



Kurzbegründung zur
27. Flächennutzungsplanänderung
(Bereich: Nieder Ochtenhausen)

Stadt Bremervörde

- Vorentwurf (Stand: 04.10.2022) -

Planungsanlass / Planungsziele

Für den Bereich des Plangebietes liegt ein Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des neuen Standortes für ein Feuerwehrgerätehaus sowie die Arrondierung des Siedlungsbereiches auf der südöstlichen Seite der Straße An der Chaussee (K 106).

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes (27. Änderung) umfasst den Standort des geplanten neuen Feuerwehrgerätehauses nördlich Straße Rhedenweg sowie den teilweise bereits bebauten Bereich entlang der Straße An der Chaussee südwestlich des Rhedenwegs. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen neben der Entwicklung des neuen Feuerwehrstandortes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich durch die Bebauung von Baulücken geschaffen werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Straßen Rhedenweg und An der Chaussee ist der Aufwand für die Erschließung relativ gering, so dass dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird.

Städtebauliche Situation

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des locker strukturierten Siedlungsbereiches der Ortschaft Nieder Ochtenhausen der Stadt Bremervörde und dort nordöstlich bzw. Südwestlich des Rhedenwegs und östlich der Straße An der Chaussee (K 106). Es wird gegenwärtig teilweise landwirtschaftlich genutzt und ist in den übrigen Bereichen bereits bebaut. Die im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld vorhandene Bebauung orientiert sich vorrangig an den vorhandenen Straßen und ist durch eine dörfliche Mischnutzung geprägt. Zudem ist Nieder Ochtenhausen auch ein Standort für die Freizeitnutzung, da sich in einiger Entfernung zum südlichen Ortsrand zwei Wochenendhausgebiete und an der Mühlheimer Straße das „Freizeithaus Bremervörde“ der Diakoniewerke Essen e. V. befinden.

Die verkehrliche Erschließung kann direkt über die bereits ausgebaute Straße Rhedenweg bzw. die Straße An der Chaussee erfolgen. Das Plangebiet weist somit einen Anschluss an das übergeordnete regionale und überregionale Verkehrsnetz auf.

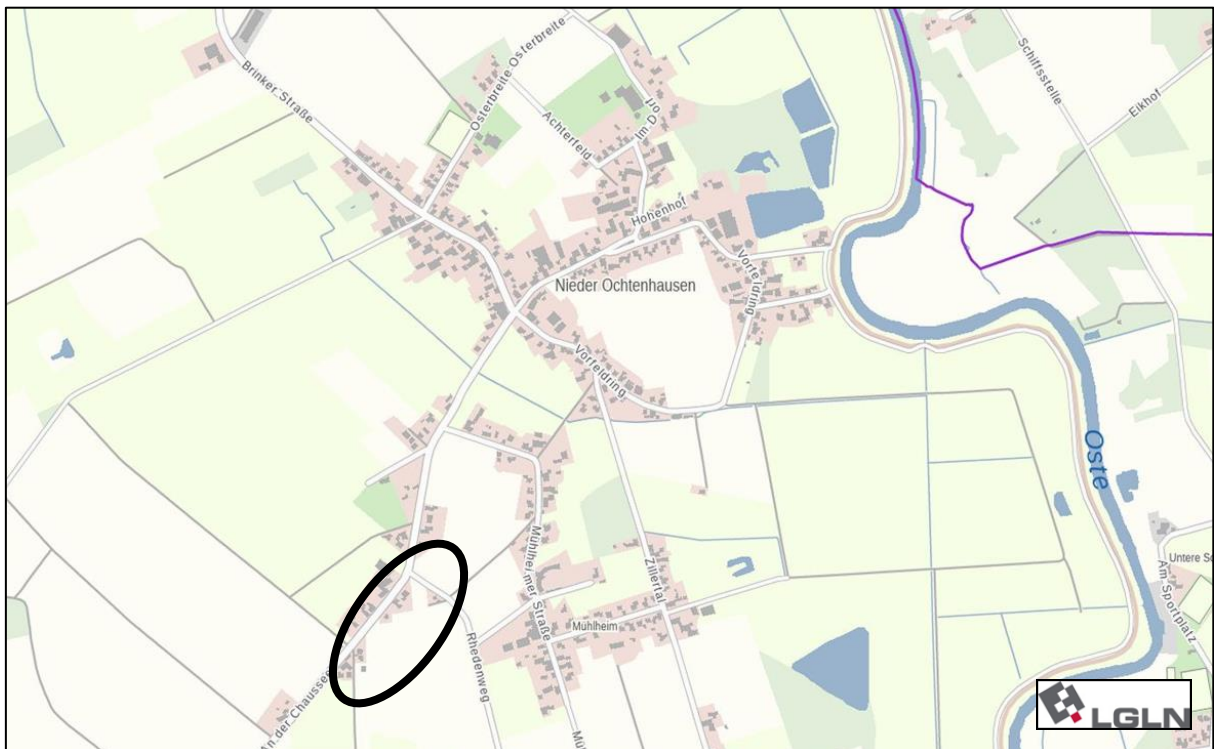


Abb. 1: Übersichtsplan (Lage des Plangebietes ist mit einem Kreis gekennzeichnet)

Planungsrechtliche Grundlagen

Auf der Ebene der Raumordnung und Regionalplanung sind die raumordnerischen Vorgaben des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen** aus dem Jahr 2008 / aktualisiert 2022 (**LROP**) sowie die des **Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)** (**RROP**) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (RROP) konkretisiert.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** werden für das Plangebiet keine planerischen Zielsetzungen getroffen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen enthält im schriftlichen Teil folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen - die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,

- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Informationen geschaffen und weiterentwickelt werden.

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,
- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“ (Grundsatz)

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches im Rahmen der Eigenentwicklung sowie die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden.

Dem vorstehenden Grundsatz wird damit entsprochen.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“ (Grundsatz)

Die Flächennutzungsplandarstellung soll für den Bereich südöstlich der Straße an der Chaussee der tatsächlichen Nutzung angepasst werden und zudem soll die Möglichkeit zur Bebauung von Baulücken zwischen dem Gebäudebestand geschaffen werden. Der vorhandene Siedlungsbereich wird somit im Rahmen der Eigenentwicklung arrondiert und trägt damit den städtebaulichen Erfordernissen Rechnung.

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogrammes** wird der Stadt Bremervörde die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Der Bereich des Plangebietes in der Ortschaft Nieder Ochtershausen ist Teil eines größeren *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials* -.

Bezüglich der Einschätzung des Ertragspotenzials der Böden im Plangebiet wurde die Themenkarte „Bodenfruchtbarkeit“ des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

herangezogen. Demnach weist der überwiegende Teil des Plangebietes eine geringe Bodenfruchtbarkeit und der übrige Teil eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Insofern ist aus städtebaulicher Sicht davon auszugehen, dass das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* aufgrund des hohen wirtschaftlichen Leistungs- und Wettbewerbsdruckes, welcher generell auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landkreis lastet, ausgewiesen wurde. Insofern ist die wirtschaftliche Bedeutung der Flächen des Plangebietes, auch aufgrund der geringen Größe und der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches, als eher niedrig einzustufen. Bedingt durch die Lage des Änderungsbereiches und dessen geringer Größe ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe entstehen.

Bezüglich der Entwicklung des Siedlungsstruktur enthält das RROP folgende Vorgaben:

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden.

Die historischen Siedlungsformen der sog. Findorff-Siedlungen in der Gemeinde Gnarrenburg und der Stadt Bremervörde sollen erhalten und als Ausdruck regionaler Identität bewahrt und gefördert werden.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.

Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.

Als Planungsinstrumente sollen neben der Bauleitplanung u.a. Städtebauförderungsprogramme, ländliche Entwicklungskonzepte, Dorfentwicklungs- und Flurbereinigungsverfahren dienen.“

2.1.04 „Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist in den übrigen Orten die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“

Die Stadt Bremervörde ist bestrebt, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Zentralort zu konzentrieren. Für die übrigen Ortschaften soll eine bedarfsorientierte Eigenentwicklung ermöglicht werden. Zudem erfolgt bei Bedarf eine nutzungsorientierte Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan. Diesem städtebaulichen Ziel entspricht die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bremervörde ist der Bereich nördlich des Rhedenwegs als *Wohnbaufläche (W)* und auf der nordöstlichen Seite der Straße Rhedenweg als *öffentliche Grünfläche* dargestellt. Die übrigen Flächen weisen eine Darstellung als *Flächen für die Landwirtschaft* auf.

Auf der Ebene der **verbindlichen Bauleitplanung** sind weder im Plangebiet noch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen Bebauungspläne vorhanden.

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß den städtebaulichen Zielen ist die Darstellung einer *Wohnbaufläche (W)* (ca. 2,2 ha) und einer *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (ca. 0,3 ha) vorgesehen.

Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet. Die Erarbeitung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit der Entwurfsfassung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Bremen, den 04.10.2022

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de