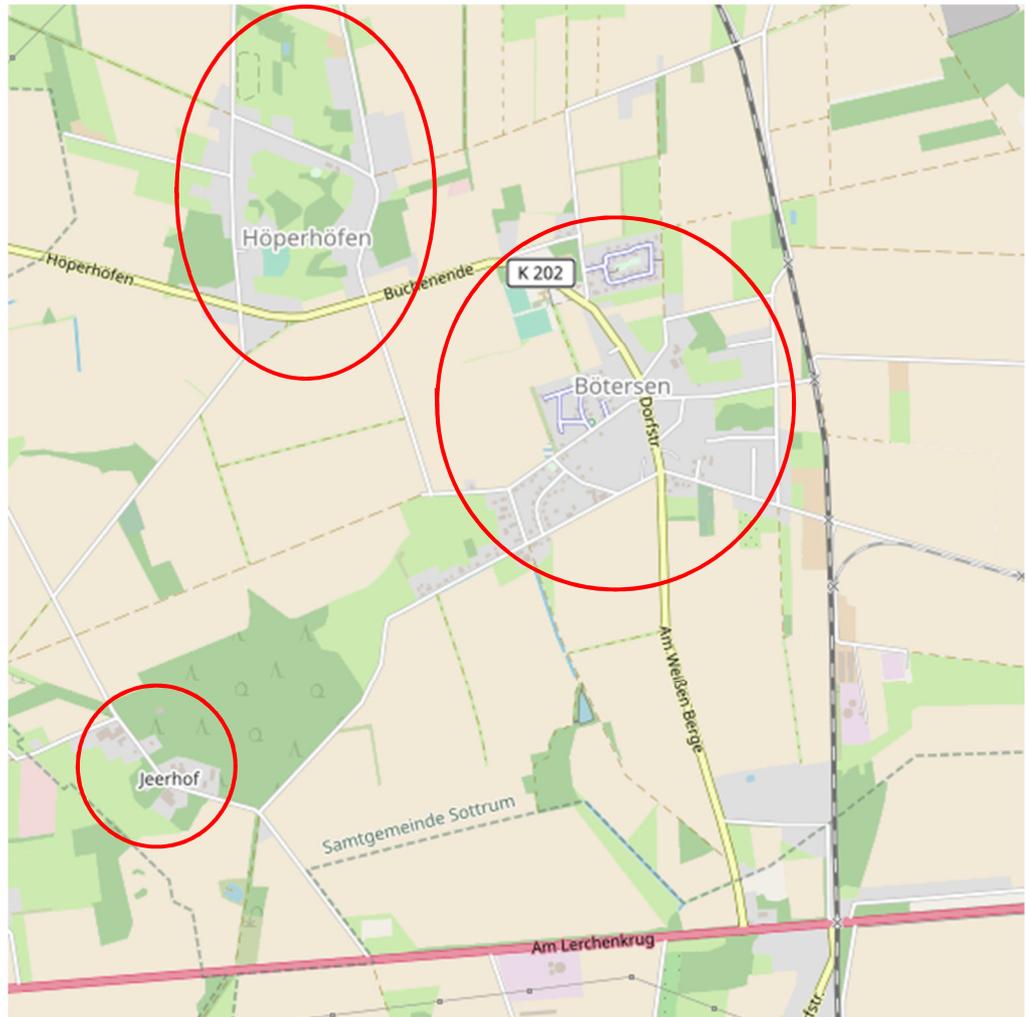


# Gemeinde Böttersen

## Ortsentwicklungskonzept



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Bearbeitungsstand: 27. 11. 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Böttersen  
Im Winkel 8  
27367 Böttersen  
Tel.: 04268 – 351  
Fax: 04268 - 756  
E-Mail: [gemeinde.boetersen@web.de](mailto:gemeinde.boetersen@web.de)

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Norbert Seidel  
Röwekamp 5  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441 / 98 33 80 0  
Fax: 0441 / 98 33 80 1  
E-Mail: [seidel-oldenburg@t-online.de](mailto:seidel-oldenburg@t-online.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation und Vorgehensweise</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Entwicklungskonzept</b>	<b>9</b>
4.1	Eignung der Flächen unter Berücksichtigung von Schallimmissionen	9
4.2	Eignung der Flächen unter Berücksichtigung von Geruchsimmissionen	10
4.3	Weitere Gesichtspunkte zur Beurteilung der Eignung	11
4.4	Geeignete Flächen	11
4.5	Entscheidung des Gemeinderates	12
<b>5</b>	<b>Quellen und Schrifttum</b>	<b>12</b>

### **Anlagen:**

Anlage 1: Auf Eignung für Wohnnutzung geprüfte Gebiete

Anlage 2: Für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignete Bereiche

Anlage 3: Flächen die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen

## **1 Veranlassung**

Die Gemeinde Böttersen hat derzeit rund 1.100 Einwohner, sie ist Mitglied der Samtgemeinde Sottrum und grenzt an die Kreisstadt Rotenburg an der Wümme. Böttersen verfügt über Grundschule und Kindergarten. Zwischen dem Grundzentrum Sottrum und dem Mittelzentrum Rotenburg / W. gelegen, hat die Gemeinde Böttersen zwar keine zentralörtliche Funktion, dennoch ist eine gewisse Eigenentwicklung sinnvoll. Seitens der Regionalplanung wird die Errichtung von bis zu zwei Einfamilienhäusern pro Jahr als akzeptables Maß der Eigenentwicklung für solche Orte angesehen. Vor rund 20 Jahren hat die Gemeinde Böttersen mit ihrem Bebauungsplan Nr. 3 Bauflächen für ca. 40 freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen. Diese wurden nach und nach ausschließlich an Bauwillige mit nachweislichem Bezug zur Gemeinde Böttersen veräußert. Auch in Zukunft möchte die Gemeinde Böttersen dem so definierten Personenkreis Baugrundstücke zur Verfügung stellen können. Hierfür kommen mehrere Flächen in Betracht. Mit dem Ortsentwicklungsplan sollen die verschiedenen Möglichkeiten mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen dargestellt und Handlungsoptionen aufgezeigt werden.

## **2 Rahmenbedingungen der Planung**

Die Orte Böttersen, Höperhöfen und Jeerhof sind seit 1974 zur Gemeinde Böttersen zusammengefasst. Die Gemeinden Ahausen, Böttersen, Hassendorf, Hellwege, Horstedt, Reeßum und Sottrum bilden zusammen die Samtgemeinde Sottrum.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg weist die Entwicklungsaufgabe „Wohnen“ dem Unterzentrum Sottrum und dem Mittelzentrum Rotenburg / W. zu. Für die übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Sottrum ist lediglich eine Eigenentwicklung der Wohnbebauung vorgesehen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes fällt nach § 72 Abs. 1 Ziff. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) der Samtgemeinde zu. Bebauungspläne werden von der Gemeinde aufgestellt. Nach § 8 Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nach weitgehender Ausschöpfung des Potenzials an Wohnbauflächen möchte die Gemeinde Böttersen bei der Samtgemeinde Sottrum die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragen um weitere Wohnbauflächen ausweisen zu können.

Die Gemeinde Böttersen besteht aus den Ortslagen Böttersen, Höperhöfen und Jeerhof.

Zentrale Einrichtungen wie Gaststätte und Dorfladen befinden sich in Böttersen. Grundschule und Kindergarten liegen am nördlichen Rand von Böttersen gewissermaßen auf halbem Weg nach Höperhöfen. Dort befinden sich auch zwei Fußballspielfelder. In Höperhöfen wurde vor

einigen Jahren das Feuerwehrgerätehaus um Räume für die Dorfgemeinschaft erweitert. Dieses Gebäude wird jetzt Höperhus genannt, es befindet sich neben der ehemaligen Schule von Höperhöfen und lokalisiert den kulturellen Mittelpunkt Höperhöfens.

Jeerhof besteht aus zwei aktiven und einigen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, zwei Wohnhäusern und einer zum Wohnen umgenutzten Windmühle. Im Westen grenzt auf Hasendorfer Gemeindegebiet eine ehemals militärische Liegenschaft an Jeerhof, die jetzt gewerblich als Holzlager genutzt wird.

Böttersen hat einen Friedhof mit Kapelle am Rotenburger Weg. Für Höperhöfen und Jeerhof gibt es einen gemeinsamen Friedhof auf halbem Weg zwischen den beiden Orten.

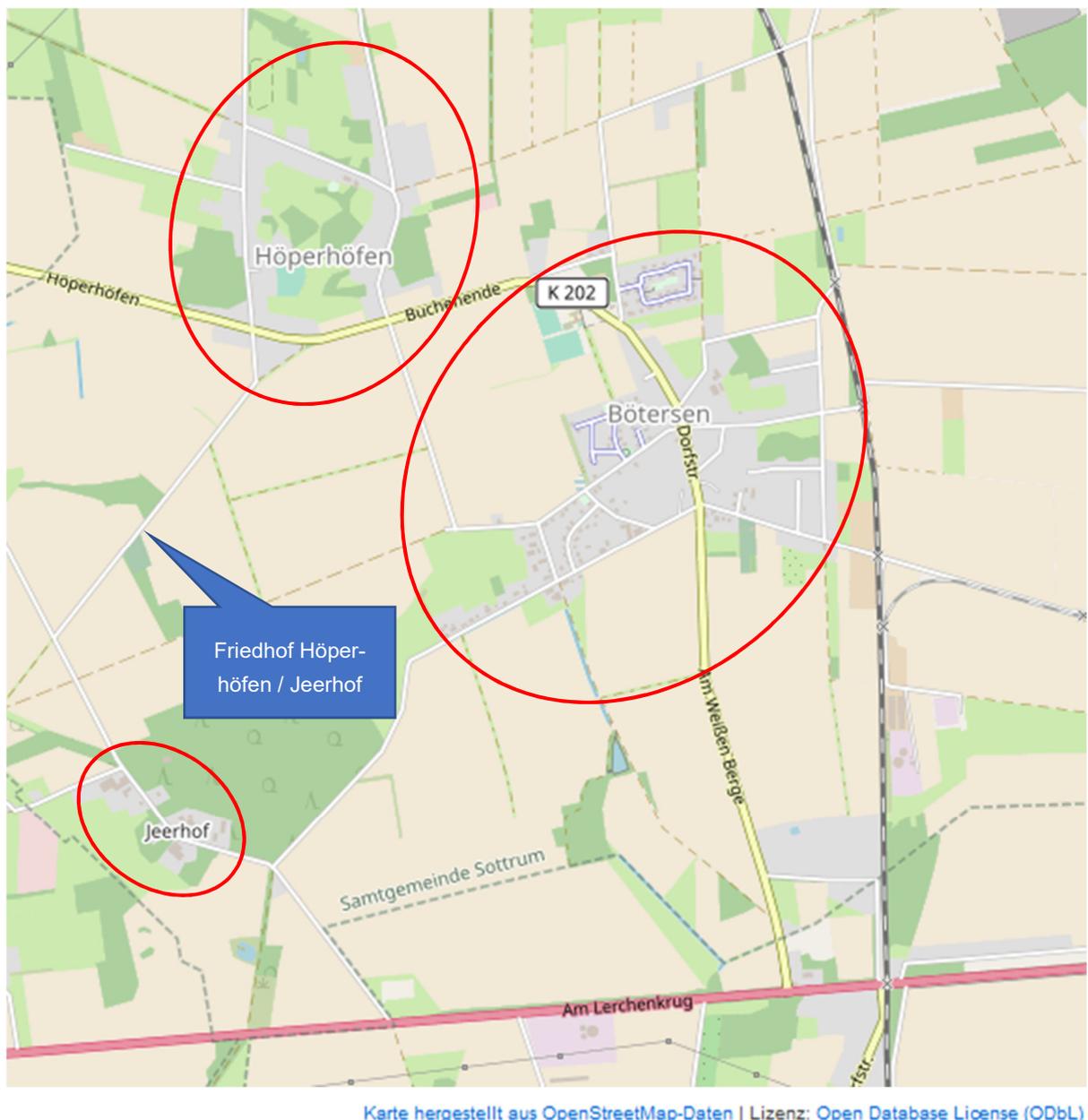


Abbildung 1: Die drei Ortslagen der Gemeinde: Böttersen, Höperhöfen und Jeerhof

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sottrum wurde im Bereich Böttersen zuletzt mit der 38. Änderung an die aktuellen Erfordernisse angepasst und zeigt jetzt folgende Darstellungen.

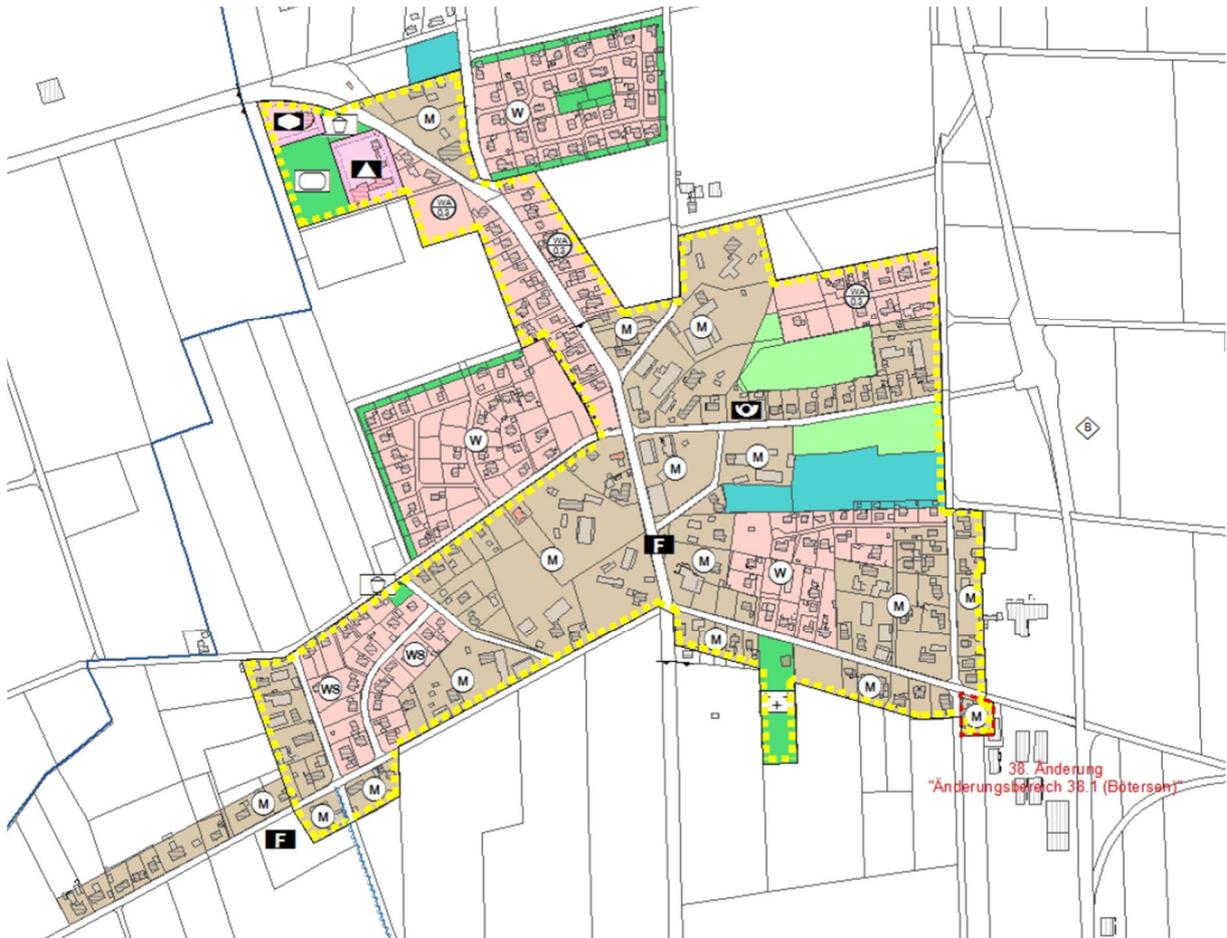


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sottrum im Stand der 38. Änderung. Über den gezeigten Ausschnitt hinaus gibt es weiter südlich in der Nähe der B 75 weitere Gewerbeflächen

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes betraf Höperhöfen. Die nachfolgende Darstellung zeigt Höperhöfen in dem seinerzeit erreichten Planungsstand.

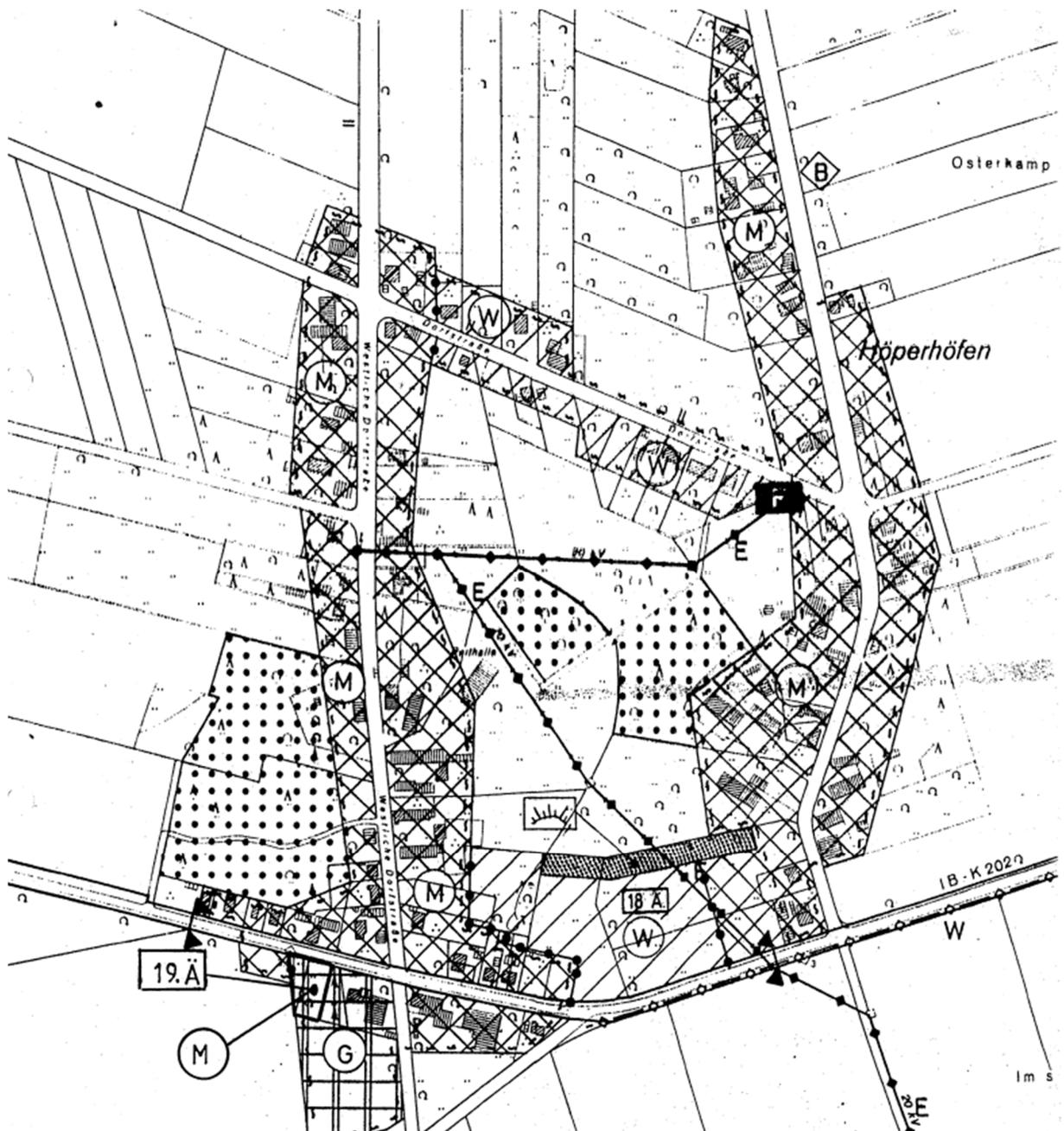


Abbildung 3: Ausschnitt Höperhöfen aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sottrum im Stand der 19. Änderung

### 3 Ausgangssituation und Vorgehensweise

Die Gemeinde Böttersen strebt eine Eigenentwicklung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung in ihren Ortsteilen an. Bevorzugt soll diese flächensparend durch Nach- und Umnutzung vorhandener Gebäude erfolgen. Dementsprechend werden zunächst Potenziale der Innenentwicklung untersucht und bewertet. Da zu erwarten ist, dass diese nicht in hinreichendem Umfang zeitnah verfügbar gemacht werden können, werden weitere Bereiche auf ihre Eignung zur Erschließung als Baugebiet betrachtet.

In den drei Orten der Gemeinde stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Jeerhof weist nur eine geringe Einwohnerzahl auf. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule sind nicht vorhanden. Unter diesen Bedingungen erscheint es nicht sinnvoll die bauliche Entwicklung an diesem Standort zu fördern. Die Nach- und Umnutzung der vorhandenen Gebäude ist innerhalb der durch § 35 BauGB eng gesetzten Grenzen für das Bauen im Außenbereich möglich.

Höperhöfen verfügt über eine eigene Feuerwehr und ein Dorfgemeinschaftshaus. Im Flächennutzungsplan sind in Höperhöfen Flächen für Wohnen, Gewerbe und gemischte Nutzungen dargestellt. Schule, Kindergarten und Sportplatz befinden sich zwar in Böttersen jedoch unweit der Grenze zu Höperhöfen. Dementsprechend erscheint eine moderate Eigenentwicklung für Höperhöfen angemessen. An vorhandenen Straßen mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind freie Flächen vorhanden.

Böttersen ist der einwohnerreichste Ort der Gemeinde. Hier gibt es einen Dorfladen und eine Gaststätte, einen Friedhof mit Kapelle, Schule, Kindergarten, Sportplatz und Feuerwehr. Seit etwa 1960 wird in Böttersen im Abstand von ca. 20 Jahren je ein Wohnbaugelände mit etwa 40 Bauplätzen erschlossen. Die Nachfrage nach Bauplätzen in Böttersen ist zwar deutlich höher, jedoch vergibt die Gemeinde Bauplätze nur an einen ausgewählten Personenkreis, der einen eindeutigen Bezug zum Ort nachweisen kann, also etwa hier arbeitet, hier geboren ist oder seit längerer Zeit hier ansässig ist. In den beiden letzten Jahrzehnten wurden nahezu alle Bauplätze im Gelände „Auf dem Kamp“ veräußert und bebaut. So ist es nun an der Zeit die Ausweisung weiterer Flächen planerisch vorzubereiten.

Nach einer ersten Sichtung des Gemeindegebietes auf potenzielle Wohnbauflächen wurden Gutachten zur Beurteilung der Geruchs- und Geräuschimmissionssituation in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse hat der Rat der Gemeinde Böttersen eine Entscheidung getroffen an welchen Stellen die Wohnbauentwicklung erfolgen sollte. Dementsprechend beantragt die Gemeinde Böttersen bei der Samtgemeinde Sottrum eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen, mit der eine solche Entwicklung ermöglicht wird.

## 4 Entwicklungskonzept

In einem ersten Schritt wurden Flächen ausgewählt, die augenscheinlich für eine Wohnbauentwicklung in Frage kommen. Dabei handelt es sich einerseits um kleinere Flächen, die überwiegend bereits über eine Straßenerschließung verfügen und andererseits um größere zusammenhängende Flächen, die erst noch als Baugebiet mit einer Erschließung zu versehen wären. Folgende Flächen, die in der Karte in Anlage 1 dargestellt sind, wurden identifiziert:

Nr.	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>
A	Böttersen Mitte	45.733
B	Böttersen Ost	26.493
C	Böttersen West	61.268
B1	Jeerhofer Weg	18.868
B2	Friedhof	3.877
B3	Dorfstraße	8.014
B4	Neuer Damm Süd	18.017
B5	Buchenende	5.305
H1	Höperhöfen Mitte	7.055
H2	Höperhöfen West	7.689
H3	Höperhöfen Nord	8.798

Bei den mit den Buchstaben A, B und C bezeichneten Flächen handelt es sich um potenzielle Baugebiete. Die kleineren Flächen B1 bis B5 befinden sich in Böttersen und werden als Potenzialflächen der Innenentwicklung angesehen. Für die in Höperhöfen gelegenen Flächen H1 bis H3 gilt das gleiche.

Der Abgleich mit dem geltenden Flächennutzungsplan zeigt, dass die Flächen Höperhöfen West (H2) und Friedhof (B2) bereits als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind und somit auch einzelne Wohnhäuser möglich wären. Diese Flächen werden damit aus der weiteren Betrachtung genommen.

### 4.1 Eignung der Flächen unter Berücksichtigung von Schallimmissionen

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Grenzwerte für Wohnen an den Standorten in Höperhöfen eingehalten werden. Zu erwähnen bleibt, dass die Fläche Höperhöfen Nord (H3) schalltechnisch nicht explizit untersucht wurde. Zwar wird der Mulmshorner Weg, an dem

diese Fläche liegt, von Ortskundigen als Schleichweg zwischen den Bundesstraßen B75 und B71 genutzt, aber innerhalb von Höperhöfen gilt Tempo 30 und es gibt dort auch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und außerhalb der Ortslage stellt sich der Mulmshorner Weg als Wirtschaftsweg von nur 3 m Fahrbahnbreite dar. Das Verkehrsaufkommen ist überschaubar und es lässt sich einschätzen, dass die Belastung durch Straßenlärm innerhalb der für Wohnen zuträglichen Grenzwerte liegen wird. Auch sollen die Grundstücke eine Tiefe von etwa 40 m erhalten, so dass die Wohnräume in beträchtlicher Entfernung zur Fahrbahnkante errichtet werden können.

Für die Innenentwicklungsbereiche in Böttersen B1 bis B4 bewegt sich die Lärmbelastung in einem Bereich, der als handhabbar angesehen werden kann. Die kleinteilige Entwicklung wird im Zusammenhang mit dem vorhandenen Bestand zu Situationen führen, die als gemischte Bauflächen anzusehen sein werden, so dass sich ein geringerer Schutzanspruch ergibt. Außerdem können ggf. passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Die Prüffläche B5 blieb in der Schalltechnischen Untersuchung unberücksichtigt, weil sie erst nach Auftragserteilung für dieses Gutachten in Betracht gezogen wurde. Aus den übrigen Ergebnissen, lässt sich ableiten, dass auch diese Fläche als gemischte Baufläche in Betracht gezogen werden kann.

Der Bereich Böttersen West (C) kann aus schalltechnischer Sicht uneingeschränkt für eine Wohnbebauung in Betracht gezogen werden. Für den Bereich Böttersen Ost (B) wären passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um den angenommenen nächtlichen Schallemissionen des Bahnverkehrs zu begegnen.

Im Bereich Böttersen Mitte ist vor allem der sonntägliche Spielbetrieb auf dem Sportplatz als kritisch im Hinblick auf eine Wohnnutzung auf den angrenzenden Flächen anzusehen. Ein Abstand von 20 m zwischen Wohngebäuden und Sportplatz könnte den Konflikt entschärfen.

#### 4.2 Eignung der Flächen unter Berücksichtigung von Geruchsimmissionen

Die Potenzialflächen Höperhöfen Mitte (H1) und Höperhöfen Nord (H3) werden in der Geruchsimmissionsprognose als geeignet für eine Wohnnutzung angesehen. Die Fläche Buchenende (B1) wird als geeignet für eine gemischte Bebauung als Dorfgebiet angesehen. Für die Flächen Friedhof (B2), Dorfstraße (B3) und Neuer Damm Süd (B4) gelten mehr oder weniger starke Einschränkungen für eine Nutzung als Wohnbaufläche.

Im Bereich der Fläche Böttersen Ost (C) kommen die Emissionen von zahlreichen landwirtschaftlichen Betrieben zusammen, so dass nur ein kleiner Teil dieser Fläche für eine Wohnnutzung in Betracht zu ziehen ist. Die Flächen Böttersen West (C) und Böttersen Mitte (A)

weisen in Randbereichen Überschreitungen der Anforderungen für Wohngebiete auf. Die festgestellten Konflikten schließen jedoch eine bauliche Nutzung der Gebiete nicht aus.

#### 4.3 Weitere Gesichtspunkte zur Beurteilung der Eignung

Die Flächen Höperhöfen West (H2) und Friedhof (B2) sind im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen dargestellt. Eine bauliche Nutzung erfolgte in beiden Fällen bislang nicht. Im Hinblick auf eine Wohnnutzung sind in beiden Fällen die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Gerüche als konflikträchtig anzusehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in der Weise, dass anstelle gemischter Bauflächen Wohnbauflächen dargestellt werden, wird daher für diese Flächen nicht in Betracht gezogen. Die Darstellung als gemischte Baufläche sollte in diesen beiden Fällen unverändert beibehalten werden.

Innerhalb der Fläche Höperhöfen Nord (H3) weist der Flächennutzungsplan nachrichtlich auf ein Bodendenkmal hin. In welchem Umfang dadurch die bauliche Nutzung dieser Fläche eingeschränkt wird, muss im weiteren Planverfahren geklärt werden.

#### 4.4 Geeignete Flächen

Nach Abschluss der veranlassten Untersuchungen können die in der folgenden Tabelle aufgeführten Flächen für die Zielsetzung, Flächen zur Erfüllung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen darzustellen, als geeignet angesehen werden. In der Tabelle sind verschiedene Kriterien aufgeführt, die bei der Entscheidungsfindung für die Flächenauswahl hilfreich sein können. Die mathematischen Symbole in der Tabelle stehen für ++ sehr günstig, + günstig, +/- akzeptabel, - ungünstig, -- sehr ungünstig.

Nr.	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Konflikt Landwirtschaft	Konflikt Lärm	Verkehrs- erschließung	Versorgungs- leitungen vorhanden	Eigentums- verhältnisse	Ortsbild- wirkung	Zentralität
A	Böttersen Mitte	45.733	+/-	+/-	+	-	++	++	++
C	Böttersen West	61.268	+/-	++	+/-	-	--	-	-
B5	Buchenende	5.305	-	+/-	++	++	+/-	--	+
H1	Höperhöfen Mitte	7.055	+/-	++	++	++	+/-	++	+/-
H3	Höperhöfen Nord	8.798	++	++	++	++	+/-	-	-

#### 4.5 Entscheidung des Gemeinderates

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten hat der Rat der Gemeinde Böttersen in seiner Sitzung vom 27. 10. 2020 beschlossen, bei der Samtgemeinde Sottrum die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche Böttersen Mitte (A), Höperhöfen Mitte (H1) und Höperhöfen Nord (H3) zu beantragen, mit der Zielsetzung dort jeweils Wohnbauflächen oder ggf. in Teilbereichen auch gemischte Bauflächen darzustellen.

### 5 Quellen und Schrifttum

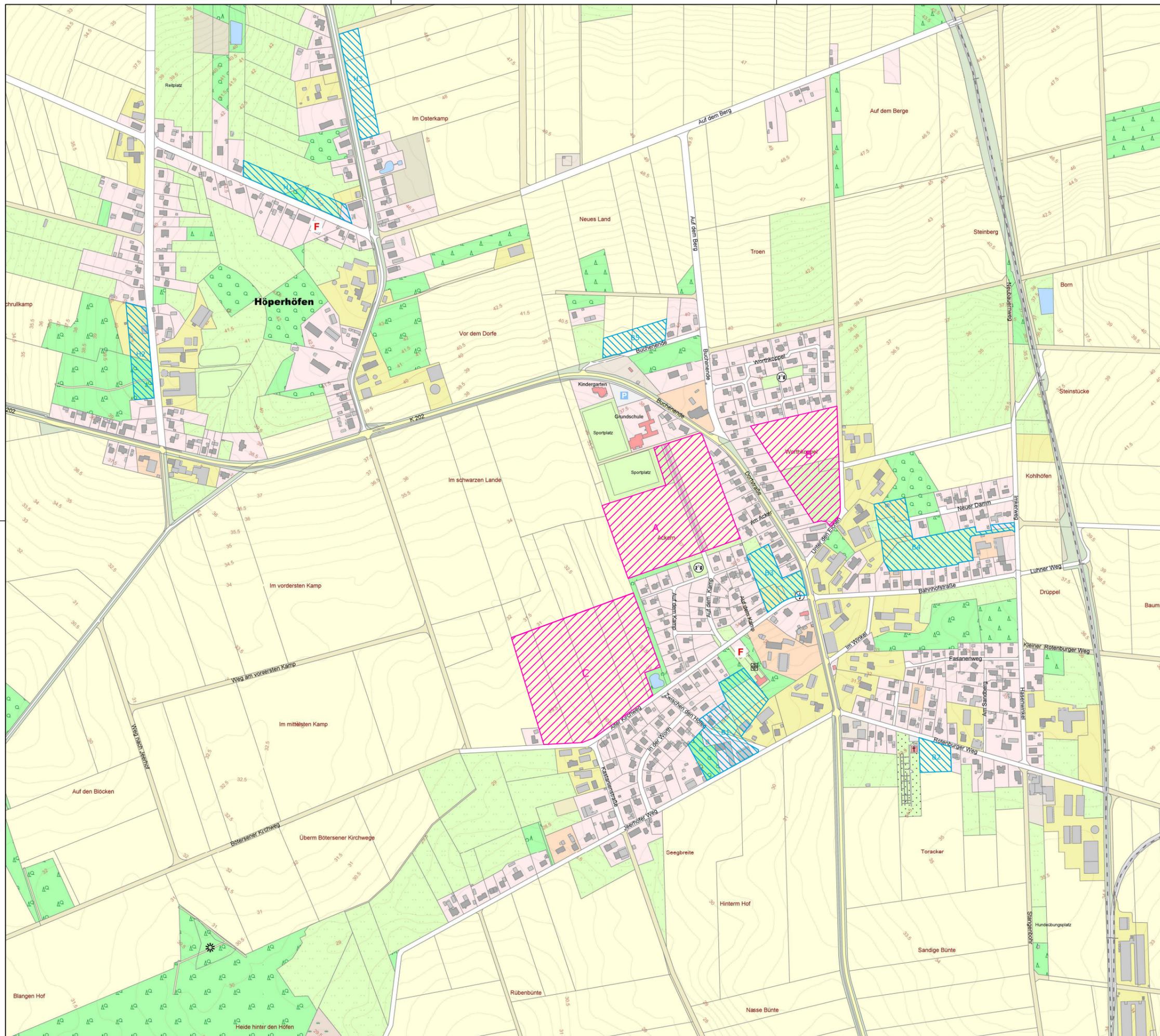
T&H Ingenieure GmbH 2020: Schalltechnische Untersuchung für die Erstellung eines Ortsentwicklungsplanes für die Gemeinde Böttersen

Landwirtschaftskammer Niedersachsen 2020: Geruchsimmissionsprognose im Bereich ausgesuchter Potenzialflächen zur Innen- und Wohnbauentwicklung der Ortschaften Böttersen und Höperhöfen, Gemeinde Böttersen

Oldenburg, den 27. 11. 2020

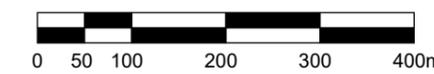
Dipl.-Ing. Norbert Seidel

Es folgen 3 Anlagen



**Zeichenerklärung**

- Potenzialfläche für Wohnbauentwicklung
- Prüffläche Innenentwicklung  
B = Böttersen  
H = Höperhöfen



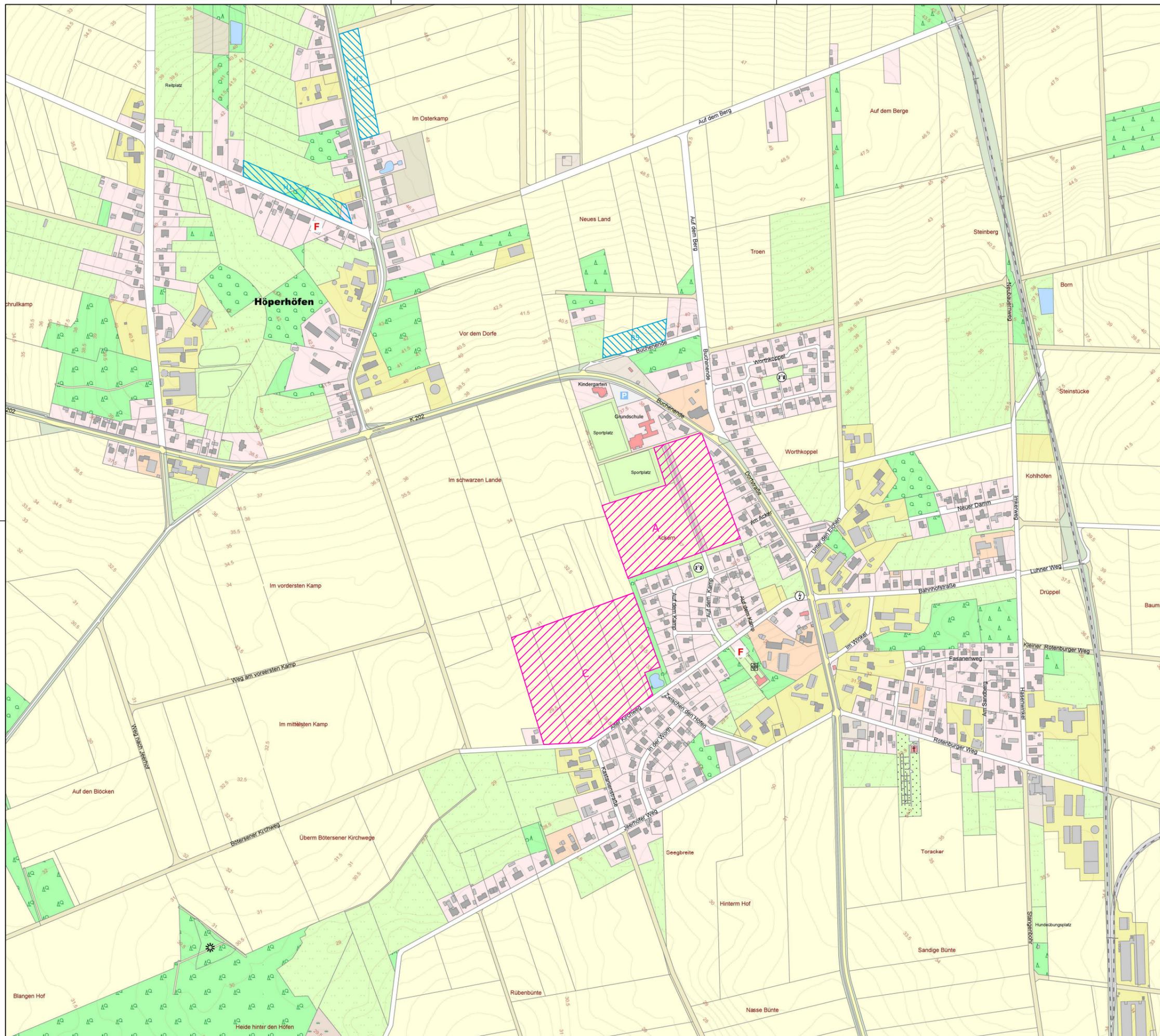
Urheberrecht Kartengrundlage: LGLN  
Landesamt für GeoInformation und Landesentwicklung, Bismarckstr. 1, 26121 Oldenburg

**Gemeinde Böttersen**

<b>Ortsentwicklungskonzept</b>	Datum:	26.11.2020
	Maßstab:	1:7.500
<b>Auf Eignung für Wohnnutzung geprüfte Gebiete</b>	Blatt-Nr.:	Anlage 1

Dipl.-Ing. Norbert Seidel  
Röwekamp 5  
26121 Oldenburg  
Tel. 0441/9833800





**Zeichenerklärung**

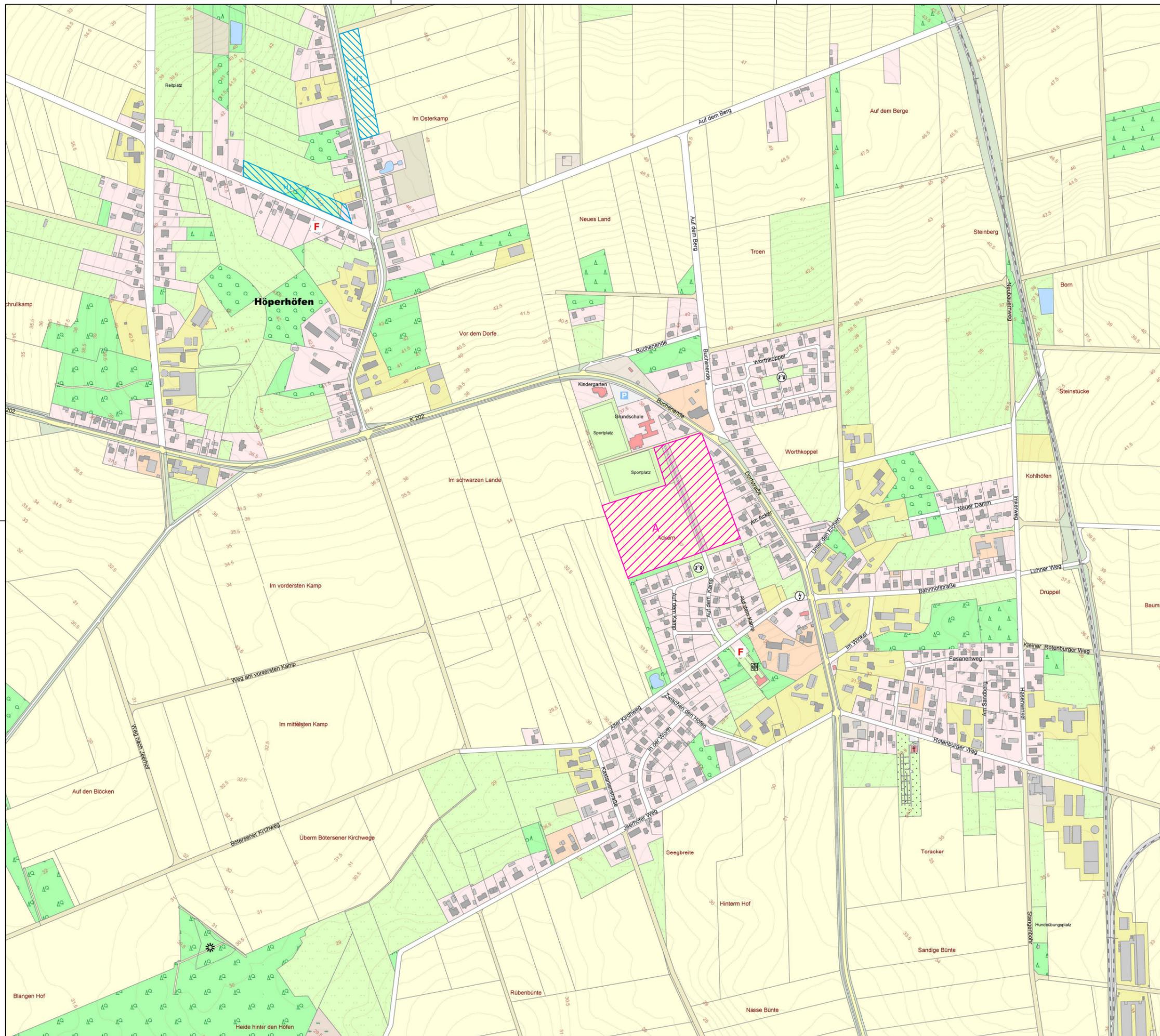
- Potenzialfläche für Wohnbauentwicklung
- Prüffläche Innenentwicklung
- B = Bötersen  
H = Höperhöfen



Urheberrecht Kartengrundlage: LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, Braunschweig  
Landesmessung und Geodateninfrastruktur

**Gemeinde Böttersen**

<b>Ortsentwicklungskonzept</b>	Datum: 26.11.2020
<b>Für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignete Bereiche</b>	Maßstab: 1:7.500
	Blatt-Nr.: Anlage 2
Dipl.-Ing. Norbert Seidel Röwekamp 5 26121 Oldenburg Tel. 0441/9833800	
SEIDEL Landschaftsarchitektur und Stadtplanung	



**Zeichenerklärung**

-  Potenzialfläche für Wohnbauentwicklung
-  Prüffläche Innenentwicklung  
B = Böttersen  
H = Höperhöfen



Urheberrecht Kartengrundlage:  LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, Bielefeld  
Landesmessung und Geodateninfrastruktur

**Gemeinde Böttersen**

<b>Ortsentwicklungskonzept</b>	Datum: 26.11.2020
<b>Flächen die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen</b>	Maßstab: 1:7.500
	Blatt-Nr.: Anlage 3
<b>Dipl.-Ing. Norbert Seidel</b> Röwekamp 5 26121 Oldenburg Tel. 0441/9833800	 <b>SEIDEL</b> Landschaftsarchitektur und Stadtplanung