



Stadt Rotenburg (Wümme)
-Stadtplanungsamt-

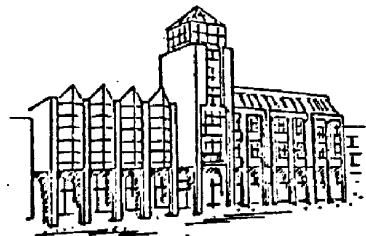
**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 3
- Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof –**

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

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

Vorbemerkung

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

Der Umweltbericht wird 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 farbig 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 (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 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Moordorfes Borchel im Dorfteil Borchelhof. Borchel ist als Ortschaft der Stadt Rotenburg (Wümme) zugehörig ist.

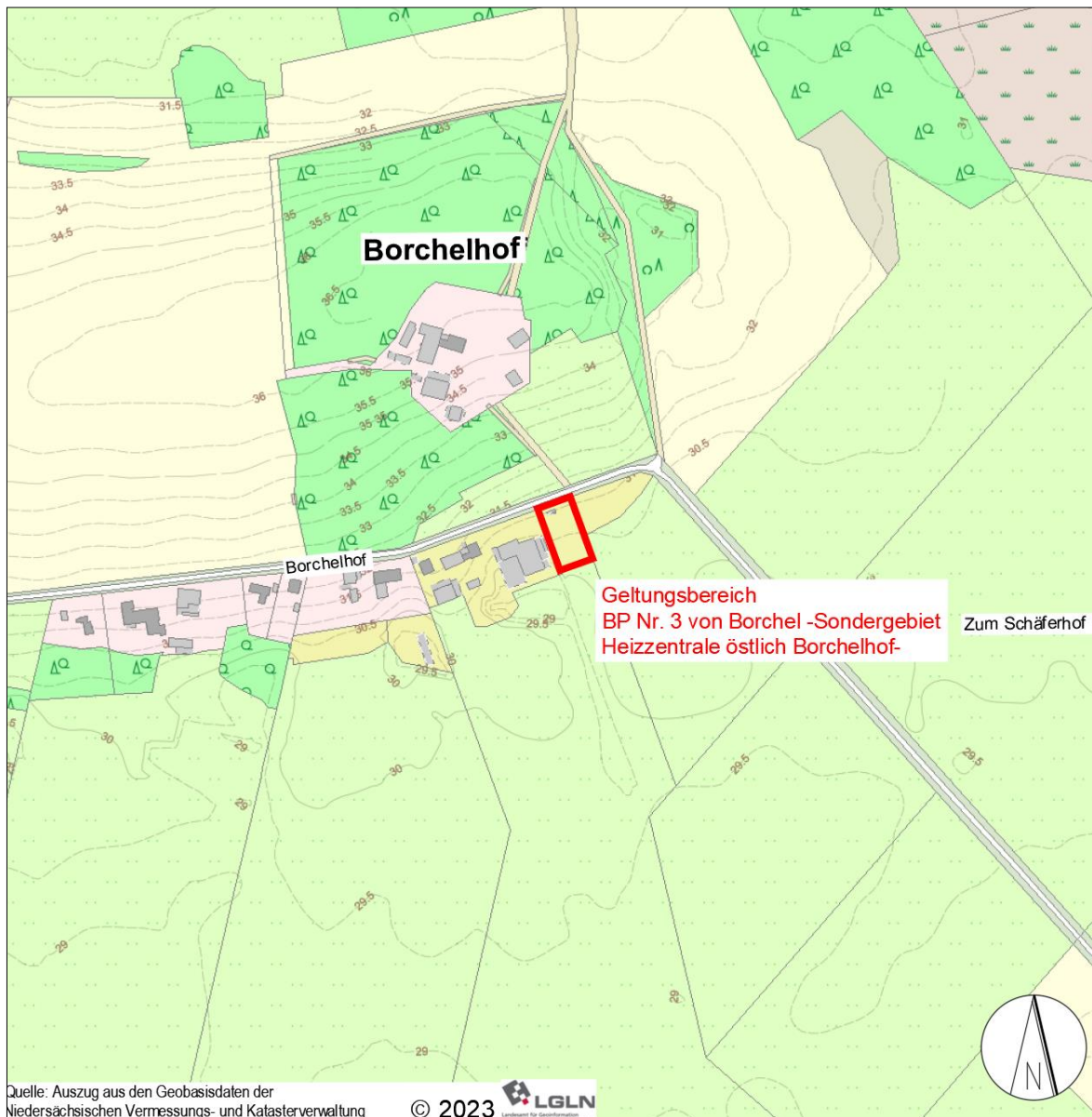
Landkreis: Rotenburg (Wümme)
Gemeinde: Rotenburg (Wümme), Stadt
Gemarkung: Borchel,
Flur: 7
Flurstücke: teilw. 1/35

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Baumreihe, darüber hinaus die Straßenfläche der Straße Borchelhof sowie die daran angrenzende Siedlungsfläche,
- im Osten durch eine als Lagerfläche für die Landwirtschaft genutzte Fläche,
- im Westen durch Stallgebäude,

- im Süden durch die von Wiesen geprägte freie Landschaft.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1.555 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Übersichtsplan oder der Planzeichnung zu entnehmen.



Bisher besteht kein Anschluss an die örtliche Gasversorgung, sodass der umgebende Gebäudebestand bislang größtenteils dezentral mit Ölheizungen beheizt wird.

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).

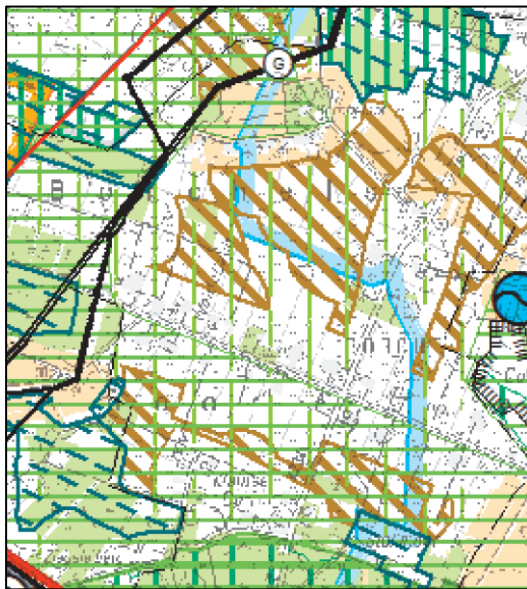


Abb. 2: Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg / ohne Maßstab

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 Mittelzentrum und hat u. a. auch Versorgungsstrukturen und Arbeitsstätten zu sichern.

Für das Plangebiet werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP keine Darstellungen getroffen. Südlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, sowie ein Vorranggebiet Torferhaltung. Nördlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung an, zudem wird ein Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung.

Die Planung befindet sich zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen und ergänzt dies sinnvoll. Die Baufläche ordnet 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 A, Borchel

Der rechtswirksame IV. Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil A, Borchel, stellt für das Plangebiet und die südlich und östlich angrenzenden Bereiche Flächen für die Landwirtschaft dar. Es wird zudem der Verlauf einer oberirdisch verlaufenden 20 kV Hauptversorgungsleitung dargestellt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen (hier Umformerstation und Trafo). Im Norden des Plangebietes werden Waldflächen sowie eine gemischte Baufläche dargestellt.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend beginnt der Siedlungsbereich Borchelhof mit der Darstellung gemischter Bauflächen.

Flächen für öffentliche Versorgungseinrichtungen können unter bestimmten Bedingungen privilegiert im Außenbereich errichtet werden. Vorliegend soll zur planungsrechtlichen Absicherung die Darstellung der Fläche analog zum Bebauungsplan als Sondergebiet Heizzentrale erfolgen.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 3 – Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof –.

Nach erfolgter Änderung kann der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Örtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich am nördlichen Rand des Moordorfes Borchel im Südosten des Ortsteils Borchelhof.

Momentan wird der nördliche Teil des Plangebietes als Lagerfläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt, der südliche Teil stellt sich als Wiesenfläche dar.

Südlich des Plangebiets schließt sich die freie Landschaft, geprägt und durchzogen von Moorstrukturen, Gehölzstreifen und Wiesen, an. Nördlich befindet sich die Straße Borchelhof, welche im Bereich des Plangebietes von straßenbegleitendem Baumbestand gesäumt wird. Nördlich des Plangebietes befindet sich neben Tierweiden ebenfalls eine Hofstelle. Die nächsten Siedlungsstrukturen befinden sich nördlich und westlich des Plangebiets und stellen sich als von Hofstellen mit Stall- und Wohngebäuden geprägter Siedlungsbereich dar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Straße (Borchelhof), welche in östlicher Richtung in den Borcheler Damm-K 238 mündet. Dieser mündet in seinem südlichen Verlauf in die B71.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

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

Es befinden sich keine Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes.

3.3 Bestehende Nutzungen

Die Fläche des Geltungsbereiches wird momentan als Lagerplatz eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Der Boden ist im Bereich der vorgesehenen Überplanung bereits weitgehend versiegelt oder verdichtet. Der südliche Bereich des Plangebiets wird noch als Wiese genutzt. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner Unterstand.

Das Plangebiet steigt von Süden (ca. 30,5 m ü. NN.) nach Norden (ca. 32 m ü. NN.) auf einer Länge von ca. 50 m um ca. 1,50 m an, wobei die größte Höhendifferenz durch eine im Norden des Geltungsbereichs befindliche Böschung entsteht.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Stand Fortschreibung 2016) wird das Plangebiet in der Karte 1 -Arten und Biotope als Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz (Wertstufe I nach Drachenfels) eingestuft.

In der Karte 2 Landschaftsbild, wird der Geltungsbereich Landschaftsbildeinheiten mittlerer Bedeutung zugewiesen (99 Gm). Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen nördlicher Umgebung liegt der Bodentyp mittlerer Podsol vor. Südlich befindet sich mittleres Erdhochmoor. Gemäß Karte 3 des LRP befinden sich südlich des Plangebietes und stellenweise innerhalb des Plangebiets auf der Fläche für die Landwirtschaft kohlenstoffhaltige Böden mit Treibhausgas-Speicherungspotenzial, bzw. gem. dem Umweltkartenserver Niedersachsen mit Bedeutung für den Klimaschutz dar, welche durch die derzeitige Nutzung beeinträchtigt sind.

Die Fläche wird der Zielkategorie V, Umweltverträgliche Nutzungen in allen übrigen Gebieten, die keiner anderen Zielkategorie zugeordnet werden können, zugeordnet.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

In Borchel ist die Nachfrage nach der Einrichtung eines Nahwärmenetzes vorhanden. Die Ortschaft ist aufgrund ihrer Siedlungsstruktur bislang nicht an die Gasversorgung angeschlossen. Die (Wohn)-Gebäude in Borchel werden bislang hauptsächlich mit Flüssiggas und Heizöl beheizt, aufgrund der alten Bausubstanz ist der Einsatz von Wärmepumpen nicht wirtschaftlich. Die Einrichtung eines Nahwärmenetzes zur Versorgung der Ortsteile mit Wärme bietet sich somit an. Das Nahwärmenetz wird dabei von mehreren einzelnen Heizzentralen betrieben, die die jeweiligen Ortsteile mit Wärme versorgen.

Die Errichtung mehrerer einzelner Heizzentralen zur Versorgung der Ortschaft mit Wärme ist notwendig, da die Ortschaft Borchel nach dem findorffschen Prinzip aufgebaut ist, die einzelnen Gebäude und Siedungsteile also in größerer Entfernung zueinanderstehen und somit längere Wegstrecken zwischen diesen vorhanden sind.

Gesteuert werden die Zentralen über einen Betriebshof, welcher zusammen mit einer Hack-schnitzeltrocknungsanlage im südlichen Ortsteil Kleines Dorf errichtet werden soll.

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 erzeugter Wärme zu versorgen.

Der vorliegende Standort ist von der Straße gut umfahrbar. Die Lage innerhalb des Ortsgefüges ist ideal für die in diesem Schritt vorgesehenen und bereits vorsondierten Gebäudeanschlüsse.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Errichtung der Heizzentrale zu ermöglichen, wird im Norden des Plangebietes gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 (2) BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heizzentrale festgesetzt.

Im Sondergebiet zulässig sind:

- Die Errichtung und der Betrieb einer Heizzentrale

Zur Einrichtung eines Nahwärmenetzes ist die Errichtung einer Heizzentrale notwendig, entsprechend wird diese Nutzung als zulässig festgesetzt.

Mit der Sondergebietsausweisung wird die zulässige Nutzung auf das geplante Vorhaben einer Heizzentrale beschränkt. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt keine Bau- oder Betriebsgenehmigungen. Diese sind gesondert einzuholen.

Der für die Planung nicht benötigte, südliche Grundstücksteil wird gem. der bestehenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Der für die Nutzung als Heizzentrale als Sondergebiet ausgewiesene Teil des Grundstücks ist bereits durch die vorhandene Siloplatte weitgehend versiegelt. Die **zul. GRZ** wird daher mit **0,8** entsprechend hoch ausgewiesen. Durch das vorgegebene Baufenster wird die Grundfläche des Gebäudes für die Heizzentrale auf 270 m² begrenzt. Zusätzlich sind Hofbefestigungen und Lagerfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

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 umgebenden Geländehöhe.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend 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 theoretisch Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig (gem. § 22 Abs.2 BauNVO), wobei das ausgewiesene Baufeld die Längenbegrenzung limitiert.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die eng gesetzten Baugrenzen ausgewiesen, welche ein Baufenster mit einer Tiefe von 18 m und einer Breite von 15 m ausbilden.

Die Baugrenzen halten im Osten des Plangebietes einen Abstand von 3 m zu der Grundstücksgrenze, sowie im Süden einen Abstand von 3 m zur Grenze des Sondergebiets. Zur nördlichen Grundstücksgrenze hält die Baugrenze einen Abstand von 7 m.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Grünordnung

Der vorhandene Grünbestand wird erhalten. Aufgrund der bestehenden Versiegelung am Standort wird derzeit davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

Die Umfahrbarekeit der Fläche und die Erreichbarkeit rückwärtiger Wirtschaftsflächen für die Landwirtschaft sollen nicht eingeschränkt werden. Daher wird auf eine Randeingrünung nach Süden und Osten bewusst verzichtet.

Die Fläche wird bereits intensiv als Lager- und Silofläche genutzt. Nach Norden zur Straße Borchelhof ist die Fläche durch alten Eichenbestand auf dem Straßengrundstück eingegrünt, der als landschaftsprägende Baumreihe einzustufen ist.

Die Sondergebietsfläche ist bereits erschlossen. Der Baumbestand wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die vorhandene Erschließung soll auch weiterhin genutzt werden. Die Baumreihe an der Südseite der Straße Borchelhof befindet sich überwiegend innerhalb des Straßenraumes und somit im Eigentum der Gemeinde. Zum Schutz einzelner Bäume, die sich ggf. auch innerhalb des Geltungsbereiches befinden, wird für einen 3 m breiten Streifen eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in 1m Höhe, dauerhaft zu erhalten. Damit können die vorhandenen Großbaumstandorte als gesichert angesehen werden. Der Schutz des Kronentraufbereiches ist ergänzend durch die vorgegebene Baugrenze gewährleistet, die im Norden in einem Abstand von 7,00 m zur Grundstücksgrenze verläuft.

Es wird an dieser Stelle ergänzend darauf hingewiesen, dass nach Maßgabe des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes seit dem 01.01.2021 in Niedersachsen für die Fällung heimischer Bäume ab einem Stammdurchmesser von 50 cm in der Regel eine Genehmigung gem. § 17 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises erforderlich ist.

4.5 Ver- und Entsorgung

Gemäß dem rechtsgültigen FNP läuft eine 20 kV Leitung oberirdisch durch das Plangebiet. Diese ist oberirdisch nicht vorhanden, sondern verläuft unterirdisch.

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH an die notwendigen Strukturen angeschlossen werden können. 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 zu bestehenden Leitungen von in der Regel mindestens 1 m zu achten ist. Sonstige Leitungsträger haben im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine Betroffenheit geäußert.

Im Zuge erforderlicher Erschließungsarbeiten sind die örtlichen Leitungsträger rechtzeitig vor Planungsbeginn zu beteiligen.

In Borchel ist kein Kanalanschluss vorhanden. Schmutzwasser wird vor Ort nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anfallen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, wie bisher, im Plangebiet zu versickern. Ggf. sind ergänzend Rückhaltemöglichkeiten vorzusehen. Die Entwässerung wird Gegenstand eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein. Näheres wird im Zuge der weiteren Ausbauplanung bestimmt.

Nach Auskunft des Landkreises Rotenburg ist aus brandschutztechnischer Sicht eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über 2 Stunden vorzuhalten. Der nächste Hydrant befindet sich in knapp 15 m Entfernung zum Plangebiet, so dass davon auszugehen ist, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. 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.

4.6 Erschließung

Das Sondergebiet ist bereits unmittelbar über die Straße Borchelhof erschlossen. Derzeit erfolgt die Erschließung über die westlich angrenzende Hofffläche sowie über eine östliche Zufahrt im Kreuzungsbereich der Straße Borchelhof mit dem Feldweg Borcheler Weg. Es ist davon auszugehen, dass beide Zuwegungen auch zukünftig für die Erschließung ausreichend sind, so dass angrenzende Altbaumbestände durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Dies ist ggf. im Zuge des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens über entsprechende Baulasten zu sichern.

Die für den Betrieb der Heizzentrale notwendigen Rohstoffe werden vom Betriebshof im Süden der Ortslage Borchel aus angeliefert. Insgesamt ist aber gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Aktivität auf der Fläche nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Fläche wird bereits intensiv als Lagerplatz genutzt und entsprechend häufig von landwirtschaftlichen Fahrzeugen angefahren.

Das Plangebiet ist damit grundsätzlich als erschlossen anzunehmen.

4.7 Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Aufgrund der Fernwirkung ist das Dach das prägendste Element eines Gebäudes. Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das typische Ortsbild mit geneigtem Dach, klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dacheindeckungen zu sichern. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Erweiterungen und die Neueindeckung von Dächern.

In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baugebietes herrschen eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach vor. Diese Prägung soll auch weiterhin das Ortsbild bestimmen.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf Festsetzungen zur Dachgestalt gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 - Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof-.

Es sind an dieser Stelle nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Carports oder Garagen können auch mit flacheren Dächern versehen werden.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) sind auf den Dachflächen vorgesehen und ausdrücklich erwünscht, 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. Zudem sind u. a. begrünte Dächer zulässig.

Weitergehende Festsetzungen werden auf Grund der Kleinteiligkeit der Fläche als nicht erforderlich angesehen.

Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschrift erfüllt den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit und kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.8 Belange des Umweltschutzes

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

Wasser

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 wird eine bislang als Lagerplatz genutzte und daher bereits weitgehend versiegelte Fläche umgenutzt und bebaut.

Dadurch sind keine wesentlichen Änderungen des Mikroklimas zu erwarten. Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Durch die Einrichtung des Fernwärmenetzes wird zukünftig Co2 eingespart, da bislang mit fossilen Energieträgern beheizte Gebäude an dieses angebunden werden.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Wasserwerk Nord des Wasserversorgungsverbands Rotenburg-Land. Die Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Nord des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land vom 21.12.2011 ist zu beachten. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden bereits versiegelte Flächen im Außenbereich umgenutzt. Nach derzeitiger Einschätzung werden zusätzliche Versiegelungen nicht erforderlich, so dass keine nennenswerte Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes erfolgt.

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. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Planung keinen Immissionen auf die Umgebung zu erwarten.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird momentan überwiegend als Lagerplatz genutzt, im Süden befindet sich in Teilen eine Wiese. Südlich des Plangebietes befindet sich die Hochmoorgrenze des Moorschutzprogramms Teil I von 1981. Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine weiteren Flächen versiegelt.

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.

Die ökologische Funktion ist im nahen Umfeld weiterhin gewahrt, so dass 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 die Fläche bereits voll erschlossen und weitgehend versiegelt ist, können vorliegend die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (s. Tötungs- und Verletzungsverbot) nahezu ausgeschlossen werden.

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

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplante Bebauung verändert sich das Ortsbild nicht negativ. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird sinnvoll und kleinteilig ergänzt. Ein Baukörper, der wie vorgesehen im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet wird, schirmt die landwirtschaftlichen Flächen vielmehr gegenüber den Bestandsbauten und der Straße Borchelhof ab. Die Vorgaben in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude und Gestaltung der Dachflächen im Bebauungsplan verhindern unerwünschte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Ortsbild verbessern wird, während sich zur freien Landschaft keine nennenswerten Einschränkungen ergeben. Hier werden die Flächen weiterhin durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

Eingriff in den Naturhaushalt

Der Bestand stellt sich im Wesentlichen als bereits versiegelte Lagerfläche sowie in kleinen Teilen als Wiese dar. Da keine zusätzliche Versiegelung durch die Planung erfolgt, besteht kein Eingriff, der zu kompensieren wäre. Im Umweltbericht wurde gleichwohl eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

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 Alternative zur vorliegenden Planung vorhanden ist.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben werden bereits zu weiten Teilen versiegelte Flächen im Außenbereich überplant und durch zur Herstellung der Erschließung kleine Flächen versiegelt.

Die Bodenfunktion innerhalb der versiegelten Flächen ist bereits dauerhaft beeinträchtigt.

Gleichwohl soll durch die mit der Planung verbundene Einrichtung eines Nahwärmenetzes die Wärmeversorgung der Siedlungsstruktur von fossilen Energien auf erneuerbare Energien umgestellt und somit der Co2-Ausstoß der Heizungsanlagen dauerhaft verringert werden.

6.1 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich.

6.2 Flächenangaben

Flächenbezeichnung	Planung	
Sondergebiet "Heizzentrale"	802	m ²
Fläche für die Landwirtschaft	752	m ²
Geltungsbereich des B-Plans	1.554	m²

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