

# GEMEINDE WISCHHAFEN

SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN

LANDKREIS STADE

## 34.-SATZUNG NR. 2 “ Birkenstraße / Steuern “ OT. Hamelwördenermoor

### ENTWURFSBEGRÜNDUNG

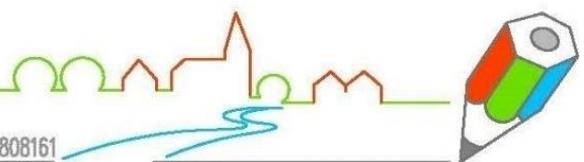
Hier: Beteiligungsverfahren nach §4 (2) BauGB i. V. m. §13 (2) BauGB

GULEKE + PARTNER  
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12  
info@gulekeundpartner.de

☎ 04163-7731 ☎ 808161  
Das Team für Ihre Pläne

www.gulekeundpartner.de



## INHALTSVERZEICHNIS

## • ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN .....	3
2	GELTUNGSBEREICH .....	3
3	VERFAHRENSSTAND .....	3
4	VERANLASSUNG.....	3
5	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	5
6	LAGE / BESTAND / NUTZUNGEN.....	5
7	ZIEL DER SATZUNG / FESTSETZUNGEN .....	6
8	VERKEHR.....	6
9	VER- UND ENTSORGUNG .....	7
10	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG VON UMWELTBELANGEN .....	7
10.1	Eingriffsbewertung / Biotoptypenkartierung .....	7
10.2	Artenschutz .....	7
11	SONSTIGES PLANRECHT .....	8
12	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN / AUSWIRKUNGEN :.....	8
12.1	Immissionen / Emissionen .....	8
12.2	Nds. Wassergesetz (NWG).....	8
12.3	Denkmalschutz (NDSchG).....	8
12.4	Nds. Straßengesetz (NStrG) .....	8
12.5	Bodenschutz .....	8

## • ANLAGE :

- Ausschnitt FNP 2005 der SG Nordkehdingen – OT. Hamelwördenermoor
- Exkurs Bevölkerungs- und Eigenentwicklung - 12/22

## • SATZUNGSENTWURF - Zeichnerische und Textliche Festsetzungen (Entwurf Planbild 12/22)

## • ANHANG :

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Biotoptypenkartierung  
erstellt von Büro Landschaftsarchitekt K. Ebler, Estorf - Entwurf 2019/2022

## ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 34.-Satzung Wischhafen Nr. 2 "Birkenstraße / Steuern"

OT. Hamelwördenermoor

Gemeinde Wischhafen – Landkreis Stade

## 1 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Satzung wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt :

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Nds. Straßengesetz (NStrG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zzt. geltenden Fassung

## 2 GELTUNGSBEREICH

Innerhalb der Gemarkung Wischhafen umfasst die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung in Flur 15 überwiegend bebaute Flurstücke (Teilbereich A) und in Flur 20 überwiegend unbebaute Flurstücke (Teilbereich B) mit einer Größe von insgesamt ca. 3,5 ha (Teilbereiche A + B).

Diejenigen Flurstücke der Kreisstraße, die sich im Eigentum bzw. der Verwaltung des Landkreises Stade befinden, sind nicht Bestandteil der Satzung.

Die räumliche Übersicht zum Satzungsgebiet innerhalb der Gemeinde kann dem Ausschnitt des Flächennutzungsplanes entnommen werden.

Mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches sollen die Hauptnutzungen für den Planbereich einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen und sonstigen bauliche Einrichtungen „eingefangen“ werden.

Als Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Außenbereich bzw. Nutzungen im Außenbereich im Sinne von §35 BauGB wurden Flurstücksgrenzen und auch Gebäudefluchten gewählt.

Maßgebend für den Geltungsbereich der Satzung ist die geometrische Abgrenzung auf der Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK – vgl. Planbild) als zeichnerische Festsetzung und Bestandteil der Satzung.

## 3 VERFAHRENSSTAND

- Beratung zur Aufstellung einer Satzung zur Eigenentwicklung durch den Fachausschuss der Gemeinde vom 04.06.2019
- Beratung zum Entwurf durch den Fachausschuss der Gemeinde vom 14.11.2022
- Beratung zum Entwurf durch den Rat der Gemeinde vom 12.12.2022 und Beschluss zum Beteiligungsverfahren nach §4 (2) und § 3 (2) BauGB  
Stand des Verfahrens

## 4 VERANLASSUNG

Veranlasst wird die Aufstellung dieser Satzung nach §34 BauGB in der Hauptsache durch die vermehrte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken innerhalb des Siedlungsgefüges der Gemeinde Wischhafen.

In diesem Zusammenhang ist es städtebaulich sinnvoll, entlang der Anliegerstraße Steuern die bereits einseitig vorhandene Wohnbebauung durch eine Bebauung in südöstlicher Ausrichtung, entsprechend der Abgrenzung aus dem Flächennutzungsplan, zu ergänzen und hierfür im Sinne des §34 (4) BauGB eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen (im Planbild als Teilbereich B bezeichnet). Außerdem wird hierdurch die Funktion der Anliegerstraße Steuern als vorhandenes Erschließungselement aufgewertet.

Planungserfordernis zu diesem Satzungstyp resultiert aktuell und überwiegend aus einem Bedarf an Fläche für Wohnbaunutzungen sowie einzelner örtlicher Betriebe mit dazugehöriger Wohnnutzung.

Somit könnte dem Trend einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet entgegen gewirkt werden.

Es gilt aber auch für den negativen Trend einer Bevölkerungsentwicklung aktuell Lösungen zu finden, die jene bislang als beschaulich erachtete Siedlungsstruktur durch bekannte Bilder im Bruch von Wohnen und Arbeiten sowie eines regionalplanerischen Wahrnehmungs- / Realitätsverlustes zu ersetzen.

Fehlende Angebote zu Ausbildung und Arbeitsplätze der Vergangenheit haben zu Abwanderung und Entleerung peripherer Siedlungen an den Rändern von Metropolregionen geführt.

Traditionelle Wohnformen (Großfamilien) in peripher noch landwirtschaftlich geprägten Ortslagen lösen sich daher auf.

Heimat im positiven Sinne gewinnt an Bedeutung. Überschaubare Sozialstrukturen gewinnen erkennbar an Wert, auch wenn u. a. Mobilität durch fehlenden bzw. unzureichenden ÖPNV und ausgedünnte Infrastruktur eine Belastung darzustellen scheinen.

U. a. auch digitale Arbeitsformen ersetzen erkennbar künftig den Verlust historisch ortsgebundener Arbeitsplätze.

Der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur mit historisch ortsüblichen Nutzungen im Außenbereich sollen im Abgleich mit regionalplanerischen Vorgaben nach Auffassung der Gemeinde hier Priorität haben.

Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur einfügen und ist deshalb vorrangig auf gewachsene Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte (Grundzentren) zu konzentrieren.

Die natürliche Entwicklung der Bevölkerung (sogen. Eigenentwicklung – vgl. Anlage Exkurs zur Bevölkerungs- und Eigenentwicklung in der Gemeinde Wischhafen) und dem örtlichen Bedarf soll Rechnung getragen werden. Insbesondere ist auf die Verbesserung der Wohnumfeld- und Wohnverhältnisse, dem Bestandsschutz und Weiterentwicklung der technischen (u. a. Digitalisierung / Home-Office etc.) zu achten. Daraus könnten sich möglicherweise auch nachhaltig soziale Infrastrukturen ergeben.

Dazu bedarf es insbesondere gesellschaftspolitische Vorgaben bzw. kommunales Engagement.

Vorrangiges Ziel der Gemeinde aber gleichzeitig der Bestandschutz von ortsabhängigen Betrieben und der Erhalt von Arbeitsplätzen im strukturarmen Siedlungsraum Nordkehdingen. Darüber hinaus unterstützt die Gemeinde auch die Entwicklung ortsansässiger Betriebe, um den Erhalt von Arbeitsplätzen zumindest erhalten zu können.

Hiermit verbunden wäre letztlich auch ein Entgegenwirken von durchaus denkbaren Wüstungen hinsichtlich eines Verfalls historischer Siedlungsstrukturen.

## 5 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Der §2 (1) BauGB ermächtigt die für die Bauleitplanung zuständige Gemeinde u. a.

- nach §34 (4) Nr. 2 BauGB ihre bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsbereiche festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind

und auch

- nach §34 (4) Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortsbereiche einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der §34 (5) Nr. 1, 2 und 3 BauGB benennt weitere Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung :

- sie 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 unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter 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.

Diese Satzung nach §34 (4) Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach §9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) BauGB getroffen werden.

Die plangebende Gemeinde sieht mit dem hier gewählten Planungsinstrument die Eingangsvoraussetzungen des §34 (4) BauGB als erfüllt an.

## 6 LAGE / BESTAND / NUTZUNGEN

Wischhafen als Grundzentrum besteht aus den Ortsteilen Hamelwörden, Wischhafen, Neuland, Wolfsbruch, Wolfsbruchermoor, Neulandermoor und Hamelwördenermoor.

Die v. g. Ortsteile wiesen mit Ausnahme Hamelwördens, das sich als Haufendorf darstellt, ebenfalls eine Struktur als Reihendörfer auf. Die Gemeinde Wischhafen, wie u. a. in Nordkehdingen und anderen küstennahen Landschaftsbereichen üblich, ist durch die historisch gewachsene Siedlungsstruktur geprägt.

Der Ortsteil Wischhafen ist aus der ursprünglichen Bedeutung des Wischhafener Hafens entstanden und gewachsen und bildet heute das zweite Grundzentrum der Samtgemeinde. Neben der älteren Siedlung entlang vorhandener Straßen sind in Wischhafen jüngere Wohnbaugebiete sowie Gewerbegebiete entstanden. Wischhafen zeichnet sich aus als ländlicher Wohnort mit guter Nahversorgungsstruktur, einem vielfältigen Vereinsangebot, guten und vielfältigen Sportanlagen, einer Nachfrage bedingten, nahezu umfassenden Betreuungsangebot für Kinder und einem guten Angebot von Altenwohnungen.

Wischhafen liegt an der überregional bedeutsamen Straße B 495. Die B 495 führt in Wischhafen zur Fährverbindung mit Glückstadt auf der gegenüberliegenden Elbseite.

Die Kreisstraße (K 12) durchquert Hamelwördenermoor als „Achse“ der Siedlungsstruktur und dem Wischhafener Moorkanal. Die Siedlungsstruktur hat sich insgesamt aus dem Entwässerungssystem im Moorbereich entwickelt, welches zwischen Geest und der Elbmarsch geologisch „gewachsen“ und entwickelt hat.

Die Birkenstraße als „Hauptstraße“ in der Funktion einer Kreisstraße erschließt u. a. den Satzungsbereich und bindet diesen unmittelbar an die überörtliche Verkehrsachse (B 495) an.

Weitere Nutzungen zur Bodennutzung und Orts- und Landschaftsbild sind der Biotoptypenkartierung zum Fachbeitrag Landschaftspflege zu entnehmen.

## 7 ZIEL DER SATZUNG / FESTSETZUNGEN

Ziel der Planung für einen Bereich der Ortslage im Zusammenhang mit diesem Satzungstyp ist es, die den Ortsteilen regionalplanerisch zugestandene Eigenentwicklung zu entwickeln.

Zulässigerweise errichteten Vorhaben / Nutzungen im Sinne der §§34 und / oder 35 BauGB im Satzungsbereich sollen bei einer Erweiterung und Entwicklung örtlich wirtschaftender Betriebe Berücksichtigung finden. Das Nebeneinander unterschiedlichen Nutzungen muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, d. h. ortsüblich verträglich, sein.

Mit dem Satzungstyp können gemäß §34 (5) Satz 2 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Eine der Bestimmungen bezieht sich auf die Mindestgröße neuer Wohnbaugrundstücke sowie der Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wo). Diese Vorgaben sollen dazu beitragen, die im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen im Sinne der Siedlungsstruktur zu berücksichtigen und damit nicht im bestehenden Stil zu überprägen. Die Satzung ist geeignet, die bestehende Siedlungsstruktur zu erhalten. Dazu gehört auch, dass gem. § 34 BauGB nur die Zulässig von Nutzungen regelbar und begünstigt sein soll und Vorgaben von Grundflächen, Gebäudehöhen und Baugrenzen nicht Planinhalt sind.

Diese Vorgaben zur Bauweise von Neubebauung hat sich nach § 34 (1) BauGB zu richten, um neue Vorhaben im Verhältnis zum Bestand das betroffene Orts- und Landschaftsbild in die nähere Umgebung einzufügen.

Dazu bedarf es hier keiner weiteren planungsrechtlichen Regelungen, zumal sich diese abhängig zum beabsichtigten Vorhaben ausrichten muss. Dabei können ggf. auch betriebliche Bedingungen (im Teilbereich A) maßgebend sein.

Insgesamt ist die Ver- und Entsorgung des Satzungsgebietes mit allen weiteren Medien gesichert. Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Artenschutz sind innerhalb des Satzungsgebietes durch naturschutzfachliche Maßnahmen im Sinne von § 9 (1) Nr.20 BauGB berücksichtigt. Ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen können abweichend von den getroffenen Festsetzungen für den Teilbereich B im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf konkrete Anforderungen aufgrund des jeweiligen Vorhabens bewältigt werden.

Innerhalb des Satzungsbereiches bleiben neben der Zulässigkeit von Vorhaben nach §29 BauGB auch die Begünstigungen nach §35 BauGB unberührt.

## 8 VERKEHR

Die Belastung der Birkenstraße in der Funktion einer Kreisstraße (K 12) ist durch Verkehrsströme im näheren Raum geprägt. Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und nimmt auch heute schon die örtlich und überörtlich veranlassten Verkehre auf.

Die vorgelegte Ausweisung von Wohnbaufläche wird durch vermehrten Quell- und Zielverkehrs erkennbar keine erheblichen Auswirkungen auslösen.

Zusätzliche Zufahrten zu Flurstücken / Baugrundstücken bzw. Wege zu Hofstellen bedürfen der Beteiligung, Abstimmung und Genehmigung des zuständigen Straßenlastträgers.

Dies gilt für Nutzungsänderungen, wie insbesondere aber neuen Vorhaben.

Auf die Anwendung und Bestimmungen zu Bauverbots- und auch Baubeschränkungen nach § 24 des Nds. Straßengesetzes wird hier verwiesen.

Jeder Einzelfall bleibt im Rahmen des Nds. Straßengesetzes zu prüfen.

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

Für die im Bestand vorhandenen Nutzungen ist der Anschluss an die gegebenen technischen Ver- und Entsorgungsnetze innerhalb des Satzungsbereiches gesichert.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss je nach Verschmutzung ggf. vorbehandelt und ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden.

Unverschmutztes Dachflächenwasser kann u. a. über eine Flächen-, Schacht- oder Rigolenversickerung auf dem jeweiligen Flurstück / Baugrundstück entsorgt werden.

Bei neuen Vorhaben muss das anfallende Oberflächenwasser durch Versickerung ggf. auch in Verbindung mit Rückhaltung (u. a. Gräben) oder sonstige geeignete Maßnahmen ordnungsgemäß bewirtschaftet werden.

Jeder Einzelfall bleibt wasserrechtlich im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu prüfen.

Für ordnungsgemäße Abwasserentsorgung besteht *eine* zentrale Entsorgung.

## 10 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG VON UMWELTBELANGEN

### 10.1 Eingriffsbewertung / Biotoptypenkartierung

Die folgenden Betrachtungen zum Eingriff / Ausgleich beschränken sich vor allem auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Artenschutz am südlichen Satzungsrand, da nur dort ein planbedingter Eingriff in das Landschaftsbild bzw. den Artenschutz unter Umständen zu erwarten ist (vgl. Anhang - Eingriffsbewertung vom Büro Landschaftsarchitekt K. Ebler, Estorf – Entwurf 2019/2022).

Für die Satzung ist die Anwendung der Eingriffsregelung erst im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen. Nutzungen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG bedürfen, sind erkennbar nicht vorgesehen bzw. werden durch die Satzung planungsrechtlich nicht vorbereitet.

Für die im Satzungsbereich zulässigen Vorhaben sind je veranlasstem Eingriff des Einzelfalls erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Planbild zu entnehmen.

Vorgeschlagen wird eine Streuobstwiese im Kreuzungsbereich Steuern / Birkenstraße sowie der Erhalt und Entwicklung einer bestehenden Feldhecke südöstlich und parallel der Straße Steuern auf dem Flurstück 295/1 in der Flur 20.

Im Vorgriff auf erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen ist eine Biotoptypenkartierung erstellt worden, um die Bewertung des Einzelfalls im Überblick zu ermöglichen.

Dies schließt nicht aus, dass im Einzelfall ggf. detailliertere Erfassungen erforderlich werden.

### 10.2 Artenschutz

Ebenso ist ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt worden, um aktuelle Vorhaben nicht unnötig im Verfahren zu belasten.

Der Fachbeitrag ist der Satzung als Anhang beigefügt.

Das Fazit der Konfliktanalyse zum Artenschutz ist auszugsweise nachfolgend wiedergegeben :

*... „ Bei Umsetzung der Außenbereichssatzung kann bei Beachtung der gesetzlichen Schutzfrist zum Gehölzbrüterschutz (Verbot von Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September) sowie des grundsätzlichen Gebotes der Vermeidung von Verletzung und Tötung wild lebender Tiere davon ausgegangen werden, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden. Die Konfliktanalyse geht dabei von dem mit der Satzung verbundenen Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Gehölzbestände und der naturnahen Grünflächen aus. “ ...*

## 11 SONSTIGES PLANRECHT

Es besteht die rechtsverbindliche Satzung der Gemeinde Wischhafen von 1997 für den nordöstlich der Birkenstraße gelegenen Teil der Ortslage (vgl. Anlage).

## 12 NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN / AUSWIRKUNGEN :

### 12.1 Immissionen / Emissionen

Belange zum Immissionsschutz nach GIRL oder TA-Lärm sind situationsbedingt im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und ggf. nachzuweisen. Die Prüfung könnte im Einzelfall auch bedeuten, dass neue Vorhaben ggf. unzulässig wären, wenn schädliche Umwelteinwirkungen für das jeweilige Bauvorhaben nach GIRL oder den Auswirkungen nach TA-Lärm zu erwarten wären.

### 12.2 Nds. Wassergesetz (NWG)

Die Beseitigung von Niederschlagswasser obliegt anstelle der Gemeinde den Grundstückseigentümern, soweit die Gemeinde keinen zentralen Anschluss zur Entsorgung vorschreibt (Anschlusszwang).

### 12.3 Denkmalschutz (NDSchG)

Baudenkmale sind im Satzungsbereich nicht verzeichnet (vgl. Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen – Stand 04/2019 für Wischhafen - Hamelwördenermoor).

Bodenfunde von geschichtlicher Bedeutung sind allerdings meldepflichtig und beim zuständigen Amt für Archäologische Denkmalpflege und Kultur anzuzeigen.

### 12.4 Nds. Straßengesetz (NStrG)

Bei Vorhaben innerhalb der Satzung ist der für die Kreisstraße zuständige Straßenlastträger zu beteiligen. Auf die Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes u. a. zu Anbauverbot und Zufahrten wird hier insofern verwiesen.

### 12.5 Bodenschutz

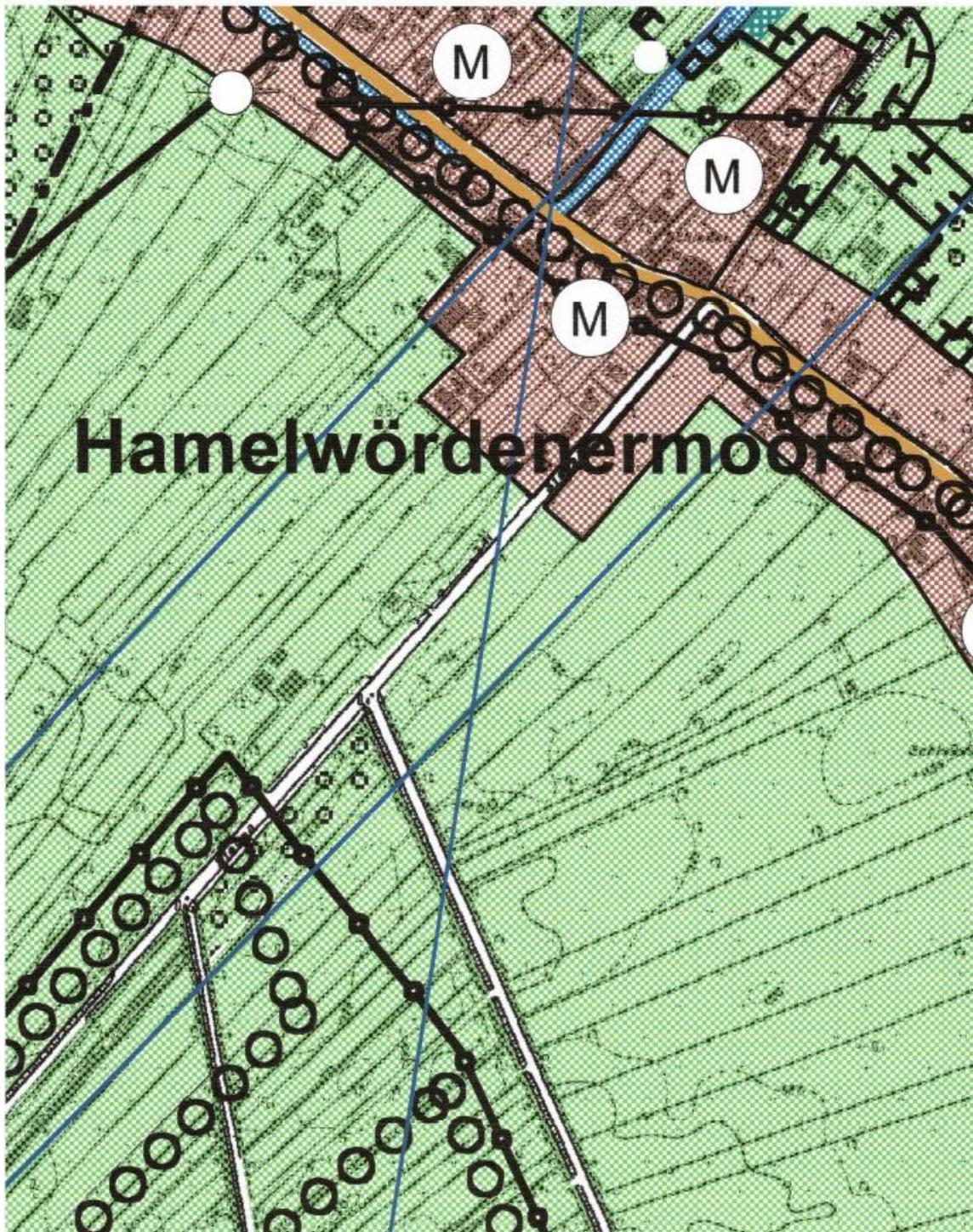
Örtliche Erkenntnisse und Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet liegen bei der Gemeinde nicht vor.

Sollten sich bei der Realisierung von Vorhaben oder anderweitig Verdachtsmomente aufdrängen, ggf. durch Geruch oder Sedimentverfärbung etc., so ist unverzüglich die zuständige Abteilung - Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau - des LK Stade zu verständigen.

Im Vorentwurf für die Gemeinde Wischhafen aufgestellt :

ANLAGE :

Ausschnitt FNP 2005 der SG Nordkehdingen – OT. Hamelwördenermoor



ANLAGE :**THEMA EIGENENTWICKLUNG / SIEDLUNGSSTRUKTUR**

Hamelwördenermoor ist ein Ortsteil der Gemeinde Wischhafen. Weiterhin bestehen die Ortsteile Hamelwörden, Neuland, Wolfsbruch, Wolfsbruchermoor und Neulandermoor.

Die Ortsteile weisen mit Ausnahme von Hamelwörden, das sich als Haufendorf darstellt, eine Struktur als Reihendörfer auf, die außer Wischhafen selbst, größtenteils noch durch Landwirtschaft geprägt sind.

Der Ortsteil Wischhafen ist aus der ursprünglichen Bedeutung des Wischhafener Hafens entstanden und bildet heute neben Freiburg/Elbe das zweite Grundzentrum der Samtgemeinde (vgl. FNP Nordkehdingen von 2005). Neben der älteren Siedlung entlang vorhandener Verkehrsachsen (B 495 / L 111) einschließlich der Elbquerung sind in Wischhafen jüngere Wohnbaugebiete sowie Gewerbegebiete entstanden.

Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur einfügen und ist deshalb vorrangig auf Siedlungsbereiche, wie Wischhafen als 2. Grundzentrum der SG, zu konzentrieren. Der Ortsteil Hamelwördenermoor ist also kein solcher Schwerpunkt.

Im Sinne der Regionalplanung wird hier, wie den anderen Ortsteilen ebenso, nur eine Baulandausweisung im Umfang zur sogenannten Eigenentwicklung zu gebilligt (vgl. a. Stellungnahme des LK STD vom 24.01.2020 zu einer Anfrage der Gemeinde).

In Wischhafen allein sind neben den landwirtschaftlichen Betrieben die meisten der gewerblichen Betriebe in der SG angesiedelt. Außer dem größten Anteil von Beschäftigten am Wohnort ist Wischhafen auch derjenige Ortsteil mit der größten Pendlerbewegung (vgl. FNP 20005 Kap. 5).

In den übrigen Ortsteilen, u. a. auch in Hamelwördenermoor, soll keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden (vgl. a. RROP 2013 / FNP 2005). Dabei ist der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf Rechnung zu tragen, aus der sich insbesondere eine Verbesserung von Wohn- und Wohnumfeld, die Erweiterung ortsnaher Betriebe und die Weiterentwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur ergeben kann.

Wie der FNP 2005 darlegt, ist die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde als auch in der SG rückläufig. Aber für das Thema Eigenentwicklung ist die Anzahl der Einwohner (EW) pro Wohneinheit (WE) von Belang. Diese verringerte sich von 2,5 in 1989 auf aktuell 2,2 EW/WE. Allein hieraus ergibt sich ein Bedarf an neuen Baulandflächen.

Die Eigenentwicklung für Hamelwördenermoor unterliegt folgenden Faktoren (vgl. a. FNP) :

- Negative Bevölkerungsentwicklung
- Fehlendes Wohnbauland seit 2009
- Aber Bedarf - aktueller Trend zum Wohnen am Heimatort / Mobilität
- Digitalisierung der Arbeitswelt / geänderte Arbeits- und Berufsbedingungen
- Auflösung traditioneller Familienverbände u. a. durch Strukturwandel in der Landwirtschaft
- Verringerung der Haushaltsgrößen von 2,4 in 2020 auf 2,2.

Hamelwördenermoor als ein Ortsteil zum Grundzentrum Wischhafen weist aktuell ca. 92 Haushalte (keine gesonderte Statistik vorh. / eigene Ermittlung zu WE aus ALK) auf. Der letzte Neubau wurde in 2009 am Steuen errichtet. Aus der Gebäude- / Wohnungszählung 2020 ergeben sich für das Grundzentrum Wischhafen einschließlich der o. g. 6 Ortsteile ein Zuwachs von 86 Wohngebäuden von 2020 und 3.011 Einwohnern in 2021 (vgl. Nds. Landesamt für Statistik).

Die Angabe zu den Einwohnern (EW) umfasst auch diejenigen der Ortsteile.

Die Haushaltsgröße (Hh) je Wohngebäude wird mit aktuell 2,4 angenommen (vgl. Anlage Statistik für 2020 : Einwohner 3.013 / 1.278 Wo im Bestand, Angaben ohne Berücksichtigung von Wohnheimen lt. Statistik).

Um einen möglichen und auch abwägungserheblichen Ansatz zur Ermittlung des Bedarfs an Bauland, im Sinne der geschilderten Eigenentwicklung zu finden, wird für Hamelwördenermoor aus den vorliegenden statistischen Daten, den Angaben der Gemeinde und durch eigene Erhebungen ein örtlicher Nachhol- / Entwicklungsbedarf wie folgt abgeleitet :

Ein denkbarere Ansatz bzw. Versuch zur Ermittlung von Bedarf einer Eigenentwicklung :

- Einwohner Wischhafen (vgl. Anlage - Statistik) mit den übrigen 6 Ortsteilen  
= 3.013 EW : 2,4 ~ 1.254 Hh
- Haushalte (Hh) für Hamelwördenermoor = 92 Hh x 2,4 ~ 220 EW
- EW von Hamelwördenermoor ~ 7,3% Anteil am Gemeindebestand
- Annahme für Hamelwördenermoor ~ 1 Haushalt (Hh) / 1 Wohngebäude (Wo)
- Für Wischhafen insgesamt ein Zuwachs an Wohngebäuden (vgl. Anlage - Statistik)  
in 9 Jahren = 86 Wo.

Aus dem v. g. Ansatz ließe sich für den Ortsteil Hamelwördenermoor für einen Zeithorizont ab 2009 annähernd ein Zuwachs / Eigenentwicklung wie folgt ableiten :

$$86 \text{ Wo} \times 7,3\% = \text{rund } 6 - 7 \text{ neue Wo / Hh.}$$

Bei einer Mindestgröße von 1.000 qm pro Baugrundstück entspricht die Größe der Potentialfläche südöstlich Steuen (Teilbereich B) einer Entwicklung für 6 Baugrundstücke / Haushalten und damit sowohl als Nachhol- als auch Entwicklungsbedarf. Damit versucht die Gemeinde dem negativen Bevölkerungstrend zu begegnen und durch eine moderate Baulandausweisung zu vermeiden.

Die 2 Potentialflächen am Moorpatt (Teilbereich A) könnten künftig der Innenentwicklung dienen. Diese stehen aber zzt. dem freien Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

Die Ausweisung an Bauland kann nach Auffassung der Gemeinde u. a. auch dazu beitragen, den rückläufige Bevölkerungstrend bzw. die Überalterung zu mindern. Verbunden damit ist die öffentliche Aufgabe zur Verbesserung und Erhaltung der sozialen Infrastruktur.

Damit wäre allein nur ein Nachholbedarf seit 2009 am Steuen gedeckt.

Der weitere Entwicklungsbedarf bleibt der Fortschreibung des FNP vorbehalten.

Erkennbar steht damit die Ausweisung an Bauland den Zielen der Regionalplanung 2013 nicht entgegen.

WISCHHAFEN, 12/2022