

51. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

LAUENBRÜCK

„RICHTERKAMP“



VORENTWURF

**SAMTGEMEINDE FINTEL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES	3
1.1 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	3
2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
2.1 Ziel und Zweck.....	3
3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	5
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.2 Landes- und Regionalplanung	5
3.3 Flächennutzungsplanung	7
4. PLANINHALT	7
4.1 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
4.2 Klima- und Immissionsschutz.....	7
4.3 Erschließung.....	7
5. VER- UND ENTSORGUNG	8
6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB.....	8

1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANÄNDERUNGSGEBIETES

Das Planänderungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Lauenbrück und wird durch die Straße „Am Fintausee“ / „Richterkamp“ von Nordwesten nach Südosten durchquert. Südlich und nördlich grenzt das Planänderungsgebiet an den vorhandenen Siedlungsbereich der Gemeinde Lauenbrück.

Die Größe der im Planänderungsgebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 10,5 ha.

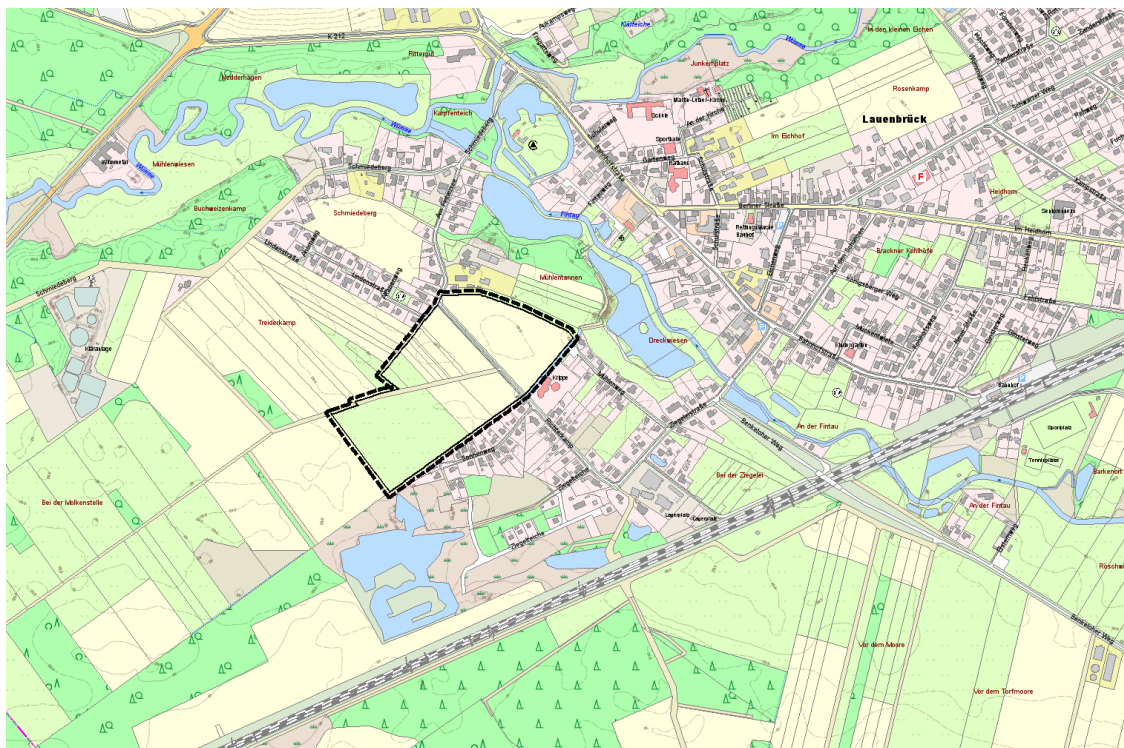


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

1.1 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet wird, wie die nach Westen anliegenden Flächen, ackerbau-lich bewirtschaftet. Nördlich und südlich angrenzend befinden sich Wohngebiete mit einer aufgelockerten Bebauung aus Einfamilienhäusern. Nordöstlich des Planänderungsgebietes verläuft die Fintau, welche von weiteren Teichen umgeben ist.

2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 Ziel und Zweck

Durch die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen eine geordnete städtebau-liche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere

Wohnbauentwicklung in Lauenbrück geschaffen werden. Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird ackerbaulich genutzt.

Im RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist Lauenbrück als Grundzentrum eingestuft, sodass der Aufgabe, die bauliche Entwicklung auf das zentralörtliche System zu vollziehen, mit der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen nachgekommen wird. In der zeichnerischen Darstellung ist der Bereich westlich der Straße „Am Fintausee“ / „Richterkamp“ bereits als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt und somit für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Samtgemeinde Fintel gehalten, ihren Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diesem Grundsatz kommt die Gemeinde mit der Flächennutzungsplanänderung nach.

Die letzten größeren Wohnbauentwicklungen in Lauenbrück fanden im östlichen und südöstlichen Bereich der Gemeinde mit den Bebauungsplänen „Dreierkamp“ (Bebauungsplan Nr. 14, im Jahr 2000 rechtsverbindlich geworden), „Dreierkamp Teil III“ (Bebauungsplan Nr. 17, im Jahr 2004 rechtsverbindlich geworden) und „Heidhorn“ (Bebauungsplan Nr. 15, im Jahr 2000 rechtsverbindlich geworden) statt. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Wohnbauentwicklung in Lauenbrück weiter fortschreitet und der Bedarf an Wohnbaugrundstücken unvermindert anhält. Die Anfang der 2000er entwickelten Wohnbaugebiete sind mittlerweile weitestgehend bebaut, freie Grundstücke stehen in Lauenbrück derzeit nicht zur Verfügung.

Um dem derzeitigen Bedarf an Wohnbauland nachzukommen, bietet sich eine Wohnbauentwicklung am westlichen Ortsrand an, da die Fläche zentrumsnah gelegen ist, an die bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzt und über eine gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung sowohl mit PKW als auch Bahn verfügt.

Alternative Flächen in dieser Größenordnung stehen für eine Wohnbauentwicklung in Lauenbrück derzeit nicht zur Verfügung. Nördlich von Lauenbrück liegt das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, welches das Landschaftsschutzgebiet Nr. 14 „Obere Wümmeniederung“ beinhaltet. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind zu vermeiden, sodass von einer Wohnbauentwicklung in diesem Bereich abgesehen wird. Östlich an den Ortsteil angrenzend befinden sich Waldflächen, die höherwertiger als landwirtschaftliche Flächen einzustufen sind. Eine Entwicklung in diesem Bereich und eine damit einhergehenden Beseitigung des Waldes sollte, wenn möglich, vermieden werden. Im südlichen Bereich wird der Ortsteil Lauenbrück durch die Bahntrasse Hamburg - Bremen begrenzt. Zwar wurde südlich der Bahntrasse das Wohnbaugebiet „Heidhorn“ entwickelt, von einer Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen sollte jedoch auch im Hinblick auf die südwestlich gelegenen wertvollen Flächen mit landesweiter Bedeutung für den Arten- und Ökosystemschutz abgesehen werden. Im RROP 2020 ist das Gebiet „Heidhorn“ als Zentraler Siedlungsbereich dargestellt, die südwestlich angrenzenden Flächen wurden als Vorranggebiet Biotopverbund sowie als Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung ausgewiesen. Kleinere, zentrumsnahe gelegene Potenzialflächen werden, wenn diese zur Verfügung stehen und für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind, nachverdichtet. Solche Flächen stehen jedoch derzeit nur sehr untergeordnet zur Verfügung. Darüber hinaus ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum die Schaffung von neuem Wohnraum nicht ausschließlich über Innenentwicklungsmaßnahmen möglich,

sodass in diesem Falle unbebaute Freiflächen zur Entwicklung von Lauenbrück in Anspruch genommen werden müssen.

Ziel der Samtgemeinde Fintel ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte, langfristige Wohnbauentwicklung in Lauenbrück zu schaffen. Mit der zeitnah zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführenden Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die künftige bauliche Wohnbauentwicklung planungsrechtlich abgesichert werden.

3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Außenbereich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel stellt Fläche für die Landwirtschaft dar.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Samtgemeinde Fintel ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Die Samtgemeinde Fintel ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, so dass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Da die Samtgemeinde Fintel im LROP als Grundzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grundsatz, Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte mit ausreichend Infrastruktur zu konzentrieren, entsprochen.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels

sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen enthalten.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die beabsichtigte Wohnbauentwicklung berücksichtigt und umgesetzt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) wurde neu aufgestellt und am 29.04.2020 vom Kreistag beschlossen. Das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg hat es mit der Verfügung vom 26.05.2020 genehmigt; mit der Bekanntmachung am 28.05.2020 ist das RROP in Kraft getreten.

Im RROP 2020 wird das Ziel aufgeführt, dass die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen ist. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsgebiete der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich, Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Lauenbrück wurde im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Ebenso soll sie ein umfangreiches Angebot für die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten schaffen. Darüber hinaus hat Lauenbrück die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen bekommen. Hier soll sie über den eigenen Bedarf hinaus Einrichtungen für die Erholung schaffen.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen. Das Planänderungsgebiet ist als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die weiter südlich verlaufende Bahntrasse ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke mit elektrischem Betrieb dargestellt. Die östlich verlaufende Fintau wurde nachrichtlich als linienhaftes Gewässer übernommen. Die westlich angrenzenden Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials dargestellt. Die Wohnbauentwicklung findet außerhalb dieser Bereiche statt.

Durch die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen wird die Gemeinde Lauenbrück ihrer Aufgabe gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gerecht, die bauliche Entwicklung auf das zentralörtliche System zu vollziehen.

Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms werden durch die beabsichtigte Wohnbauentwicklung berücksichtigt und umgesetzt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel stellt im Planänderungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

4. PLANINHALT

4.1 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Geltungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt. Weiterhin werden randliche Flächen im westlichen Bereich für die Eingrünung zur freien Landschaft ausgewiesen.

4.2 Klima- und Immissionsschutz

Klimaschutz

Besondere Festsetzungen zum Klimaschutz werden nicht vorgenommen.

Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Aufgrund des Abstands zur nördlich verlaufenden Bundesstraße 75 und der Lage des Planänderungsgebietes am Ortsrand von Lauenbrück sind unzuträgliche Verkehrslärmimmissionen im Planänderungsgebiet nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Durch die vorgesehene Wohnnutzung sind keine Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten. Ebenso sind von den umliegenden Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen keine unzumutbaren Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung anzunehmen. Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betriebsabläufen sind nicht zu erwarten, da an dieser Seite des Ortes keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind. Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich und entsprechend hinzunehmen.

In einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich nordwestlich des Planänderungsgebietes die Abwasserreinigungsanlage Lauenbrück. Die Samtgemeinde Fintel hat im Vorwege prüfen lassen, ob sich ggf. Beeinträchtigungen auf das neu geplante Wohngebiet ergeben. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich keine Konflikte bei der Ausweisung einer Wohnbaufläche im Hinblick auf die Kläranlage zu erwarten sind.

4.3 Erschließung

Die *verkehrliche Erschließung* des Planänderungsgebietes erfolgt über die ausgebaute Gemeindestraße „Am Fintausee“ / „Richterkamp“, die bereits das Änderungsgebiet durchquert.

5. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Fintel. Die Abwässer werden der naheliegenden zentralen Kläranlage in Lauenbrück zugeleitet.

Verbindliche Regelungen zur Beseitigung des Oberflächenwassers sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erläutern. Hier sind im weiteren Verfahren die Bodenverhältnisse zu untersuchen und ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die *Strom- und Gasversorgung* erfolgt durch die EWE Netz GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt. Das Änderungsgebiet beinhaltet fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Inmitten des Gebietes verläuft entlang des Feldweges eine beidseitige Baumreihe. An das Planänderungsgebiet grenzen vorhandenen Wohngebiete von Lauenbrück, weitere Ackerflächen und im Südwesten ein Waldgebiet an.

Stand 11/2020