** joerg.jungclaus@land.hadeln.de; 'Andreas Elfers' <a.elfers@hemmoor.de>; a.kahl@drochtersen.de; planungsamt@landkreis-stade.de; katasteramt-std@lgl.niedersachsen.de; bst.bremervoerde@lwk-niedersachsen.de; planverfahren@stade.ihk.de; info@twv-staderland.de; ferienhof-gellert@t-online.de; ewv-nordkehdingen@t-online.de; uhv@uhv18.de; info@ewe-wasser.de; info@ewe-netz.de; bund@bund-stade.de; nabu-stade@nabustade.de; info@dvko.de  
**Cc:** 'Stefan Köller' <stefan.koeller@nordkehdingen.de>  
**Betreff:** 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordkehdingen und Aufstellung des B-Planes Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße", Gemeinde Balje - hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstig Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

DIPLOM-GEOGRAPHIN URTHE DÖRR • DIPLOM-INGENIEUR ARCHITEKT UND STADTPLANER THORSTEN DÖRR  
AM HEUBERG 22 21755 HECHTHAUSEN • TELEFON 04774 - 99 11 53 • MOBIL 0170 - 300 71 84

[WWW.PLANUNGSBUERO-DOERR.DE](http://WWW.PLANUNGSBUERO-DOERR.DE) • E-MAIL: [PLANUNGSBUERO.DOERR@T-ONLINE.DE](mailto:PLANUNGSBUERO.DOERR@T-ONLINE.DE)

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Samtgemeinde Nordkehdingen und der Gemeinde Balje übersenden wir Ihnen für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB anliegende Unterlagen für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordkehdingen sowie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße" der Gemeinde Balje mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Das Anschreiben der Samtgemeinde Nordkehdingen vom 20.07.2023 mit Nennung der Beteiligungsfrist und dem Verteiler sowie den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, SG Nordkehdingen (Planzeichnung und Begründung, Stand: März 2023) und den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Östlich der Bahnhofstraße", Balje (Planzeichnung und Begründung, Stand: Mai 2023) erhalten Sie anliegend mit dieser Email.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Urthe Dörr  
*Dipl.-Geographin*

Thorsten Dörr  
*Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner*



Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Albrecht-Thaer-Straße 6a • 27432 Bremervörde

Planungsbüro Dörr GbR  
Am Heuberg 22  
21755 Hechthausen

Per Email: [planungsbuero.doerr@t-online.de](mailto:planungsbuero.doerr@t-online.de)

Bezirksstelle Bremervörde  
Albrecht-Thaer-Straße 6a  
27432 Bremervörde  
Telefon: 04761 9942-0  
Telefax: 04761 9942-159

Internet: [www.lwk-niedersachsen.de](http://www.lwk-niedersachsen.de)  
Bankverbindung  
IBAN: DE79 2805 0100 0001 9945 99  
SWIFT-BIC: SLZODE22XXX

Steuernr.: 64/219/01445  
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner   in	Durchwahl	E-Mail	Datum
511.01.01.06-066786/kö	20 21 001 (S) -Bre/He	Herr Bredehöft	-141	<a href="mailto:dieter.bredehoeft@lwk-niedersachsen.de">dieter.bredehoeft@lwk-niedersachsen.de</a>	25.07.2023

**11. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 3 „Östlich der Bahnhofstraße“ der Gemeinde Balje, SG Nordkehdingen  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 20.07.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir zur o.g. Planung aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht im Folgenden Stellung.

Das Plangebiet liegt im Osten von Balje, östlich der Bahnhofstraße und südlich der Deichstraße und hat eine Größe von ca. 1,00 ha.

Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Flächen entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB).

Durch die Planungen wird uneingeschränkt nutzbares Grünland mit einem hohen natürlichen Ertragspotential dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Sollte trotz der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens an der Planung festgehalten werden, regen wir aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht an, dass als Vorgabe in die Planungen aufgenommen wird, dass Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt wird.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungs-

gemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung von angrenzenden Flächen.

Die TA Luft in der aktuellen Fassung fordert bezogen auf Geruchsimmissionen einen Mindestuntersuchungsradius von 600 m um zu bebauende Flächen. In diesem Radius sind alle landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung zu berücksichtigen.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.

Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ keine besonderen Anforderungen.

Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind keine weiteren Anregungen und Hinweise vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen



Dieter Bredehöft  
Ländliche Entwicklung