



Stadt Rotenburg (Wümme)  
-Stadtplanungsamt-

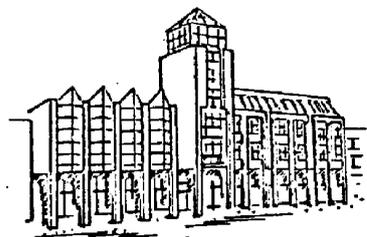
**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 2  
- Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht  
nördlich Littje Dörp –**

**Teil I: Begründung**

**Entwurf**

**Stand: 15.02.2024**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB  
sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB





## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung .....	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	2
<b>2 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
<b>3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
3.1 Örtliche Lage, Verkehrserschließung.....	5
3.2 Bestehendes Planungsrecht .....	5
3.3 Bestehende Nutzungen.....	5
<b>4 Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>6</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	7
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
4.4 Erschließung .....	8
4.5 Grünordnung .....	9
4.6 Ver- und Entsorgung .....	10
4.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	11
4.8 Landwirtschaft .....	11
4.9 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO .....	11
4.10 Belange des Umweltschutzes .....	12
<b>5 Planungsalternativen</b> .....	<b>17</b>
<b>6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>17</b>
6.1 Maßnahmen zur Verwirklichung.....	17
6.2 Flächenangaben.....	18

## **Vorbemerkung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 – Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Döörp – erfolgt gleichzeitig, d. h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, auch die 41. Änderung des IV. Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil A, Borchel -Sondergebiete Heizzentralen Borchel-.

Der Umweltbericht wurde gemeinsam für den Bebauungsplan und die Änderung des FNP erstellt.

Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Inhaltliche Änderungen, die sich nach bzw. aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergeben haben, sind farblich gekennzeichnet.

## **1 Grundlagen**

### **1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung**

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- 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 I 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Moordorfes Borchel, welches als Ortsteil der Stadt Rotenburg (Wümme) zugehörig ist. Es befindet sich im Dorfteil Kleines Dorf (Littje Döörp).

Landkreis: Rotenburg (Wümme)  
Gemeinde: Rotenburg (Wümme), Stadt  
Gemarkung: Borchel, Rotenburg  
Flur: 1, 4  
Flurstücke: teilw. 2/10, 9 teilw. 97/19

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wiesen und die freie Landschaft,
- im Osten durch das Gelände des Dorfgemeinschaftshauses samt Tennisanlagen, Schützenhaus und dem Gebäude der freiwilligen Feuerwehr,

- im Westen durch Wiesenflächen, die freie Landschaft sowie einem angrenzenden von Bäumen gesäumten Wohngrundstück,
- im Süden durch einen Nadelwald, welcher südlich der Straße Littje Dölp in einen Mischwald übergeht.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Übersichtsplan oder der Planzeichnung zu entnehmen.

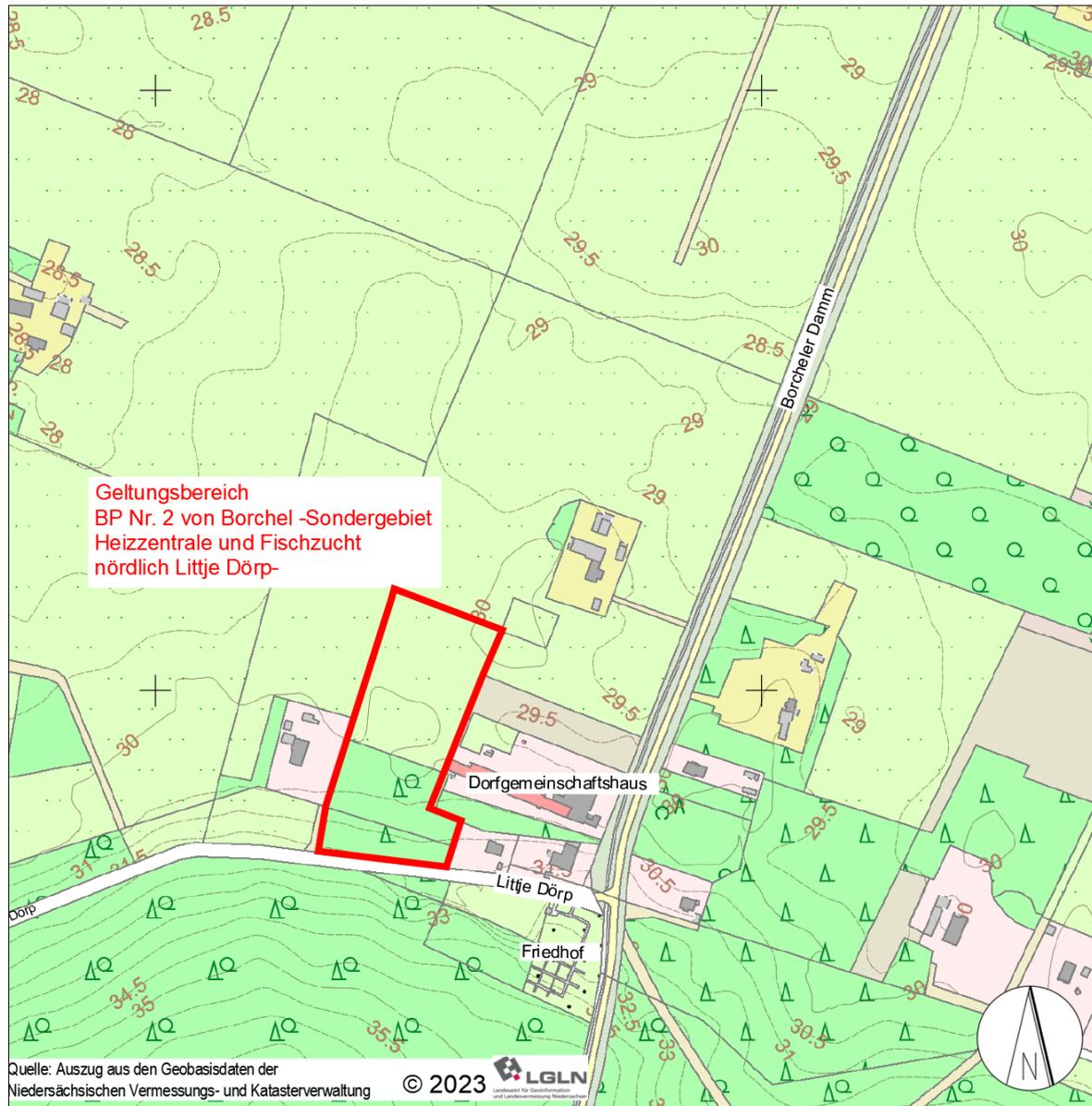


Abb. 1: Übersichtsplan/ Ohne Maßstab

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Innerhalb des Plangebietes wird die Errichtung einer Heizzentrale mit Hackschnitzeltrocknung sowie einem Betriebshof geplant.

Zudem plant ein Aquakulturbetrieb die Neuerrichtung seiner Betriebsstätte mitsamt eines Betriebsleiterwohngebäudes, um seine Fischzucht zukünftig deutlich energieeffizienter zu gestalten. Es ergeben sich energetische Synergien mit der Einrichtung eines Nahwärmenetzes in der Ortschaft Borchel.

Die bei der Erwärmung des Beckenwassers für die Fischzucht anfallende Abwärme kann, in Verbindung mit einem Biomassekessel, für die Warmwasserversorgung und Beheizung der Wohngebäude in der Ortschaft genutzt werden. Besonders im Hinblick auf die als Reaktion auf den voranschreitenden Klimawandel forcierte Wärmewende kann so die Wärmeversorgung eines nennenswerten Teils der Ortschaft Borchel von fossilen auf erneuerbare Energieträger umgestellt werden.

Energetisch wird Borchel von der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH mit Strom versorgt. Für die Wärmeerzeugung werden in Borchel hauptsächlich Anlagen mit Flüssiggas und Heizöl betrieben. Ein Netzanschluss an die Gasversorgung ist auf Grund der örtlichen Bedingungen mit den dezentralen Einzellagen nie erfolgt.

Parallel zu diesem Verfahren ist mit dem Bebauungsplan Nr. 3 - Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof – eine weitere Heizzentrale geplant. Sukzessive, d. h. angepasst an die jeweiligen Erfordernisse kann ganz Borchel perspektivisch mit erneuerbaren Energien versorgt werden.

Die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien wird auch in § 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) unterstrichen. Hier heißt es:

*„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen **liegen im überragenden öffentlichen Interesse** und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“*

Die Stadt Rotenburg unterstützt vor dem Hintergrund der aktuellen energiepolitischen Lage die Bestrebungen der Ortschaft Borchel, ein Nahwärmenetz aufzubauen, um die häufig mit Flüssiggas oder Öl betriebenen Heizungsanlagen der Bestandsgebäude auszutauschen. Die Wärmeversorgung soll zukünftig auf Basis erneuerbaren Energien sichergestellt werden, damit Borchel zunehmend energieautark werden kann.

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes im Außenbereich, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, da das Vorhaben nicht den privilegierten Vorhaben des § 35 BauGB zugeordnet werden kann.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß Kapitel 4.2 Energie Ziffer 01 der Änderung des LROP 2017 aus September 2022 soll die nachhaltige Erzeugung erneuerbarer Energien vorrangig unterstützt werden.

Die Stadt Rotenburg ist gemäß RROP ein Mittelzentrum und hat u. a. auch Versorgungsstrukturen und Arbeitsstätten zu sichern.

Das Plangebiet wird im RROP als Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung eingestuft.

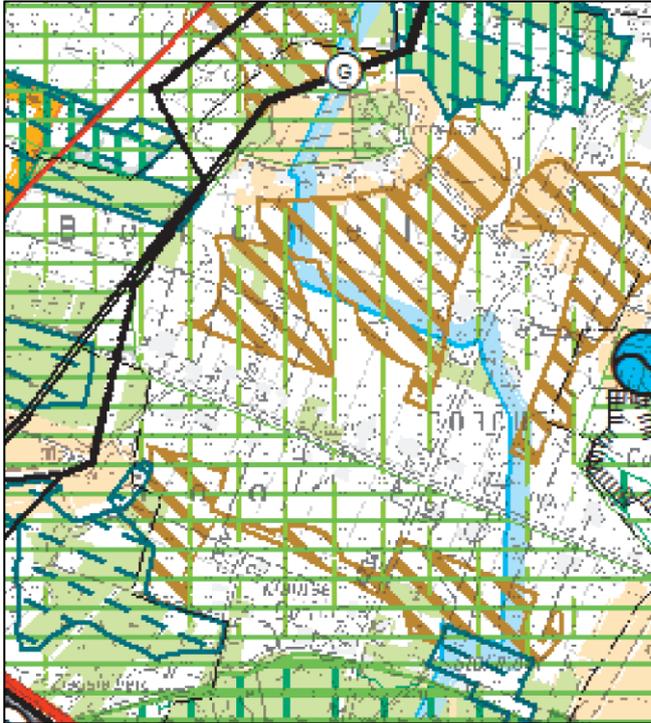


Abb. 2: Auszug aus dem RRÖP des Landkreises Rotenburg mit Kennzeichnung des Plangebietes/ ohne Maßstab

Nördlich angrenzend ist ein Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung ausgewiesen. Südlich der Straße Littje Dörf werden neben einem Vorbehaltsgebiet Wald, ein Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung ausgewiesen.

Die Planung befindet sich zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen und fügt sich in diese ein, der Siedlungsbereich wird an dieser Stelle durch die Planung verbunden. Die Bauflächen ordnen sich weiterhin den weiträumigen landschaftlichen Räumen unter.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb. 3: Auszug aus dem IV. Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil B, Borchel

Der rechtswirksame IV. Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil B, Borchel, stellt für das Plangebiet weitestgehend Flächen für die Landwirtschaft dar. Nur ein kleiner Teilbereich im Süden wird bislang als Waldfläche dargestellt.

Nördlich des Plangebietes beginnt die Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes.

Nordöstlich des Geltungsbereiches schließt sich eine gemischte Baufläche an, welche 2022 im Rahmen der 35. Änderung „Mehrzweckhaus“ des IV. FNP, Teil A -Borchel- nach Südosten ausgeweitet wurde (siehe Abb. 4).



Abb. 4: Auszug aus der 35. Änderung des IV. Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg, Teil A, Borchel

Östlich des Plangebietes wird eine Gemeinbedarfsläche mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.

Westlich befindet sich ebenfalls eine gemischte Baufläche.

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Heizzentrale & Fischzucht widerspricht der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern.

Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 2 – Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf–.

### **3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

#### **3.1 Örtliche Lage, Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich am südlichen Rand des Moordorfes Borchel und grenzt direkt an die Rotenburger Gemarkung an.

Momentan wird der nördliche Teil des Plangebietes als Weide genutzt, der südliche Teil stellt sich teils als hochwertiger Laubwald und teils als Nadelwald mit vergleichsweise geringem ökologischen Wert dar.

Nördlich des Plangebiets schließt sich die freie Landschaft, geprägt von Moorstrukturen und Wiesen, an.

Die nächsten Siedlungsstrukturen befinden sich östlich und westlich des Plangebiets. Ca. 50 m nordöstlich befindet sich eine Hofstelle, in deren Umgebung zukünftig eine kleinteilige Siedlungsentwicklung stattfinden soll (s. Abb. 4). Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich das Gelände des Dorfgemeinschaftshauses, innerhalb dessen das Schützenhaus, ein Tennisplatz, ein kleines Museum sowie die Freiwillige Feuerwehr untergebracht sind. Im Südosten befinden sich zwei weitere Wohnhäuser sowie der Friedhof des Dorfes ca. 90 m südöstlich des Plangebietes. Westlich des Plangebietes befindet sich ca. 30 m vom Plangebiet entfernt ebenfalls eine ehemalige Hofstelle und die freie von Wiesenstrukturen geprägte und von Gehölzstreifen durchzogene Landschaft schließt sich an.

Südlich befindet sich die Straße Littje Dörf, an welche sich das dicht bewachsene Lühner Holz anschließt. Zudem befindet sich ein Bolzplatz südlich des Plangebietes.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar südlich des Plangebietes verlaufende Straße Littje Dörf, welche östlich in den Borcheler Damm – K238 anbindet.

#### **3.2 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet wird bisher nicht von einem Bebauungsplan überplant und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Es gibt keine Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes.

#### **3.3 Bestehende Nutzungen**

Die Flächen des Geltungsbereiches werden momentan zu einem großen Teil als Weide und Grünland genutzt. Nach Westen hin wird die Fläche von einer lockeren Gehölzreihe abgegrenzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich zu Zeit ein Nadelwald.

Das Plangebiet fällt von Süden (ca. 31,5 m ü. NN) nach Norden (ca. 29,3 m ü. NN) hin auf einer Länge von ca. 220 m um ca. 2 m ab.

Im Norden des Plangebietes verläuft unterirdisch eine 20 kV Stromleitung, zu welcher beidseitig ein 2,0 m breiter Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten ist.

Das Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan (LRP) Karte 1 Arten und Biotope des Landkreises Rotenburg Wümme (Stand Fortschreibung 2016) als Biotoptypen mit geringer Bedeutung (Wertstufe II nach Drachenfels), bzw. stellenweise im Bereich des Waldes mittlerer Bedeutung (Wertstufe III) ein.

In der Karte 2 Landschaftsbild, wird das Plangebiet Landschaftsbildeinheiten mittlerer Bedeutung zugewiesen (im Norden 99 Gm; Wald im Süden 105 Wf, Wn). Der Boden im Norden des Plangebietes wird in Karte 3 als kohlenstoffhaltiger Boden mit Treibhausgas-Speicherpotenzial bezeichnet, welcher durch die derzeitige Nutzung beeinträchtigt ist.

## **4 Erläuterungen zu den Planinhalten**

In dem Moordorf Borchel gibt es Bestrebungen, ein Nahwärmenetz aufzubauen, um die häufig mit Flüssiggas oder Öl betriebenen Heizungsanlagen der Bestandsgebäude auszutauschen und die Wärmeversorgung zukünftig auf Basis erneuerbaren Energien sicherzustellen. In Borchel ist zudem eine Fischzucht ansässig, welche ihren Betrieb energetisch optimieren möchte, da die Zucht am bestehenden Standort aufgrund mangelnder Dämmung nicht energieeffizient erfolgen kann. Am derzeitigen Betriebsstandort gibt es keine Erweiterungsoptionen. Insbesondere die angestrebte und auch gesetzlich geforderte Nutzung von Solarenergie ist aufgrund des umgebenden Baumbestandes und der vorliegenden Verschattung nicht möglich. Der Betrieb soll daher an einem anderen Standort neu errichtet und die Wärmeversorgung der Zuchtanlage auf erneuerbare Energien (hier Biomassekessel in Kombination mit PV) umgestellt werden. Mit dem Biomassekessel können im Rahmen des Nahwärmenetzes die umliegenden Wohnhäuser beheizt werden. Bei der Beheizung der Zuchtbecken entsteht zudem Abwärme, welche ebenfalls in das Nahwärmenetz eingespeist werden soll.

Die (Wohn)-Gebäude in Borchel werden bislang hauptsächlich mit Flüssiggas und Heizöl beheizt, aufgrund der alten Bausubstanz ist der Einsatz von Wärmepumpen derzeit nicht wirtschaftlich. Das Dorfgemeinschaftshaus soll in den kommenden Jahren grundlegend saniert und das Gerätehaus der Feuerwehr neu errichtet werden, sodass sich die Einrichtung eines Nahwärmenetzes besonders in der Umgebung des Dorfgemeinschaftshauses anbietet. Weitere dezentrale Heizzentralen sollen ergänzend bedarfsgerecht in dem gesamten Moordorf folgen.

Insbesondere in Anbetracht der von der Bundesregierung angestoßenen Wärmewende, also der Transformation der bisher durch den Einsatz von fossilen Energieträgern dominierten Wärmeherzeugung, stellt die Einrichtung eines Nahwärmenetzes für die Ortschaft Borchel eine Chance dar, die Gebäude zukünftig mit lokal auf Basis erneuerbarer Energien erzeugter Wärme zu versorgen.

Innerhalb des Plangebiets soll daher in Verbindung mit der Errichtung einer Heizzentrale mit Hackschnitzeltrocknung und dem Betriebshof der Fischzucht die Möglichkeit der Neuerrichtung eines kombinierten Betriebsstandortes gegeben werden.

Damit kann einerseits ein Nahwärmenetz für diesen durch Gemeinschaftseinrichtungen geprägten Teil der Ortschaft eingerichtet werden und zugleich der ortsansässige Fischzuchtbetrieb mit höchsten Energiestandards neu errichtet und energieeffizient betrieben werden. Die entstehende Abwärme kann aufgrund der Lage direkt für den Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses genutzt werden.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Um die geplante Einrichtung des Nahwärmenetzes gemeinsam mit der Verlagerung des Betriebsstandortes in das Plangebiet zu ermöglichen, wird im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 (2) BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heizzentrale und Fischzucht festgesetzt.

Im Sondergebiet zulässig sind:

- die Errichtung und der Betrieb einer Heizzentrale mit Fischzucht
- die Errichtung einer Lagerhalle
- ein Betriebsleiterwohnhaus, welches dem Betrieb zugeordnet ist.

Damit sind die zulässigen Nutzungen eng umgrenzt. Weitere Nutzungen sollen aufgrund der besonderen topographischen Gegebenheiten des Moordorfes nicht zulässig sein, weshalb die Sondergebietsausweisung mit ihren konkreten und abschließenden Festsetzungen erfolgt.

Die Heizzentrale mit dem Biomassekessel soll in Kombination mit der Fischzucht betrieben werden und gegenseitige Synergien nutzen, entsprechend wird diese Nutzung als zulässig festgesetzt. **Der Betrieb der Fischzucht bedingt durch die Festsetzung den Betrieb einer Heizzentrale.**

Für die Lagerung der Biomasse für die Wärmeerzeugung und für das Material für die Fischzucht ist die Errichtung einer Lagerhalle notwendig, weshalb diese ebenfalls im Sondergebiet zulässig ist.

Der Betrieb der Fischzucht und der Heizzentrale läuft rund um die Uhr und **erfordert unmittelbar vor Ort und dauerhaft die Anwesenheit eines Betriebsleiters, um die Überwachung der technischen Anlagen jederzeit zu gewährleisten.** Es ist daher erforderlich, dass betriebszugehörig Wohnraum vor Ort vorhanden ist. Nur so kann bei Störungen der Anlage entsprechend schnell reagiert und der Schutz der Lebewesen gesichert werden.

Die über den Flächennutzungsplan im Zuge der Eigenentwicklung vorbereiteten Wohnbauflächen im Norden des Plangebietes werden über eine bestehende Zufahrt von Seiten des Borcheler Damms erschlossen. Die nahe des Sondergebietes liegenden Grundstücke sind bereits veräußert. Grundstücke in der erforderlichen unmittelbaren Nähe zum Standort der Heizzentrale mit Fischzucht stehen daher nicht zur Verfügung, so dass ein betriebsbezogenes Wohnen innerhalb des Sondergebietes zulässig sein soll. Das Betriebsleiterwohnen ist innerhalb der Sondergebietsnutzung flächenmäßig deutlich untergeordnet.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt keine Betriebsgenehmigungen. Diese sind gesondert einzuholen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Innerhalb des Sondergebietes werden durch die Baugrenzen insgesamt drei eng an die Nutzungserfordernisse angepasste Baufelder vorgegeben. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gesonderte, wiederum auf die jeweilige Nutzung der Fläche abgestimmte Grundflächen (GH) festgesetzt werden.

Auf der mit der Nr. 1 bezeichneten Fläche ist eine maximale Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> zulässig. Hier soll das dem Betrieb zugeordnete Wohngebäude errichtet werden.

Auf der mit der Nr. 2 bezeichneten Fläche wird ebenfalls eine maximale Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung einer Lagerhalle geplant.

Auf der Fläche Nr. 3 beträgt die maximal zulässige Grundfläche 600 m<sup>2</sup>. Hier soll die Heizzentrale mit der Fischzucht errichtet werden. Insgesamt können damit innerhalb der festgelegten Baufelder Gebäude bis zu einer Gesamtgrundfläche von 1.100 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Innerhalb des Plangebietes sind ergänzend Hofbefestigungen als interne Erschließungsflächen, Lagerflächen und ggf. Verteiler-, Trafostationen o. Ä. erforderlich. Bei einer gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% für Garagen und Stellplätze mit Zuwegungen oder Nebenanlagen usw. wäre im Plangebiet eine Versiegelung bis zu 1.650 m<sup>2</sup> zulässig. Dies ist für die erforderlichen Zuwegungen, Rangier- und ggf. Lagerflächen nicht ausreichend, so dass für das gesamte Sondergebiet ergänzend eine max. GRZ von 0,3 festgesetzt wird. Diese bildet dann die Obergrenze und ist nicht zu überschreiten. Damit können zusätzlich zu den innerhalb der Baufelder festgelegten Grundflächen für Gebäude weitere rund 2.320 m<sup>2</sup> für Hof- und Lagerflächen und sonstige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

Zur weiteren Eingrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Gebäudehöhe in Form der maximal zulässigen **Firsthöhe (FH)** auf **9,00 m** begrenzt. Der obere Bezugspunkt zur Messung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe) am höchsten Punkt. Die untere Bezugshöhe ist die Höhe der Oberkante des privaten Erschließungsweges mittig zum Übergang ins Sondergebiet.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung eng umrissen. Mit der Flächen- und Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nur in dem tatsächlich erforderlichen Umfang entwickeln kann. Die Kubaturen orientieren sich an den umgebenden Bebauungsstrukturen. Insbesondere die Höhenbegrenzung sorgt dafür, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Innerhalb des Sondergebietes wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäude-längen von maximal 50 m zulässig (gem. § 22 Abs.2 BauNVO).

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Um die Bebauungsstruktur am Ortsrand eng vorzugeben, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch definierte Baufelder vorgegeben, die sich am konkreten Bedarf orientieren.

Es werden 3 separate Baufenster ausgebildet, so dass sichergestellt werden kann, dass die Gebäude einen hinreichenden Abstand zueinander halten. Dies entspricht einer erwünschten aufgelockerten, dörflich geprägten Bebauungsstruktur.

Die Baugrenzen halten im Süden des Plangebietes einen Abstand von 35 m zu der Waldfläche, sowie einen Abstand von mind. 3 m zu der östlichen Grundstücksgrenze. Die geplante Halle wird als Puffer und Abschirmung zwischen den gewerblichen Nutzungen und den östlich angrenzenden Einrichtungen der Dorfgemeinschaft dienen.

Die Baufenster sind dabei unterschiedlich groß:

- Baufenster 1: 15 m Breite, 25 m Tiefe
- Baufenster 2: 15 m Breite, 27,5 m Tiefe
- Baufenster 3: 20 m Breite, 40 m Tiefe

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme des 3 m breiten Streifens entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Dorfgemeinschaftshaus, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4.4 Erschließung**

Das Sondergebiet wird zukünftig über einen Privatweg, der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wird, erschlossen. Dieser Weg stellt die Verbindung zwischen der Straßenverkehrsfläche der Straße Littje Döörp und dem Sondergebiet her. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird durch den Waldbestand geführt.

Die Straße Littje Döörp bindet unmittelbar an den Borcheler Damm – K238 an, welcher ca. 1,5 km südlich in die B71 mündet. Über die B71 kann neben der B75 ebenfalls über die Anschlussstelle Bokel die Bundesautobahn 1 erreicht werden. [Eine direkte Anbindung an den Borcheler Damm erfolgt nicht.](#)

Die für den Betrieb des Biomassekessels notwendigen Rohstoffe sollen aus der näheren Umgebung angeliefert werden. In Verbindung mit der Fischzucht ist durch die Liefer- und Kundenverkehre in geringem Maße mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

[Für die Fischzucht sowie die Heizzentrale sind nur jeweils 2-3 Lieferfahrten pro Monat anzunehmen. Für das Betriebsleiterwohnhaus ist von bis zu ca. 5 Fahrten täglich auszugehen, so dass die durch das Vorhaben ausgelösten verkehrlichen Zusatzbelastungen in Summe nur sehr gering ausfallen. Das Erfordernis ergänzender verkehrlicher Sicherungsmaßnahmen wird derzeit nicht gesehen.](#)

## 4.5 Grünordnung



Abb. 5: Waldbestand zwischen Plangebiet und der Straße Littje Dörp

Im Süden des Plangebietes befinden sich Waldbestände, die sich vor Ort in Teilen als Überreste einer ehemaligen Tannenbaumplantage herausgestellt haben. Dieser Bestand ist als nicht naturnah und als nicht besonders ökologisch wertvoll einzustufen.

Gleichwohl erfüllt er eine wichtiger Pufferfunktion und dient der Abschirmung der zukünftigen Sondergebietsflächen gegenüber der Verkehrsfläche der Straße Littje Dörp.

Die Fläche soll daher zukünftig mit Ausnahme des erforderlichen Streifens für die Zuwegung als Wald festgesetzt und somit dauerhaft gesichert werden.

Für die Zuwegung wird eine Waldumwandlung erforderlich.

Die Bebauung hält zu den Waldflächen durch die vorgegebenen Baugrenzen einen Abstand von mind. 35 m ein.

Zusätzlich wird zur freien Landschaft entlang des nördlichen und westlichen Randes des Sondergebietes eine 5 m breite Randeingrünung in Form einer Feldhecke vorgesehen. Dadurch wird zum einen der Siedlungsbereich eindeutig von der offenen Landschaft abgegrenzt. Gleichzeitig ist die Randeingrünung ein prägnantes Sichtelement, das dazu beiträgt, das Plangebiet besser in den Landschaftsraum einzubinden.

Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzten Fläche ist durch den Grundstückseigentümer auf 5 m Breite auf einer Fläche von 1.018 m<sup>2</sup> ein Gehölzbestand mit folgender Zusammensetzung zu etablieren:

Pflanzenauswahl:

Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	vHei, mB, 150-200 cm
Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> )	3j.v.S, 80-120 cm
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	3j.v.S, 80-120 cm
Gemeine Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	3j.v.S, 80-120 cm
Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	3j.v.S, 80-120 cm
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	3j.v.S, 80-120 cm

Die Pflanzung erfolgt in versetzter Anordnung, mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m. Es sind zu 10% die Baumarten Eiche und Birke zu pflanzen und zu 90% die ergänzenden Straucharten. Der Abstand der Bäume untereinander soll rund 10 m betragen. Die anzupflanzenden Gehölze müssen gebietseigener Herkunft (Norddeutsche Tiefland, Vorkommensgebiet 1) nach dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (AG gebietseigene Gehölze, 2011) sein. Eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist vorzusehen. Die Pflanzungen sind für mind. 5 Jahre durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen. Ausfälle von mehr als 10% sind zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Anpflanzung sind max. 2 Durchfahrten mit bis zu 5 m Breite zulässig.

Die Pflanz- und Pflegehinweise sind dem Maßnahmenblatt 2 des Arbeitsblattes V "Feldhecke" der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung des Landkreises Rotenburg (Wümme), Stand 2020, zu entnehmen, welches dem Umweltbericht als Anhang beigefügt ist.

Die Pflanzung der Hecke ist als Maßnahmenfläche 2 Teil der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.

Mit Ausnahme der Fläche der zuvor genannte Feldhecke sowie einer als Privatgarten zu nutzende Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> soll als weitere Maßnahme (A1) zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf allen sonstigen nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Sondergebietsfläche eine naturnahe, an Kräutern und Hochstauden, Süß- und Sauergräsern reiche Grünlandvegetation entwickelt werden. Die Bewirtschaftungsbedingungen sind dem Maßnahmenblatt 1 des Arbeitsblattes VIIIa der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung des Landkreises Rotenburg (Wümme), Stand 2020, zu entnehmen, welches dem Umweltbericht als Anhang beigefügt ist.

Im Sinne einer Aufwertung von Flächen soll als Maßnahme A3 auf den derzeit mit Fichten bestockten Flächen des Waldes (ehem. Weihnachtsbaumplantage) ein Laubwald aus einheimischen Arten (Laubwald Jungbestand) entwickelt werden. Für diese Waldumwandlung (Aufforstung) werden auf zwei Teilflächen (721 m<sup>2</sup> und 2.203 m<sup>2</sup>) mit einer Größe von insgesamt 2.924m<sup>2</sup>, als Überlagerung der Waldflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. SPE-Flächen) ausgewiesen.

Hierauf ist ein Gehölzbestand ist mit folgender Zusammensetzung zu etablieren:

Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	3j.v.S, 80-120 cm
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	3j.v.S, 80-120 cm
Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> )	3j.v.S, 80-120 cm

Ergänzende Pflanz- und Pflegehinweise sind dem Maßnahmenblatt 3 des Maßnahmenblattes III "Waldumbau" und dem Maßnahmenblatt 4 des Maßnahmenblattes I "Aufforstung" der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung des Landkreises Rotenburg (Wümme), Stand 2020, zu entnehmen. Diese Maßnahmenblätter sind ebenfalls dem Umweltbericht als Anhang beigefügt.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH, an die im Zuge der erforderlichen Erweiterung der Ver- und Entsorgung angeschlossen werden kann. Erweiterungen sind im Zusammenhang mit der Erschließung von Bauflächen im Norden des Plangebietes bereits vorgesehen. Die vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung eines Nahwärmenetzes auf die notwendigen Abstände von in der Regel mindestens 1 m zu achten ist. Sonstige Leitungsträger haben im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine Betroffenheit geäußert.

In Borchel ist kein Kanalanschluss vorhanden, das anfallende Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage beseitigt werden müssen. Entsprechende Genehmigungen sind im Zuge der Projektumsetzung einzuholen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, im Plangebiet selbst zu versickern. Ggf. sind ergänzend Rückhaltungsmöglichkeiten vorzusehen. Die Entwässerung wird Gegenstand eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Näheres wird im Zuge der weiteren Ausbauplanung bestimmt. Im Zuge erforderlicher Erschließungsarbeiten sind die örtlichen Leitungsträger rechtzeitig vor Planungsbeginn zu beteiligen.

Nach Auskunft des Landkreises Rotenburg ist aus brandschutztechnischer Sicht eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorzuhalten.

Aufgrund des angrenzenden Gebäudebestandes und des Gemeinbedarfsstandortes mit u.a. der freiwilligen Feuerwehr, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Im Umkreis von ca. 100 m gibt es im Bereich Littje Dörf mehrere Hydranten. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzubeziehen.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht erreicht werden, so sind ggf. ergänzend Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vorzusehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg. Zu den Abholterminen sind die entsprechenden Abfallbehälter an der Straße Littje Dörf bereitzustellen. Durch die erweiterten Einmündungsbereiche wird hier eine ausreichende Abstellfläche mit einer Größe von ca. 15 m<sup>2</sup> vorgehalten.

#### **4.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Durch das Plangebiet verläuft unterirdisch eine 20 kV-Stromleitung. Der Verlauf dieser Leitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Zu der Leitung ist beidseitig ein mind. 2 m breiter Schutzstreifen einzuhalten. Daher wird im Verlauf der Stromleitung eine fünf Meter breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) versehen, die mit einem Leitungsrecht zur Führung unterirdischer Versorgungsleitungen zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist.

#### **4.8 Landwirtschaft**

Durch die Planung wird eine ca. 1,14 ha große Weidefläche dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren. Zur Minderung visueller Beeinträchtigungen erfolgt eine Randeingrünung des Geltungsbereiches.

Eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen wird nicht erforderlich. Die erforderliche Kompensation kann vollständig im Plangebiet selbst erbracht werden.

#### **4.9 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO**

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft, wird aber durch die vorgesehene Randeingrünung voraussichtlich gut abgeschirmt. Aufgrund seiner Fernwirkung kann davon ausgegangen werden, dass lediglich das Dach in der Fernwirkung wahrzunehmen sein wird.

Die örtliche Bauvorschrift beschränkt sich daher auf Festsetzungen zur Dachgestalt gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf – von Borchel.

Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das typische Ortsbild mit geneigtem Dach, klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dachdeckungen zu sichern. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Erweiterungen und die Neueindeckung von Dächern.

In Anlehnung daran sollen im Plangebiet nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zugelassen werden. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Carports oder Garagen können auch mit flacheren Dächern versehen werden.

Es ist vorgesehen und für Gewerbebetriebe auch bereits gesetzlich gefordert, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) auf den Dachflächen unterzubringen, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen.

Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie, wenn möglich, mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden. Auch ist bei der Anordnung der Module möglichst die Fassaden- und Dachgestalt zu berücksichtigen.

Eine Vorgabe zu verwendender Dachmaterialien wird aufgrund der geplanten Solaranlagen und der rückwärtigen nur schwer einsehbaren und nicht ortsbildprägenden Lage für nicht erforderlich gehalten. Damit sind u. a. auch begrünte Dächer zulässig.

Weiter Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden, Einfriedungen o. ä. werden am Standort ebenfalls als nicht notwendig erachte.

Es wird auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

#### **4.10 Belange des Umweltschutzes**

Das Plangebiet grenzt an den bestehenden Siedlungsbereich und wird derzeit als Viehweidefläche genutzt. Die Empfindlichkeit der Naturhaushaltsfaktoren gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

##### **Wasser**

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein Graben, der auch weiterhin zu Entwässerungszwecken genutzt werden soll. Sonstige Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern ist. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich sein, so ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) im Zuge einer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung eine alternative Lösung abzustimmen.

Ansonsten sind aus den Folgenutzungen durch das Sondergebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

##### **Klima**

Mit der Umsetzung der Planung werden bislang überwiegend als Weidefläche genutzte Flächen versiegelt. Zur Herstellung der Erschließung werden auf einem 5 m breiten Streifen die Bäume gefällt. Dadurch sind geringfügige Änderungen des Mikroklimas zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der mit der Realisierung des Vorhabens einhergehenden ergänzenden Pflanzmaßnahme ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Durch die Einrichtung des Fernwärmenetzes wird zukünftig Co<sub>2</sub> eingespart, da bislang mit fossilen Energieträgern beheizte Gebäude an dieses angebunden werden.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Festsetzungen werden bewusst nicht getroffen.

##### **Boden**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden bisher unbebaute Flächen im Außenbereich umgenutzt. Es wird versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Grünfläche im Zuge der Errichtung von Gebäuden und Erschließung sowie die

notwendige Entnahme von einem Teil des Waldes und die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes den zentralen Eingriff dar.

### **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde und Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht mit dem Auftreten ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde oder archäologischer Funde gerechnet.

Es erfolgt gleichwohl vorsorglich ein nachrichtlicher Hinweis zum Denkmalschutz.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

### **Altlasten im Plangebiet**

Schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, sofern unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen bei der Realisierung des Vorhabens festgestellt werden, diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen sind.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Ergänzend erfolgt ein allgemeiner Hinweis auf der Planzeichnung, dass sofern sich während Bauarbeiten der Verdacht auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergibt, unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren ist.

### **Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

#### Verkehrliche Immissionen:

Mit der Verwirklichung des Vorhabens ist lediglich eine geringfügige Verkehrszunahme aufgrund von Liefer- und Kundenverkehr zu erwarten. Von erheblichen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ist nicht auszugehen.

#### Gewerbliche Immissionen aus dem Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen (Gemeinschaftsanlagen und Wohnnutzungen). Durch das Vorhaben werden keine erheblichen Geräuschimmissionen erwartet. Der Betrieb der Fischzucht verursacht keine nennenswerten Störungen. Es handelt sich um in sich geschlossenen Systeme. Die Lüftungsanlagen ö. ä. werden den neuesten technischen Standards entsprechen und entsprechend schalldämmend sein. Entsprechende Nachweise hierfür sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das Material für den Betrieb der Heizzentrale wird bereits vor Ort geschreddert, so dass vor Ort keine lärmintensiven Arbeiten anfallen werden.

Bei den angrenzenden Dorfgemeinschaftseinrichtungen handelt es sich zudem nicht um lärmempfindliche Nutzungen. Die geplanten Hallen wird zudem eine wirksame Pufferfunktion zwischen dem Sondergebiet und den Gemeinbedarfsflächen bzw. der Wohnbebauung

im Westen des Plangebietes. Zu dieser wird im Übrigen ein Abstand von etwa 75 m eingehalten.

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur späteren Bebauung und zu den genauen Betriebsabläufe können im Zuge des Bauleitplanverfahrens noch keine verlässlichen Angaben gemacht werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Konfliktlösung im Baugenehmigungsverfahren problemlos zu erzielen ist. Insofern ist bei Bedarf die Abarbeitung dieses Punktes im Baugenehmigungsverfahren vorliegend zulässig und sinnvoll.

Auf die Einholung eines Gutachtens zum Schallschutz wird daher verzichtet.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Realisierung des Vorhabens werden Flächen für Bebauung und Erschließung neu versiegelt.

Das Plangebiet wird momentan überwiegend als Weidefläche genutzt, im Süden befindet sich ein von Nadelhölzern geprägter Wald. Im Zuge der Herstellung der Erschließung werden Bäume des Waldes gefällt werden müssen. [Dies ist im Rahmen der erforderlichen Waldumwandlung entsprechend auszugleichen.](#)

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Hochmoorgrenzen des Moorschutzprogramms Teil I von 1981. [Hochmoorböden haben eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz.](#)

[Borchel ist ein sog. Moordorf. Entsprechend liegt nahezu die gesamte Ortslage innerhalb des Hochmoores aus dem nur die jeweiligen Hofstellen als Siedlungsflächen hervortreten.](#)

[Das geplante Sondergebiet befindet sich am äußeren Rand dieser ausgedehnten Hochmoorfläche und ist im Süden und Nordosten bereits von bestehenden Bebauungsstrukturen flankiert. Die Bebauung im Nordosten schließt unmittelbar an den Dorfgemeinschaftsbereich an und wird absehbar um Wohnungsbauten ergänzt, so dass die Sondergebietsfläche unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich angrenzt.](#)

[Angesichts des vorrangigen Ziels, erneuerbare Energien raumverträglich auszubauen und dabei ortsspezifische Synergien zu nutzen, wird der im Hinblick auf die große Gesamtausdehnung der Moorfläche nur geringfügige Eingriff als verhältnismäßig angesehen. Eine entsprechend hohe Kompensation ist zu erbringen.](#)

### **Waldbelange**

[Zur Erschließung des Sondergebiets Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Döörp ist es erforderlich, eine Zufahrt durch das südlich gelegene Waldstück zu führen.](#)

[Es gibt bereits eine Zuwegung zum Grundstück, die am östlichen Rand des Plangebietes mit einem Verschwenk entlang der Gemeinbedarfsfläche erfolgt. Der Weg ermöglicht die Unterhaltung rückwärtiger Grundstücksbereiche und erschließt auch den Bogenschießstand auf der Gemeinbedarfsfläche fußläufig. Im Zuge der vorgestellten Vorentwurfsplanung sollte dieser nur marginal ausgebaute Weg nach Westen verlegt werden, um eine gerade und dadurch auch kürzere und flächenmäßig geringere Zufahrt mit Abstand zur Gemeinbedarfsfläche zu erhalten.](#)

[Die Niedersächsische Landesforsten haben in ihrer Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der erforderlichen Waldumwandlung geäußert und ergänzend um eine Alternativenprüfung zur Erschließungssituation gebeten.](#)

[Die Inanspruchnahme von Wald sei aus fachlicher Sicht grundsätzlich zu vermeiden, da nach dem LROP „... Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten... werden soll.“](#)

Der Anregung wird gefolgt und die im Vorfeld bereits geprüften Alternativen werden ergänzend an dieser Stelle erläutert.

#### Alternative 1/ Erschließung über das Nachbargrundstück:

Eine Erschließung über das Nachbargrundstück Haus Nr. 57 ist nicht erwünscht. Die benachbarte Wohnnutzung soll so wenig wie möglich durch den Betrieb der Heizzentrale und der Fischzucht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus steht die private Zuwegung des Nachbarn dem Vorhaben nicht zur Verfügung.

#### Alternative 2/ zusätzliche Zufahrt direkt vom Borcheler Damm:

Eine zusätzliche Zufahrt direkt vom Borcheler Damm wird aus verkehrstechnischer Sicht nicht in Erwägung gezogen. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat hinsichtlich der angestrebten Erschließung in der Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine Bedenken vorgebracht, sofern eine Erschließung ausschließlich über die Straße Littje Döörp erfolgt.

Darüber hinaus ist nördlich des Schießstandes mit der letzten Flächennutzungsplanänderung eine Siedlungserweiterung vorbereitet worden. Auch dies spricht dagegen, die Zufahrt für das Sondergebiet nördlich der Sportanlage, parallel zum Schießstandgelände anzuordnen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die geplanten Anlagen nicht erwartet. Im Einzelfall können aber ggf. Stäube entlang der Zufahrt entstehen, die Konflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen hervorrufen könnten. Es erscheint nicht sinnvoll, die Erschließung in Bereiche mit überwiegend ruhigen Wohnnutzungen zu legen.

#### Alternative 3/ Nutzung der bestehenden Zuwegung:

Des Weiteren wurde auch die Nutzung der bestehenden Zuwegung bei entsprechendem Ausbau für die zukünftige Nutzung geprüft und ebenfalls als nur bedingt geeignet angesehen. Vorteil wäre u. a., dass die Sondergebietsfläche durch den Verschwenk von der Straße Littje Döörp nicht einsehbar sein wird. Durch die Nutzung der bestehenden Zuwegung zum Grundstück am östlichen Rand des Flurstücks wird ein Waldverlust bzw. die Zerschneidung von Waldflächen vermieden. Die Zuwegung wäre jedoch als befahrbare Zufahrt zu befestigen und ebenfalls deutlich auszubauen. Erhebliche Schall-Beeinträchtigungen der Dorfgemeinschaftseinrichtung werden nicht erwartet, da Ziel- und Quellverkehre nur in sehr geringem Umfang zu erwarten sind. Gleichwohl würde eine derart ausgebaute Erschließung die derzeit ruhigen rückwärtigen Bereiche der Dorfgemeinschaftsanlage in ihrer Erscheinung verändert. Die Freiflächen wären nicht mehr so gut abgeschirmt und „uneinsehbar“ wie bisher.

#### Alternative 4 (gem. Vorentwurfplanung)/ Neue Zuwegung von der Straße Littje Döörp:

Da auch Waldwege und Schneisen durch den Wald Wald im Sinne des NWaldLG sind, findet in jedem Falle eine Waldumwandlung statt, die zu beantragen und entsprechend zu kompensieren ist. Bei einer Verlegung und Begradigung wird die Zufahrt aber flächenmäßig deutlich kleiner als dies bei einem Ausbau der bestehenden Trasse der Fall wäre. Die neue Zuwegung hält Abstand zur Wohnbebauung und den angrenzenden Sport- und Dorfgemeinschaftsflächen. Diese blieben weiterhin von Grün umschlossen. Neben dem geringeren Platzbedarf ist eine gerade Zufahrt für die anliefernden Fahrzeuge zudem besser (einfacher) befahrbar. Der Wald besteht in diesem Bereich zu einem erheblichen Teil aus einer ehemaligen aufgeschossenen Tannenbaumplantage und besitzt an dieser Stelle keine sonderlich hohe Wertigkeit (vgl. Abb. 5). Der wirtschaftliche Nutzen und die Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung sind hier als nur sehr gering einzustufen. Entlang der Straße Littje Döörp wäre im Süden der Zuwegung lediglich eine junge Birke zu fällen. Die Zuwegung wurde so gewählt, dass die älteren, großen Birken entlang der Straße Littje Döörp nicht beeinträchtigt werden.

Nach erneuter Inaugenscheinnahme vor Ort, wird daher weiterhin die bereits im Vorentwurf dargestellte „neue“ Zuwegung und somit die Alternative 4 favorisiert.

Vor diesem Hintergrund und angesichts des vorrangigen Ziels des Ausbaus erneuerbarer Energien wird der geringfügige Eingriff als vertretbar und auch verträglich angesehen.

Die erforderliche Waldumwandlung wird mit diesem Bauleitplanverfahren eingeleitet. Das Kompensationserfordernis wurde im Umweltbericht ermittelt und ist mit der Waldbehörde abzustimmen.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion im nahen Umfeld weiterhin gewahrt bleibt, und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 derzeit ausgeschlossen werden kann. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

Da insbesondere im Zuge der Erschließungsarbeiten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (s. Tötungs- und Verletzungsverbot) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird eine sog. Bauzeitenregelung für die Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Herstellung der Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ könne Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. [Ergänzende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht explizit aufgeführt. Es sei an dieser Stelle darauf verwiesen.](#)

Es erfolgt mit der Planung kein Eingriff im Sinne des Artenschutzes. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden.

Genauere Aussagen zur Betroffenheit von Arten und Lebensgemeinschaften sowie die Ergebnisse der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits durch Siedlungsbebauung geprägt. [Die Fläche ergänzt den Siedlungszusammenhang kleinteilig und nur in erforderlichem Umfang.](#)

[Das Dorfgemeinschaftshaus und die Sportanlagen im Osten, sowie die geplanten wohnbauliche Erweiterungen im Nordosten schirmen das Sondergebiet gut ab, so dass die gewerbliche Nutzung von der Kreisstraße nicht einsehbar sein wird. Das Ortsbild wird durch die rückwärtige Lage der Anlagen weder von Seiten des Borcheler Damms noch von Seiten der Straße Littje Döörp nennenswert beeinträchtigt.](#)

Mit der Realisierung des Vorhabens in Ortsrandlage kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Westen und Norden des Plangebietes, die durch die Ergänzung einer wirksamen Randeingrünung zur freien Landschaft kompensiert werden sollen. Die Randeingrünung bindet als prägnantes Sichtelement das Plangebiet zukünftig in den Landschaftsraum ein und grenzt den Siedlungsbereich von der offenen Landschaft ab.

## **Eingriff in den Naturhaushalt**

Der Bestand stellt sich als Weidefläche sowie Waldfläche dar. Letztere ist im Süden weitgehend von Nadelgehölzen geprägt.

Es werden Flächen für eine Bebauung und die Erschließung versiegelt, sowie stellenweise Gehölze entfernt. Im Zuge des Umweltberichts wurde eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Mit der beabsichtigten Bebauung werden bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich überplant und versiegelt und damit insbesondere die Bodenfunktion dauerhaft beeinträchtigt. Da sich der Boden innerhalb des Geltungsbereiches zu großen Teilen als Moorboden darstellt, ergibt sich ein zusätzliches Kompensationserfordernis. Zur Herstellung der Erschließung ist Wald umzuwandeln.

## **5 Planungsalternativen**

Im Rahmen der parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführten 41. Änderung des IV. Flächennutzungsplan, Teil A, Borchel, wurde eine Prüfung der Planungsalternativen durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kam, dass keine adäquate Flächen-Alternative zur vorliegenden Planung vorhanden ist.

## **6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Durch das Vorhaben werden bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich überplant und durch die Verwirklichung des Vorhabens versiegelt. Darüber hinaus werden zur Herstellung der erforderlichen Erschließung Bäume gefällt.

Die Bodenfunktion innerhalb der versiegelten Flächen wird dauerhaft beeinträchtigt.

Durch die geplante Randeingrünung, die Waldumwandlung und die Grünlandextensivierung kann der Eingriff in Gänze vor Ort ausgeglichen werden. Ein weiterer Ausgleich auf externen Flächen wird nicht erforderlich.

Durch die mit der Planung verbundene Einrichtung eines Nahwärmenetzes wird die Wärmeversorgung der Siedlungsstruktur von fossilen Energien auf erneuerbare Energien umgestellt. Dadurch verringert sich dauerhaft der Co2-Ausstoß der Heizungsanlagen.

### **6.1 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## 6.2 Flächenangaben

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Neuplanung</b>
<b>SO Heizzentrale und Fischzucht</b>	11.413 m <sup>2</sup>
(davon Fläche zum Anpflanzen 1.018 m <sup>2</sup> )	
<b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</b>	451 m <sup>2</sup>
(priv. Erschließung)	
<b>Laubwald West</b>	4.305 m <sup>2</sup>
<b>Laubwald Ost</b>	815 m <sup>2</sup>
<b>Wald/SPE-Fläche West</b>	2.203 m <sup>2</sup>
<b>Wald/SPE-Fläche Ost</b>	721 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich des B-Plans ges.</b>	<b>19.908 m<sup>2</sup></b>

Der Entwurf des Bebauungsplans wurden im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg/ Wümme ausgearbeitet vom Büro MOR PartG mbB Rotenburg.

Rotenburg (Wümme), den.....

Der Bürgermeister