

Samtgemeinde Fintel

57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbeflächen Stemmer Berg“ in Lauenbrück

Sachverhalt:

Die Planung betrifft Flächen beiderseits der Burghard-von-der-Wehl-Straße, südöstlich der Bundesstraße B 75. Im Planänderungsgebiet befinden sich gewerblich genutzte Flächen, eine Biogasanlage und landwirtschaftliche Flächen.

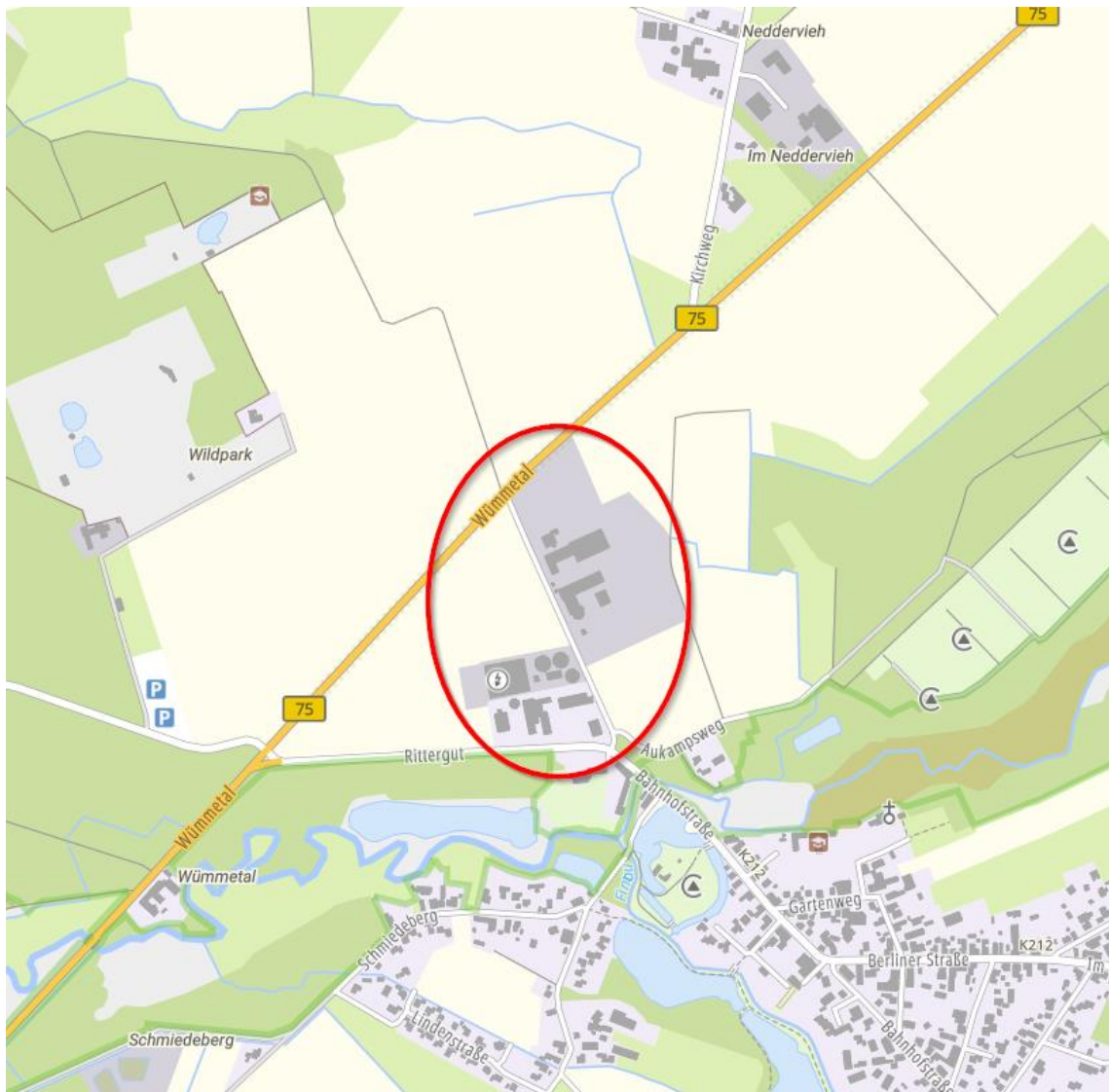


Abb.1 Lage des Plangebietes (unmaßstäblich), © LGLN 2023

Ziel der Gemeinde Lauenbrück ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Stemmer Berg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Entwicklung der ansässigen Betriebe entlang der Burghard-von-der-Wehl-Straße zu schaffen, da die Planungsabsichten der ansässigen Betriebe nach jetzigem Planungsrecht nicht zulässig sind und die Gemeinde Lauenbrück den Bereich entlang der Burghard-von-der-Wehl-Straße als Gewerbeschwerpunkt fortentwickeln möchte.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel sieht in Teilen des Änderungsbereiches bereits gewerbliche Bauflächen vor. Bisher sind ca. 8 ha des insg. ca. 16,2 ha großen Planänderungsgebietes gewerblich dargestellt.

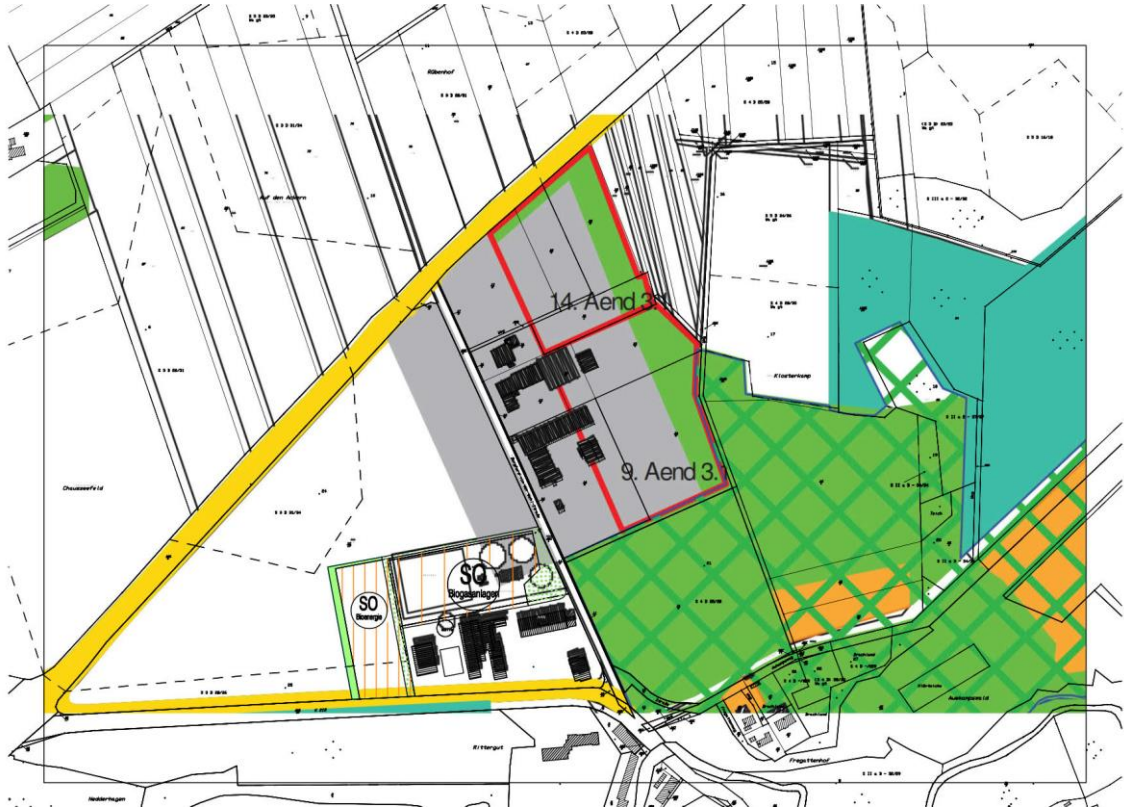


Abb. 2 rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereichen

Mit den beabsichtigten Entwicklungen geht jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes hervor, so dass die gemeindlichen Ziele aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt sind. Im nordöstlichen Bereich der Burghard-von-der-Wehl-Straße befindet sich das Unternehmen Atlas von der Wehl. Durch die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes konnten die bisherigen baulichen Anlagen genehmigt werden. Das Unternehmen möchte weiterhin den Standort stärken und benötigt für die betriebliche Entwicklung weitere Entwicklungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen, Stellflächen, Parkplätze etc.. Weitere Genehmigungen ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes können jedoch nicht mehr von der Genehmigungsbehörde in Aussicht gestellt werden, so dass hier die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teil im Nordosten zur Bundesstraße besteht. Auch auf gegenüberliegender Seite der Burghard-von-der-Wehl-Straße zeigen sich im Bereich der vorhandenen Biogasanlage durch einen Betreiberwechsel neue Entwicklungsabsichten. Die neuen Betreiber möchten die vorhandene Biogasanlage weiter betreiben und durch ein neues Konzept nach Norden erweitern. Für die Biogasanlage bestehen bereits 2 Bebauungspläne, die in diesem Zuge an die aktuellen Anforderungen angepasst werden sollen. Durch den Reparatur- und Investitionsstau kann eine Fortentwicklung nur mit einer Erweiterung der Anlage einhergehen, sodass beispielsweise weitere Gärbehälter im Norden gebaut werden müssen. Nördlich ist eine Einspeiseanlage des örtlichen Versorgers in einer Größe von ca. 3.000 m² mit direkter Anbindung an die Burghard-von-der-Wehl-Straße geplant. Weiterhin besteht für die Gewerbetreibenden die Möglichkeit, weitere Flächen von dem Grundstückseigentümer zu erhalten, sodass sich die gewerbliche Fläche weiter Richtung Nordwesten ausdehnen kann. Konkrete Pläne liegen in diesem Stadium der Planung noch nicht vor. Ob der Großteil weiterhin als Sondergebietsfläche dargestellt

wird oder als gewerbliche Baufläche, wird derzeit beim Gewerbeaufsichtsamt geprüft. Wenn die beabsichtigten Nutzungen in den Charakter eines Gewerbegebietes passen, bedarf es zukünftig keiner Darstellung einer Sonderbaufläche.

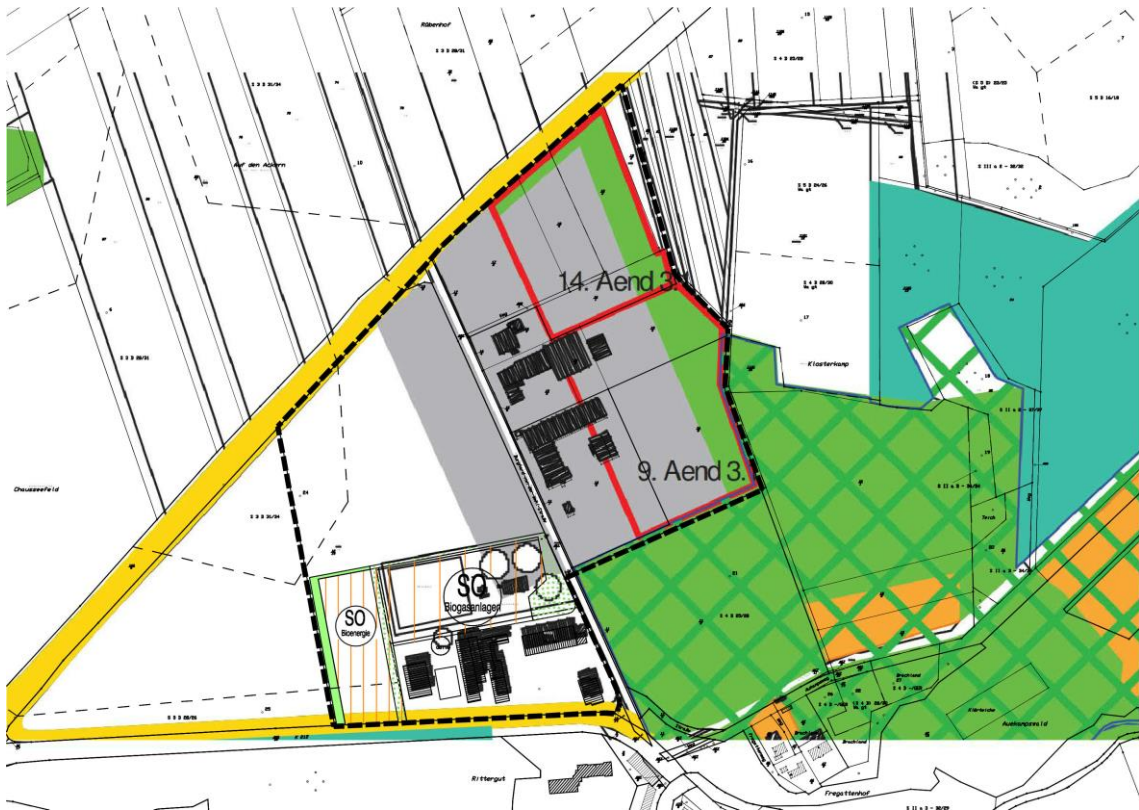


Abb. 3 geplanter Änderungsbereich auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Dahingehend soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Die Abgrenzung des Flächennutzungsplanes ist nicht exakt identisch mit dem Bebauungsplan. In Abstimmung mit dem Landkreis Rotenburg geht der Geltungsbereich etwas über die Grenzen des Bebauungsplangebietes hinaus, um die Entwicklungen auf vorgelagerter Ebene aufzuzeigen, ohne ein verbindliches Baurecht auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu schaffen. Des Weiteren ist es zielführend, aufgrund der unterschiedlichen Änderungen und des Alters des Ursprungsplanes im Sinne der Lesbarkeit den Flächennutzungsplan im gesamten Bereich auch zum Teil klarstellend zu ändern. Daraus ergibt sich die in der Anlage beigefügte Entwurfsvorlage zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Standort bietet sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie der Lage an der B 75 für eine gewerbliche Entwicklung mit hoher Standortqualität an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes sollen bisher gewerblich genutzte Bereiche planungsrechtlich abgesichert und neue Baulandpotentiale im Umfeld der vorhandenen Gewerbeflächen aktiviert werden, die sich insgesamt positiv auf die gemeindliche Entwicklung auswirken sollen. Zur Verbesserung und zum Ausbau der Arbeitsplatzsituation ist die Gemeinde Lauenbrück bemüht, die Standortangebote für neue Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft und des Handwerks zu erweitern. Diese Zielstellung möchte auch die Samtgemeinde mit der Änderung unterstützen.

Vorgeschlagene Beschlüsse:

- a) Der Samtgemeindeausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes.
- b) Der Samtgemeindeausschuss beschließt die gleichzeitige Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
- c) Der Samtgemeindeausschuss beauftragt die Verwaltung, einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und Ausgleichsmaßnahmen mit den Antragstellern abzuschließen.

Lauenbrück, den 10.08.2023

.....
Samtgemeindebürgermeister