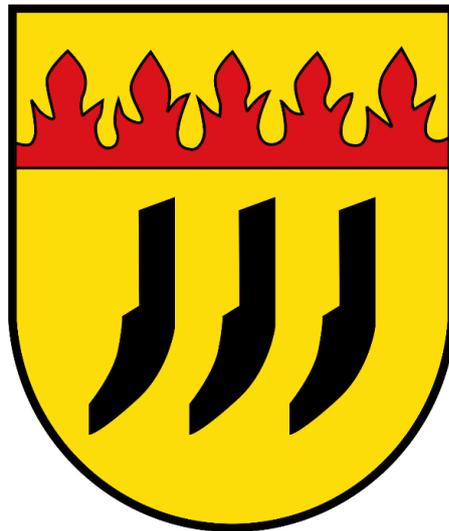


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4

- ACKERN -

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



URSCHRIFT

GEMEINDE BÖTERSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES	3
2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	4
3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	5
4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG	6
4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	6
4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	6
4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	8
4.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	8

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Böttersen, westlich der Dorfstraße und südlich des Sportplatzes und der Grundschule, nördlich angrenzend an das Wohngebiet „Auf dem Kamp“ (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über die Flurstücke 142/4 und 142/10 der Flur 3 der Gemarkung Böttersen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,68 ha.

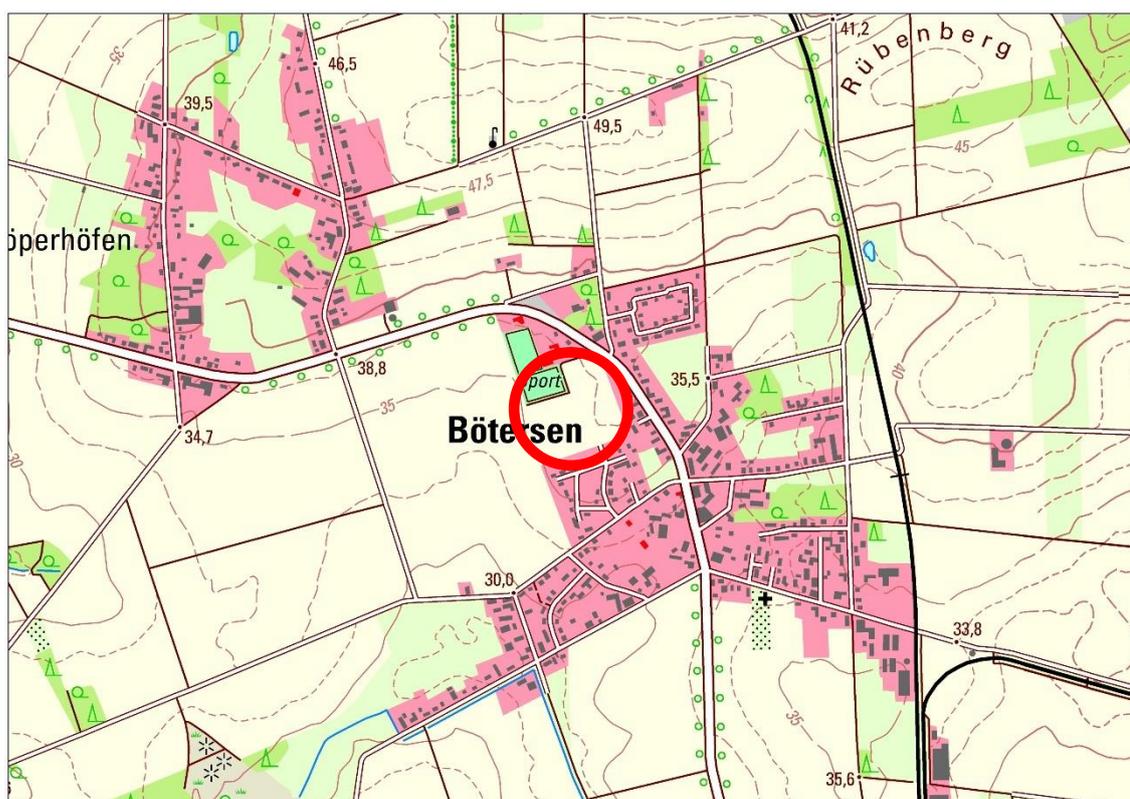


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In nord-südlicher Richtung verläuft ein Fuß- und Radweg mit Begleitgrün durch das Plangebiet, der den Sportplatz, die Schule und den Kindergarten im Norden und das Wohngebiet „Auf dem Kamp“ im Süden miteinander verbindet. Östlich angrenzend befinden sich weitere aufgelockerte Wohnnutzungen. Im Westen grenzt die freie Landschaft mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen an.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Der Gemeinde Bötersen sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Gemäß den Zielen des RROP 2020 hat die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. Ein Kindergarten und eine Grundschule sowie weitere Infrastruktureinrichtungen sind im Ort vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Mittelzentrum Rotenburg (Wümme) nur ca. 7 km und das Grundzentrum Sottrum nur ca. 6 km von Bötersen entfernt. Aufgrund der gegebenen Standortbedingungen verfügt die Gemeinde über eine hohe Standort- und Wohnqualität und ist somit als Wohnort begehrt.

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden, Osten und Süden an bereits vorhandene Bebauung. Die städtebauliche Struktur wird somit fortgeführt und das Ortsbild am westlichen Rand von Bötersen abgerundet.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sottrum, die im Jahr 2022 abgeschlossen wurde, hat eine eingehende Alternativenprüfung stattgefunden. Die bestehenden Flächenpotenziale in der Ortslage Bötersen beschränken sich im Wesentlichen auf einige wenige tatsächlich als solche wahrnehmbare Baulücken im Siedlungsgefüge sowie darüber hinaus auf das Ausbaupotenzial auf einigen großzügig geschnittenen Grundstücken, die sich als originär landwirtschaftliche Hofstellen darstellen. Durch Auswertung des Liegenschaftskatasters lassen sich in Bötersen ca. 11 „echte Baulücken“ identifizieren, also bislang unbebaute Einzelgrundstücke, die entweder im Siedlungszusammenhang entsprechend § 34 BauGB oder gar innerhalb eines Bebauungsplanes gelegen sind. Für drei potenzielle Baulücken im Bereich „Neuer Damm“ ist festzuhalten, dass diese aufgrund des dort vorhandenen Waldbestandes nicht ohne weiteres bebaut werden können. Für die möglicherweise als solche einzustufenden Baulücken nordwestlich der Einmündung des „Alten Kirchwegs“ in die „Dorfstraße“ sowie im Bereich „Auf dem Kamp“ ist festzustellen, dass eine Bebauung hier nicht ohne weiteres möglich ist, da Immissionskonflikte mit vorhandenen (östlich gelegenen) landwirtschaftlichen Betrieben nicht auszuschließen sind. Dies gilt im Übrigen auch für praktisch alle vorstehend erwähnten originär landwirtschaftlichen Hofstellengrundstücke und den ebenfalls bereits erwähnten Bereich „Neuer Damm“. Es verblieben somit nur fünf tatsächlich bebaubare Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Alter Kirchweg“ aus dem Jahr 2001. Eine Bebauung dieser Grundstücke ist ungeachtet der Schaffung von konkretem Baurecht durch die Gemeinde innerhalb der letzten Dekade nicht erfolgt. Die Grundstücke befinden sich jeweils in Privatbesitz und stehen der Gemeinde für eine aktive Wohnbaulandentwicklung insofern nicht zur Verfügung.

Dahingehend ist die vorliegende Wohnbauentwicklung für eine Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Bötersen unumgänglich. Hierbei muss für die Bereitstellung von neuem Bauland die Neuausweisung entsprechender Flächen zu Lasten von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen, da keine Alternativen bspw. im Sinne von Umnutzung brachgefallener Gewerbeflächen existieren. Die Größe des Plangebietes ist so gewählt, dass in etwa bis zu 40 Bauplätze ermöglicht werden können, die im Laufe der kommenden 20 Jahre in 2 Bauabschnitten an Personen mit direktem örtlichen Bezug veräußert werden sollen.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommunales Bauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 4,68 ha große landwirtschaftliche Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Bötersen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche angrenzend an die vorhandenen Wohnbebauungen in Anspruch genommen werden und den Ortsrand abrunden. Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche für die weitere Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen werden muss.

Die nahegelegene Kreisstraße (K 202) sorgt für eine optimale Anbindung an den überörtlichen Verkehr und ist ausreichend weit entfernt, um großflächige immissionschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Die benachbarte Schule und der Kindergarten sind an den ÖPNV angebunden und sichern somit auch für das Plangebiet eine optimale Versorgung.

Die Umgebung von Bötersen ist nahezu vollständig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben, sodass sich für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen keine Alternativen ergeben. Darüber hinaus wird nur ein kleiner Teil der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde im Rahmen eines „Lückenschlusses“ am Ortsrand in Anspruch genommen, sodass die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft in ihrer Gesamtheit nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine eingehende Alternativenprüfung ist bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt. Durch die geplanten Wohnnutzungen sind keine Beeinträchtigungen der Trinkwassergewinnung zu erwarten, da bisher keine Konflikte durch die bereits vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Vorranggebietes bekannt sind.

Im Wesentlichen beinhaltet das Plangebiet zwei Ackerflächen, die von einer Nord-Süd Wegeverbindung mit Gehölzbeständen unterbrochen werden. Im Bereich der Gehölzbestände haben sich zudem halbruderale Gras- und Staudenfluren entwickelt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Strauchhecke vorhanden. Diese befindet sich zukünftig in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und wird entsprechend auf eine 6-reihige Strauch-Baumhecke erweitert. Für die Erschließung

der Wohnbauentwicklung ist es unumgänglich die vorhandene Wegeverbindung mit Gehölzbeständen zu durchqueren. Mit einer Beseitigung von Gehölzen und der Überplanung halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Ruderalfluren ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Durch die Bebauung in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Mit einer vorgesehenen Eingrünung zur freien Landschaft und Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet können die Beeinträchtigungen deutlich gemindert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externe Flächen vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Beteiligung zusammengefasst wiedergegeben, die entweder Auswirkungen auf die Inhalte der Planung gehabt haben oder denen ausdrücklich nicht gefolgt wurde. Anregungen und Hinweise, die die nachfolgende Durchführung betrafen oder keine Bedenken enthielten und somit zur Kenntnis genommen werden konnten, werden an dieser Stelle nicht nochmals dargelegt.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Aushang vom 26.07.2022 mit Fristsetzung bis zum 02.09.2022. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 02.08.2022 mit Fristsetzung bis zum 02.09.2022.

Die Untere Wasserbehörde hat erhebliche Bedenken vorgebracht, da die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung ungenügend seien. Diese wurden auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung ergänzt. Es hat sich herausgestellt, dass der Boden nicht für eine Versickerung geeignet ist und somit ein Regenrückhaltebecken erforderlich wird.

Die Untere Naturschutzbehörde hat angeregt, die Gehölzbestände beidseitig des Fußweges zusätzlich durch eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu sichern und die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Laubbaumarten zu konkretisieren, da diese nicht jedem Bürger geläufig seien. Dem wurde gefolgt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) vorgebracht, dass noch kein prüffähiges schalltechnisches Gutachten vorliege. Dies wurde zu dem Zeitpunkt bereits nachgeholt und die Ergebnisse sind in Form passiver Schallschutzmaßnahmen in die Planung eingeflossen.

Die Kreisarchäologie hat darauf hingewiesen, dass mit Bodenfunden zu rechnen ist und die Aufnahme eines Hinweises mit Verweis auf erforderliche Genehmigungen nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz angeregt. Dem wurde gefolgt.

Die Bauaufsicht hat angeregt, zur Klarstellung Terrassenüberdachungen von den Örtlichen Bauvorschriften auszunehmen und eine Ausnahme für traufseitige Giebel bei der festgesetzten Traufhöhe vorzusehen. Außerdem wurde auf fehlende Maßangaben in der Planzeichnung hingewiesen. Dem wurde gefolgt.

Die Samtgemeinde Sottrum hat hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung angeregt, auf den Grundstücken eine Rückhaltung von mind. 2 m³ Regenwasser verbindlich festzusetzen. Dem wurde gefolgt, die Regelung war bisher nur als unverbindlicher Hinweis enthalten.

Die Samtgemeinde Sottrum hat verschiedene Anregungen zu Festsetzungen zum Klimaschutz gegeben, die jedoch aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt wurden: KfW-Standards können nicht verbindlich festgesetzt werden; Solaranlagen auf dem Dach sind bald gemäß Niedersächsischer Bauordnung standardmäßig vorgeschrieben; Car-Sharing-Plätze und E-Ladesäulen in Verbindung mit Straßenbeleuchtungen sind überall auf den öffentlichen Flächen möglich, eine konkrete Festsetzung erübrigt sich somit; Die Energieversorgung soll bedarfsgerecht erfolgen ohne konkrete Vorgaben, um angesichts des für einen längeren Zeitraum geplante Wohngebiet flexibel reagieren zu können.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN hat einen allgemeinen Kampfmittelverdacht geäußert und eine Luftbildauswertung empfohlen. Diese wurde unverzüglich von der Gemeinde beauftragt.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat auf mögliche Geruchsimmissionen hingewiesen. Auf Grundlage eines Geruchsgutachtens liegen im Plangebiet jedoch keine unzumutbaren Immissionsgrenzwerte vor. Der Anregung, einen Hinweis in der Begründung aufzunehmen, dass ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen im Sinne des Rücksichtnahmegebotes zu tolerieren sind, wurde gefolgt.

Die evb Elbe-Weser GmbH hat auf mögliche Immissionen durch die Eisenbahnstrecke hingewiesen. Aufgrund der weiteren Entfernung von ca. 700 m sind jedoch keine Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Aushang vom 28.12.2023 mit Fristsetzung bis zum 16.02.2024. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

4.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 11.01.2024 mit Fristsetzung bis zum 16.02.2024.

Die Regionalplanung des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat darauf hingewiesen, dass eine Eigenentwicklung von bis zu 25 Grundstücken in einem Zeitraum von 10 Jahren verträglich sei. Eine umgekehrte Inanspruchnahme der Bauabschnitte wurde jedoch kritisch gesehen, da dies eine unbebaute Lücke hervorbringen könnte. Die Gemeinde möchte sich diese Möglichkeit aber weiterhin offenhalten.

Die Untere Wasserbehörde hat nochmals erhebliche Bedenken vorgebracht, da die Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens als ungeeignet betrachtet wurde. Die Bedenken konnten nach Abstimmung mit dem Erschließungsplaner jedoch ausgeräumt werden. Es haben sich keine weiteren Auswirkungen auf die Planung ergeben.

Die Untere Naturschutzbehörde hat angeregt, für die Bewirtschaftungsaufgabe der Kompensationsmaßnahme eines Brache-/Blühstreifens eine mehrmalige Mahd im ersten Jahr vorzusehen, um der Fläche Nährstoffe zu entziehen. Dem wurde gefolgt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) zu bedenken gegeben, dass eine Zunahme des Spielbetriebes auf dem angrenzenden Sportplatz oder eine Installation von Flutlicht durch das nun entstehende Wohngebiet erschwert wird, da das Schallgutachten von aktuellen Annahmen ausgehe. Dies ist jedoch so gewollt, da sich der Spielbetrieb dort nicht ändern wird. Der zweite Platz weiter nördlich ist bereits mit Flutlicht ausgestattet und soll zukünftig primär genutzt werden.

Die Bauaufsicht hat auf Diskrepanzen zwischen einigen textlichen Inhalten auf der Planzeichnung und der Begründung hingewiesen. Diese wurden in der Begründung korrigiert. Auf der Planzeichnung waren bereits die korrekten Angaben enthalten.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen und die Samtgemeinde Sottrum haben ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erneut vorgetragen.

Böttersen, den

Bürgermeister