



Stadt Rotenburg (Wümme)

**-Amt für Planung, Entwicklung
und Bauen-**

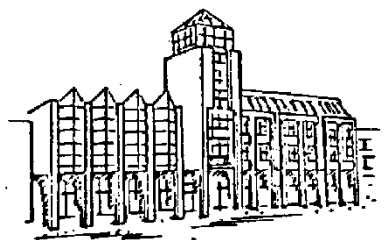
Begründung

zur

35. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes,

Teil A, Borchel

- Mehrzweckhaus -



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Grundlagen | 3 |
| 1.1 | Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes | 3 |
| 1.2 | Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung | 4 |
| 2. | RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN..... | 6 |
| 2.1 | Rechtsgrundlagen..... | 6 |
| 2.2 | Landes- und Regionalplanung..... | 6 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 3. | ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG..... | 9 |
| 4. | STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN | 10 |
| 4.1 | Planungsziele und städtebauliches Konzept | 10 |
| 4.2 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 4.3 | Immissionsschutz..... | 11 |
| 4.4 | Denkmalschutz und Archäologie..... | 11 |
| 4.5 | Wasserschutzgebiet | 11 |
| 5. | UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB | 12 |
| 6. | STATISTISCHE ANGABEN | 13 |

1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

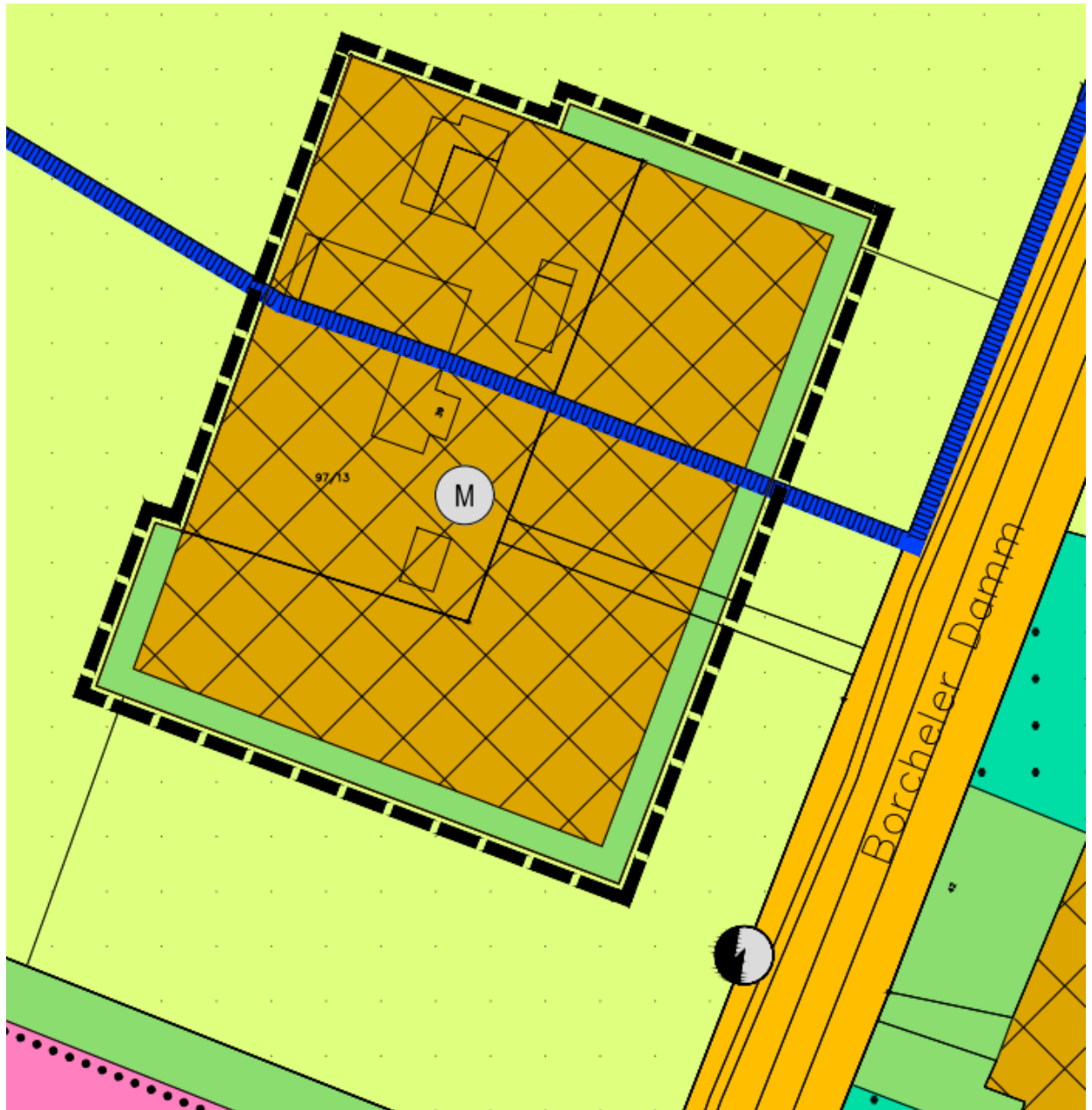
Die 35. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Borchel „Mehrzweckhaus“ betrifft das Flurstück Nr. 97/12 der Flur 4 der Gemarkung Borchel. Der Geltungsbereich umfasst 11.095 m². Hiervon sind bereits 4.437 m² im rechtskräftigen IV. Flächennutzungsplan, Teil A, Borchel als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung wird um 5.256 m² nach Westen und Süden erweitert. Im Westen des Geltungsbereiches wird die Darstellung der Baufläche auf den Bestand zurückgenommen. Dadurch verringert sich die Darstellung von ehemals 6.369 m² auf 4.437 m².

Ein fünf Meter breiter Grünstreifen mit einer Fläche von 1.402 m² stellt die Integration der Baufläche zur offenen Landschaft sicher. Damit umfasst die Planänderung insgesamt 6.658 m² inklusive des Grünstreifens (siehe Abbildung 2: FNP Änderung). Ein Gestaltungsplan ermöglicht damit vier bis fünf zusätzliche Baugrundstücke.

Abb.1: Übersichtplan



Abb.2: FNP Änderung



1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Borchel, einem Ortsteil der Stadt Rotenburg. Im Osten des Planvorhabens befindet sich eine Kreisstraße (Borcheler Damm), die den Planbereich über eine Zufahrtsstraße erschließt. Südlich des Planvorhabens befindet sich das Mehrzweckhaus von Borchel sowie das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr und das Schützenhaus. Weiter südlich schließt sich der Friedhof des Dorfes an. Neben dem Mehrzweckhaus schließen sich an der Straße Littje Dörp einige Wohngebäude an. Zwischen diesen Gebäuden und dem Planvorhaben befinden sich Grünland, das im Flächennutzungsplan

als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Östlich der Kreisstraße schließen sich ebenfalls einige Wohngebäude an.

Im Planbereich selbst befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die aktuell als Wohngebäude genutzt wird. Weiterhin befinden sich noch einige Nebengebäude innerhalb der bestehenden gemischten Baufläche. Der Gebäudebestand wird im Nordwesten, im Südosten sowie im Westen von Bäumen und Grünstrukturen eingegrenzt. Der Bereich, der neu als gemischte Baufläche dargestellt wird, besteht aus Grünland, das als landwirtschaftliche Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt wird. Die Grünstrukturen können im Wesentlichen erhalten werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Die §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises wurde in den letzten Jahren überarbeitet und im Jahr 2020 beschlossen.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Der Ortsteil Borchel kann sich im Rahmen der Eigenentwicklung städtebaulich verändern. Dies ist auch vorgesehen, da die Ortschaft grundsätzlich für seine ortsansässigen Bürger Bauland bereitstellen möchte. Die örtliche Nachfrage ist gegeben, um den Ansprüchen der Raumordnung bezüglich der Eigenentwicklung nachzukommen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist das Plangebiet grundsätzlich als Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung zugeordnet. Die Planung fügt sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen ein. Die zusätzlich dargestellten Bauflächen ordnen sich den weiträumigen landschaftlichen Räumen unter. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als gemischte Baufläche widerspricht dem Vorbehalt einer landschaftsbezogenen Erholung nicht und ist somit mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Borchel soll ausschließlich den Bedarf der Eigenentwicklung abdecken und dadurch auch die Kernstadt entlasten, die ihrerseits die Nachfrage nach Bauland nicht abdecken kann. Die vorliegenden Planungen stärken Borchel in seiner örtlichen Entwicklung und entlasten die Kernstadt. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Borchel der Stadt Rotenburg (Wümme) ist das Plangebiet nördlich des Mehrzweckhauses bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Der dargestellte Bereich wird nach Osten erweitert und nach Westen reduziert. Als Abgrenzung wird um die neu dargestellte gemischte Baufläche eine Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird in einem eigenständigen Verfahren gemäß geändert (35. Änderung, Teil A). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

dargestellt.

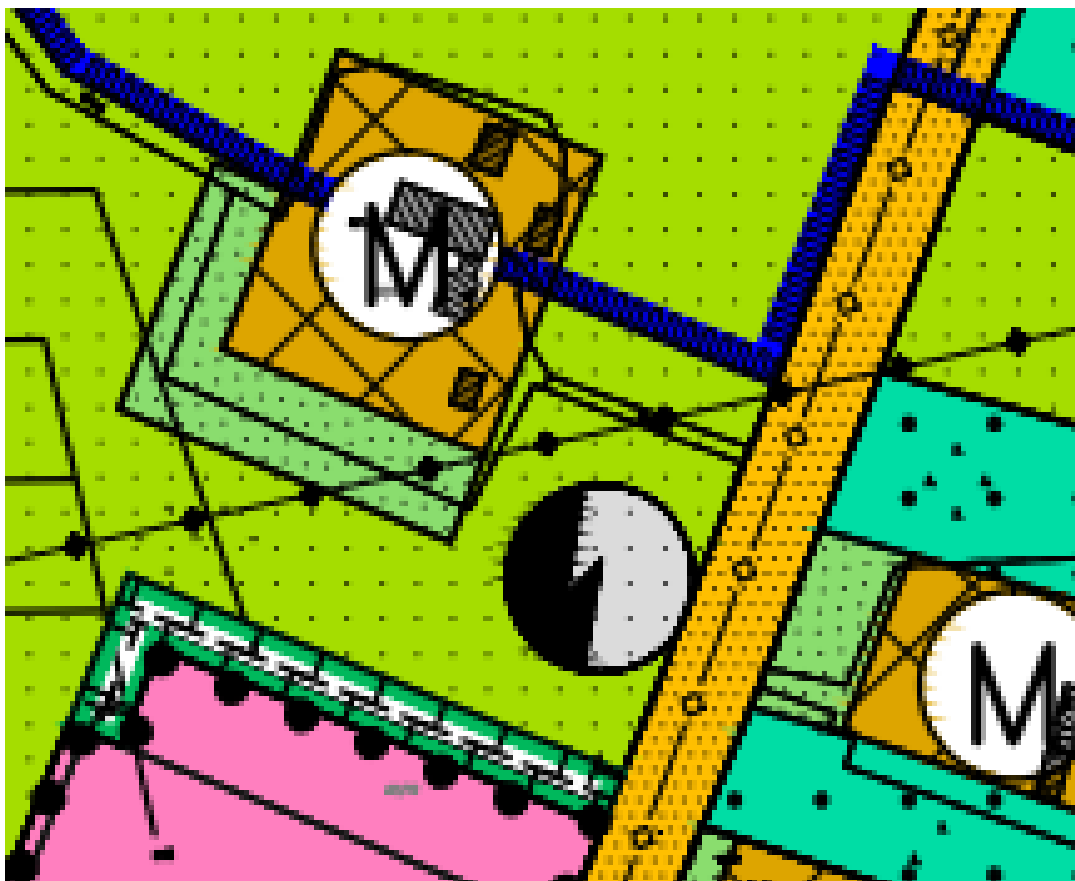
Im Ortsteil Borchel besteht derzeit eine Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden. Borchel ist insgesamt als Außenbereich zu werten. Die bebauten Siedlungsiseln stellt der Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dar. Hier sind sonstige Bauvorhaben, wie Wohngebäude, genehmigt worden, da die Darstellung des Flächennutzungsplans den Vorhaben nicht widersprochen haben.

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Standort- und Alternativenprüfung im südlichen Bereich des Ortsteils entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Aufgrund des prägenden

ländlichen Charakters des gesamten Dorfes soll weiterhin eine gemischte Baufläche anstelle einer Wohnbaufläche dargestellt werden.

Alternativen wurden im zentralen Bereich von Borchel entlang der Straßen „Kattensteert“ und „Lahend“ untersucht. Hier sprach die bestehende prägende und strikt ausgebildete Siedlungsstruktur gegen eine Planänderung. Weiterhin sprachen teure Erschließungskosten aufgrund der zentralen Lage im Moor gegen das Planvorhaben. Im Norden, in „Langenhörn“, sollte der bestehende landwirtschaftliche Betrieb in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich „Borchelhof“ sind die Eigentümer nicht verkaufsbereit und die Flächen demzufolge nicht verfügbar. Im Süden sprach die Lage des aktuellen Plangebietes nahe der Kreisstraße und der Gemeinbedarfseinrichtung für eine Darstellung gegenüber alternativen Bereichen entlang der Straßen „Littje Dörp“ oder „Borcheler Weg“.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teil A (Borchel)



3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Der Ortsteil Borchel mit seinen knapp 300 Einwohnern ist im zentralen Siedlungsbe-
reich durch die Straße Lahend und Kattensteert als klassisches Moordorf mit einer
inselartigen Struktur erschlossen. Diese Siedlungen sind im Flächennutzungsplan als
gemischte Bauflächen dargestellt. Dieselbe Darstellung weisen im Norden von Borchel
die Siedlungsbereiche Borchelhof und Langenhörn auf. Im letzteren Teil wird ein Be-
reich auch als Wohnbaufläche dargestellt. Zwischen diesen Bereichen und im Süden
von Borchel sind weitere punktuelle Siedlungsstrukturen als gemischte Bauflächen
dargestellt. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Ortsteil dem Außenbereich gemäß §
35 BauGB zuzuordnen. Wohngebäude können als sonstige Vorhaben gemäß § 35
Absatz 2 und 3 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder
Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt unter anderem insbesondere dann
vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

In der Vergangenheit wurden in Borchel auf dieser rechtlichen Grundlage Baugeneh-
migungen für Wohngebäude erteilt. Die vorliegende Änderung des
Flächennutzungsplanes hat das Ziel, Bauvorhaben für Wohngebäude baurechtlich zu
ermöglichen. Borchel ist in Teilen eine typische Finndorff-Siedlung. Diesen Charakter
nimmt die vorliegende Planänderung auf und erweitert einen bestehenden Siedlungs-
bereich behutsam. Die Planänderung befindet sich unweit von einer
Erschließungsstraße, wodurch die Erschließung gesichert ist. Weiterhin bietet sich der
Standort für eine Siedlungserweiterung aufgrund der Nähe zu weiteren Gemeinbe-
darfseinrichtungen an. So befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus und das
Feuerwehrgebäude im südlichen Anschluss. Der Abstand ist aber ausreichend, um
störende Immissionen zu vermeiden.

Der klassische Weg, durch einen Bebauungsplan Baurecht zu schaffen, ist aufgrund
wirtschaftlicher Überlegungen nicht möglich. Die vorhandenen Bodenverhältnisse er-
lauben keinen Erwerb und nachfolgende Erschließung von Seiten der öffentlichen
Hand. Die hierdurch entstehenden Kosten sind nicht marktfähig. Eine Erschließung
muss demnach durch private Bauherren erfolgen.

Im vergangenen Jahr hat die Stadt im Umfeld des vorliegenden Planvorhabens eine
Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB erlassen, um Wohnzwecke dienende Vorhaben
zu ermöglichen. Rechtswirkung der Satzung ist, dass sie einer Darstellung im FNP
über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald oder die Entstehung oder Verfestigung
einer Splittersiedlung nicht widersprechen. Die Stadt ist der Meinung, dass die Vo-
raussetzung für eine solche Satzung vorgelegen haben. Der Landkreis folgte dieser
Rechtsauffassung nicht. Als gemeinsamen Lösungsweg wurde die vorliegende Ände-
rung des Flächennutzungsplanes besprochen. Damit wird die bisherige
Genehmigungspraxis für den Ortsteil Borchel beibehalten.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 35. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil A Borchel „Mehrzweckhaus“ von Rotenburg im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich von Borchel die Zulässigkeit von neuen Wohngebäuden zu ermöglichen und in die umgebende Landschaft einzubinden. Die beabsichtigte Bebauung fügt sich an eine ehemalige Hofstelle ein.

Der beigefügte Gestaltungsplan sieht mindestens vier Grundstücke, die sich in den Siedlungsbereich von Borchel einfügen vor. Im Umfeld befinden sich weitere Wohngebäude und Gemeinbedarfseinrichtungen. Daher ist es nur folgerichtig an dieser Stelle eine weitere Entwicklung des Dorfes durch den Flächennutzungsplan vorzubereiten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an eine Kleinkläranlage. Ein Kanalanschluss ist nicht vorhanden.

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß grundsätzlich auf den Grundstücken durch Versickerung.

Aufgrund der Erfahrungen ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Die Entwässerungsplanung wird in der Planfolge im Rahmen des Bauantragsverfahrens erarbeitet und vorgelegt.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung grundsätzlich durch das Netz des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land. Löschwasser wird über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Grundsätzlich ist es möglich, dass die Anwohner ihre Müllbehälter zur Hauptstraße bringen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen. Damit kann die Müllentsorgung regelkonform erfolgen.

4.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen sind nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich in ausreichendem Abstand zur schwach befahrenen Kreisstraße K 238: K 141 – Borchel – Littje Dörp – Bundesstraße B 71. Ein ausreichender Abstand zwischen der Kreisstraße und der möglichen Wohnbebauung sowie die vorgesehene Eingrünung ermöglichen die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte.

Südlich des Planvorhabens befindet sich das Mehrzweckgebäude des Dorfes. Hier finden Veranstaltungen. Die Entfernung zum Immissionsort und der vorgesehene Grünstreifen mindern die Immissionen, so dass davon auszugehen ist, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten werden. Zusätzlich ist geplant, den Außenbereich des Mehrzweckhauses neu anzulegen und in diesem Zusammenhang einen Lärmschutzwall anzulegen, was sich zusätzlich positiv auswirken wird.

Mögliche Konflikte können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gelöst werden. Die Festsetzung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Im umliegenden wie im weiteren Siedlungsbereich sind keine nennenswerten Anlagen für Tierhaltung bekannt.

4.4 Denkmalschutz und Archäologie

Im Gebiet des Bebauungsplans werden keine archäologischen Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

4.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Wasserschutzgebiet der Wasserschutzzone III des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land.

5. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Der Umweltbericht wird nach dem Scoping-Verfahren, der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, erstellt. Als vorbereitender Bauleitplan untersucht der Umweltbericht des Flächennutzungsplanes die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft mit einer geringeren Tiefenschärfe als ein verbindlicher Bauleitplan. Weiterhin wird das Ausgleichserfordernis erst in der Planfolge bilanziert und umgesetzt.

6. STATISTISCHE ANGABEN

| | |
|--|-----------------------|
| Größe des Plangebiets – 35. Änderung des IV FNP Teil A Borchel | 11.095 m ² |
| Gemischte Baufläche Bestand | 4.437 m ² |
| Gemischte Baufläche Neu | 5.256 m ² |
| Grünfläche | 1.402 m ² |
| Genehmigter FNP Größe Gemischte Baufläche | 6.369 m ² |

Rotenburg, den 08.12.2020

.....

Der Bürgermeister

Stand: 12/2020

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19.06.2020, BGBl. I S. 1328.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes am 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

NWaldLG - Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002, letzte berücksichtigte Änderung § 36 geändert durch Artikel 3 § 14 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)