



Samtgemeinde Bothel

62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel

Ortschaft Kirchwalsede/ Sehlinger Weg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

1. Verfahrensverlauf

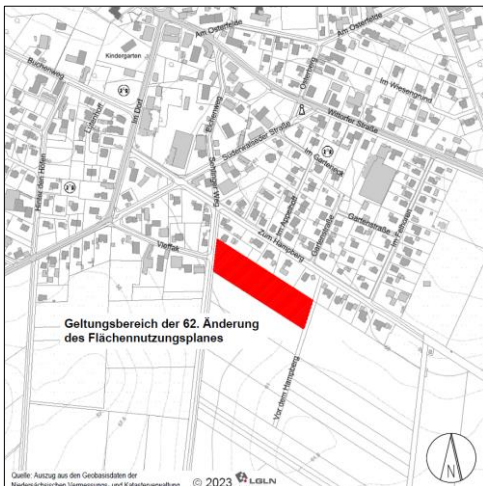
27.02.2024	Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Samtgemeinde Bothel
27.02.2024	Billigung des Entwurfes durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bothel, Auslegungsbeschluss
12.04.2024 bis einschl. 13.05.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Scoping)
12.04.2024 bis einschl. 13.05.2024	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2024 m. d. B. um Stellungnahme bis zum 13.05.2024
27.08.2024	Billigung des Entwurfes durch den Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Bothel, Auslegungsbeschluss
18.10.2024 bis einschl. 18.11.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2024 m. d. B. um Stellungnahme bis einschl. 21.11.2024
04.03.2025	Feststellungsbeschluss durch den Rat der Samtgemeinde Bothel
08.04.2025	Genehmigung FNP durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) (Az.: 63/617260/301)
15.04.2025	Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten FNP

2. Planungsgrundlage:

Der Flächennutzungsplan wurde auf Grund folgender Rechtsgrundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

3. Änderungsbereich und Übersichtsplan



Die Änderungsfläche liegt am südlichen Rand der Ortschaft Kirchwalsede im bisher unbeplanten Außenbereich. Nördlich und westlich schließt bebautes Siedlungsgefüge an. Einbezogen in den Änderungsbereich ist das Flurstück 139 der Flur 7 der Gemarkung Kirchwalsedes. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 9.830 m².

4. Zielsetzungen der Planung

Im Änderungsbereich ist die Entwicklung eines kleinteiligen Baugebietes vorgesehen, in welchem ca. 10 Bauplätze für Einfamilien- oder kleinteilige Mehrfamilienhäuser entstehen können. Der Gemeinde Kirchwalsede ist die raumordnerische Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen.

Insbesondere der jungen Generation soll die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Zudem sollen barrierefreie, kostengünstige Wohneinheiten entstehen können. Für das beschriebene Ziel ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan trifft für den Änderungsbereich keine Darstellung. Die beabsichtigte Planung eines Wohngebietes im Süden Kirchwalsedes kann somit nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sehlinger Weg - Wohngebiet“ der Gemeinde Kirchwalsede erfolgt deshalb diese 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht inkl. Eingriffsregelung erstellt, und zwar bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, weshalb für die Flächennutzungsplanänderung lediglich eine überschlägige Bilanzierung vorgenommen wurde.

Zusammenfassend lässt sich folgendes feststellen:

Durch die Planung kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Flächenverlust durch die Versiegelung wird gem. der angewendeten Arbeitshilfe des Nds. Städtetages über den Wert der der Biotoptypen kompensiert.

Der Kompensationsbedarf wurde im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt. Der Ausgleich wird zu auf externen Flächen des Eigentümers im nahen Umfeld südlich und westlich der Änderungsfläche (Gemarkung Kirchwalsede Flur 7, Flurstück 41 sowie 440/171) erfolgen.

6. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sehlinger Weg - Wohngebiet“ der Gemeinde Kirchwalsede. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde gemeinsam für beide Bauleitplanungen durchgeführt.

Zusammengefasst wurden zu folgenden Punkten Anregungen oder Einwände vorgebracht:

Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

In der naturschutzfachlichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die externen Kompensationsmaßnahmen zu konkretisieren und vorab mit der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Dem Hinweis wird gefolgt.

In der Stellungnahme des vorbeugenden Immissionsschutzes werden ergänzende Angaben zur Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe in der Umgebung gemacht, die zur Kenntnis genommen werden.

Die Stellungnahme zum vorbeugenden Brandschutz, die des Abfallwirtschaftsbetriebs sowie die der unteren Wasserbehörde beziehen sich auf konkrete Erschließungsplanungen und -erfordernisse. Sie werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

In der Stellungnahme wird auf den Nibis ® Kartenserver und den Umgang mit den darin enthaltenen Informationen verwiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer stellt fest, dass grundsätzlich jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen wird. Darüber hinaus wird auf in der Umgebung vorhandene landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung sowie Nutzflächen und ggf. davon ausgehende Emissions- und Immissionsschutzkonflikte hingewiesen. Bezüglich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird gebeten, eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Kirchwalsede sieht die geplante kleinteiligen Siedlungserweiterung vor dem Hintergrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen und ihrer raumordnerischen Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten als erforderlich an und hält diese für angemessen. Die Gemeinde Kirchwalsede gibt daher der wohnbaulichen Weiterentwicklung an dieser Stelle des Ortsgefüges den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine aktiven Hofstellen mit Tierhaltung bekannt. Auch bezüglich der südlich gelegenen Biogasanlage werden aufgrund vorliegender Gutachten aus der Anlagenplanung keine Beeinträchtigungen erwartet. Die Wirtschaftsführung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebe wird nicht beeinträchtigt. Bei der Auswahl der Kompensationsmaßnahmen werden im verbindlichen Bebauungsplanverfahren die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt.

Stellungnahme Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land

Es wird um die Berücksichtigung der DIN 1998 sowie die Beteiligung an der weiteren Planung gebeten. Zudem wird angeregt die Regenwasserversickerung vor Ort zu prüfen und einen Hinweis zu Regenwasserzisternen aufzunehmen. Die Hinweise werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) bzw. der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Stellungnahme EWE Netz GmbH

Die Stellungnahme weist auf bestehende Anlagen der EWE Netz GmbH hin, die im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen privater Einwender

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen/ Widersprüche von privaten Einwendern eingegangen. Da diese in weiten Teilen inhaltlich identisch sind, werden sie, um Wiederholungen zu vermeiden, thematisch stichwortartig zusammengefasst. Darüber hinaus betrifft ein großer Teil der eingegangenen Stellungnahmen der Anwohner die verbindliche Bauleitplanung. Diese Aspekte werden an dieser Stelle nicht berücksichtigt, sondern im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren.

Zu Anlass und Ziele der Planung:

- es gibt kein Erfordernis zu planen,
- es stehen im Ortsbereich genügend potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung,
- die Planung berücksichtigt die demografische Entwicklung nicht,
- die Siedlungsentwicklung berücksichtigt die Belange der Nachbarschaft nicht,
- eine Überlastung der Infrastrukturen droht,

Kirchwalsede hat die raumordnerische Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. U. a. die im Dorfentwicklungskonzept (DEP) Wiedau Walsede aus dem Jahr 2020 benannten Nachverdichtungspotenziale sind inzwischen weitgehend bebaut (z. B. Lütenhoff), in der Beplanung (2 Spielplatzgrundstücke) oder nicht verfügbar.

Die Gemeinde strebt insbesondere im Hinblick auf die demographische Entwicklung (s. zunehmenden Überalterung der Gesellschaft) ein maßvolles Wachstum an, um u. a. auch weiterhin die Auslastung der vorgehaltenen sozialen Infrastrukturen sicherzustellen. Sie hat daher im Rahmen ihres planerischen Ermessens mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Juni 2022 ihren Willen zu Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes am Ortsrand bekundet.

Zu Siedlungsstruktur/ Eignung des geplanten Baugebiets:

- Neubaugebiet entspricht nicht der örtlichen Siedlungsstruktur/ ist unmaßstäblich
- Fläche ist zu klein, nicht tief genug
- Fläche ist aufgrund bestehender Immissionseinwirkungen (Geruchs-, Licht- und Lärmemission durch eine Biogasanlage, starke Verkehrsbelastung über den „Sehlinger Weg“ durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, An- und Ablieferverkehr zur Biogasanlage und allgemeinen Durchgangsverkehr, Beeinträchtigungen durch Windkraftanlagen) nicht geeignet

Die Gemeinde Kirchwalsede entwickelt bedarfsgerecht und nur sukzessive Bauflächen. Das geplante kleinteilige Baugebiet für etwa 10 Baugrundstücke ist dem dörflichen Maßstab angemessen. Die Fläche ist für die Errichtung von Wohnbauten geeignet. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in den dörflichen Zusammenhang einfügt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die benannten Anlagen und Verkehre werfen aufgrund der großen Abstände und vorliegender Gutachten nicht erwartet.

Zu Natur- und Landschaft:

- Kein Schutz bestehender Grünstrukturen

Innerhalb des Plangebiets gibt es keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Die nördlich des Plangebietes vorhandenen Heckenstrukturen dienen der Eingrünung des bestehenden Siedlungsbereiches bzw. Ortsrandes. Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zu Planungshoheit der Gemeinde:

- Die Gemeinde kommt ihrer Planungshoheit nicht nach, sondern erfüllt Investorenwünsche

Es steht der Gemeinde frei, die Planung von Investoren zu unterstützen, sofern diese mit ihren städtebaulichen Entwicklungsabsichten vereinbar sind. Dies liegt hier vor. Die Gemeinde Kirchwalsede hat im Sinne einer einheitlichen Ortsgestalt genaue Vorgaben für die Planung gemacht. Sie allein entscheidet über die Inhalte der Planung und behält damit im gesamten Verfahren die Planungshoheit.

Abwägung/ abschließende Beurteilung der Samtgemeinde Bothel zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren:

Die Gemeinde Kirchwalsede sieht einen Bedarf an Wohnbauflächen und hält an der beschlossenen Ausweisung des Plangebiets zur maßvollen Bereitstellung von Wohnbauflächen fest.

Die Samtgemeinde Bothel steht der Entwicklung des geplanten Wohngebiets aufgrund der raumordnerischen Aufgabe Kirchwalsedes aufgeschlossen gegenüber und schließt sich dem Votum der Gemeinde an. Der geplante städtebauliche Maßstab wird als angemessen angesehen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und TöB-Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Behörden- und TöB-Beteiligung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte erneut gemeinsam mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sehlinger Weg - Wohngebiet“ der Gemeinde Kirchwalsede.

Zusammengefasst wurden zu folgenden Punkten Anregungen oder Einwände vorgebracht:

Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

Seitens des Landkreises Rotenburg (Wümme) bestehen hinsichtlich der vorliegenden Flächennutzungsplanung keine generellen Bedenken.

In der Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebs erfolgten Hinweise zur Erschließung des Plangebietes, die im Bebauungsplanverfahren aufgegriffen wurde.

In der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wird erneut darauf hingewiesen, dass die Böden nur bedingt zu Versickerung geeignet sind. Auch dies fand im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und der Erschließungsplanung bereits Berücksichtigung.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

In der Stellungnahme wird, wie bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren, auf die Verwendung des Nibis® Kartenservers hingewiesen. Dieser fand in der Planung Verwendung. Ergänzende Hinweise sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung ergeben sich nicht.

Stellungnahme Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer verweist auf ihre Stellungnahme vom 17.04.2024, die im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bereits Berücksichtigung fand.

Wasserversorgungsverband Rotenburg Land

Der Wasserversorgungsverband verweist auf die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachte Stellungnahme. Ergänzend wird ein Hinweis zur Lage der unterirdischen Leitungstrassen in der Verkehrsfläche gegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

EWE Netz GmbH

Die Stellungnahme weist auf die Anlagen der EWE Netz GmbH im Plangebiet bzw. in deren Umgebung hin, die im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen sind. Zudem werden Hinweise bezüglich der Erschließung gegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Bebauungsplanverfahren und der Planungsumsetzung zu berücksichtigen.

Stellungnahmen privater Einwander

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Widersprüche eingegangen, wobei der zweite Einwander sich dem ersten lediglich vollumfänglich anschließt.

Es wird klargestellt, dass nicht das Baugebiet selbst als eine sinnvolle strukturelle Dorferweiterung abgelehnt wird, sondern lediglich die geplante Umsetzung. Ferner wird der Gemeinde Kirchwalsede vorgeworfen, dass keine gerechte Abwägung zwischen den Belangen der Öffentlichkeit und der privaten Anlieger stattgefunden hat.

Da es um konkrete Festsetzungen des Bebauungsplanes geht, ist die Flächennutzungsplanung nicht betroffen.

Die Gemeinde Kirchwalsede hat öffentliche und private Belange im Verfahren umfänglich und unter Beteiligung der Anwohner öffentlich abgewogen und hält im Ergebnis an der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Entwicklung eines Kleinteiligen Neubaugebietes im Süden der Ortschaft fest. An der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird daher und angesichts der raumordnerischen Schwerpunktaufgabe Kirchwalsedes „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ auch seitens der Samtgemeinde Bothel festgehalten. Der Umfang der geplanten baulichen Entwicklung wird als angemessen angesehen.

7. Abwägung der Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planung erfolgte unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale des Dorfentwicklungsplans eine Untersuchung alternativer Flächenstandorte.

Für die Standortwahl wurden mehrere städtebauliche Faktoren untereinander abgewogen. Es waren dies u. a. die Lage im Siedlungsgefüge sowie dessen strukturell sinnvolle Erweiterung, die Anbindung an den Ortskern, die mögliche Mitnutzung bestehender Erschließungsstrukturen, eine geeignete Größe des Gebietes, der Zugschnitt der Flächen und darüber hinaus auch eine zeitnahe Flächenverfügbarkeit.

Der Norden Kirchwalsedes ist dörflich vorgeprägt. Die großen Grundstücke weisen oft hochwertige Grünbestände auf und verzahnen sich mit der freien Landschaft. Es liegt ein intakter, dörflich geprägter Ortsrand vor, der nicht überprägt werden sollte.

Im Südwesten, Süden und Südosten Kirchwalsedes befinden sich überwiegend Wohnnutzungen und somit ähnliche Siedlungsstrukturen wie geplant. Es sind 3 annähernd ähnlich gut geeignete Flächen für die Ausweisung eines Wohngebietes und die potenzielle Erweiterung des Siedlungsbereiches vorhanden. Unter ihnen befindet sich auch das Plangenbiet. Alle potenziell nutzbaren Flächen schließen unmittelbar an den Siedlungsrand an und arrondieren diesen sinnvoll. Alle ausgemachten Flächen sind für die Ausweisung eines Baugebietes für das Wohnen annähernd gleich gut geeignet. Es ergibt sich aus der Voruntersuchung keine gegenüber den Vergleichsflächen deutlich besser geeignete Fläche. Da aus naturschutzfachlicher Sicht keine Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur- und Landschaft von der Planung betroffen waren, wurde die Bauleitplanung für das Plangebiet eingeleitet.

Rotenburg, im März 2025/oe

Bothel, den 16.04.2025

Gez. Dirk Eberle

Samtgemeindebürgermeister