



Kurzbegründung zum
**50. Änderung des Flächennutzungsplanes
Samtgemeinde Fintel**
sowie zum
**Bebauungsplan Nr. 17
„Überwasserfeld“
Gemeinde Fintel**

- Vorentwurf - (Stand: 11.08.2022)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	3
4.1	Raumordnerische Vorgaben	3
4.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm.....	4
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
7.	INHALT DER FNP-ÄNDERUNG	12
8.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.2.1	Grundflächenzahl / Anzahl der Wohneinheiten	12
8.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	12
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	12
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
8.4	Erschließung	13
8.5	Grünordnung	13
8.6	Immissionsschutz.....	13
8.7	Flächenübersicht.....	14
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	14
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	14
9.2	Verkehr	14
9.3	Wirtschaft	14
9.4	Immissionsschutz.....	14
9.5	Ver- und Entsorgung.....	15

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fintel in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Überwasserfeld/ Gewerbegebiet Fintel" beschlossen.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Fintel in seiner Sitzung am die Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Mittelstädt und Schröder zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,7 ha große Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand der Ortschaft Fintel. Nordöstlich begrenzt die Kreisstraße 211 das Plangebiet sowie nordwestlich die Zufahrtsstraße „Am Wasserfeld“. Südöstlich und südwestlich umgeben Ackerflächen das Plangebiet. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rote Markierung)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Fintel und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind.

4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm

In der zeichnerischen Darstellung des LROP (siehe nachfolgende Abbildung) werden für das Plangebiet selbst keine planerischen Aussagen getroffen.

In einiger Entfernung zum Plangebiet sind linienförmige Biotopverbunde dargestellt. Hierbei handelt es sich zum Einen um die Niederung der Ruschwede, welche in ca. 480 m nordöstlich jenseits der Kreisstraße K212 mit ihrer beidseitigen Bebauung verläuft und zum Anderen um den Benkeloher Graben, welcher in einer Entfernung von mehr als 1 km südlich verläuft.

Ebenso ist die Landkreisgrenze zum Heidekreis auf dem Ausschnitt sichtbar, welche ebenfalls keinen Einfluss auf die Planung hat.



Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Landes-Raumordnungsprogramm von 2017 (Plangebiet markiert)

Das LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2017 enthält in seinem Textteil folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind. Die Ziele der Landesraumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

- 1.1 05 **„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“**
- 1.1 07 **„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.“**
- 2.1 04 **„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“**
- 2.1 05 **„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“**

2.1 09 „Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“

3.1.2 „Natur und Landschaft

3.1.2 01 **Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.**

3.1.2 02 **Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen. Darin sollen wertvolle, insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander durch geeignete Flächen funktional verbunden werden. Überregional bedeutsame Kerngebiete des landesweiten Biotopverbundes sowie Querungshilfen von landesweiter Bedeutung sind als Vorranggebiete Biotopverbund in Anlage 2 festgelegt. Sie sind als Vorranggebiete Biotopverbund, Vorranggebiete Freiraumfunktionen, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, Vorranggebiete Natura 2000 oder Vorranggebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich näher festzulegen.“**

Mit der vorliegenden Planung soll eine Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes anhand einer Umwandlung einer Ackerfläche in ein Gewerbegebiet ermöglicht werden. Dadurch können für ansässige Firmen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden und neue Arbeitsplätze für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Die Gemeinde hat durch diese Planung ebenfalls Vorteile in Form einer Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit. Es entstehen attraktive Standorte für Gewerbetreibende, bedingt durch die gute Infrastruktur. Außerdem kann eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums in der Gemeinde durch das Gewerbegebiet erreicht werden. Die Planung trägt somit zur nachhaltigen Regionalentwicklung bei.

Das bestehende Gewerbegebiet „Am Krähenberg“ kann mithilfe der vorliegenden Planung bedarfsgerecht und schonend weiterentwickelt werden. Hinzu kommt, dass das geplante Gewerbegebiet gut an die bestehenden Infrastrukturen angeschlossen werden kann. Zum einen durch den unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraßen, zum anderen durch die entfernte überregionale Anbindung an die B3, B75 sowie in weiter Entfernung zur A1 und A7.

Emissionsbedingte Nachteile für die Bevölkerung werden nicht erwartet, da das Plangebiet über 190 m von der nächstgelegenen (Wohn-)Bebauung entfernt liegt. Jene Bebauung ist im Übrigen als Mischnutzung anzusprechen und insofern nicht von erhöhter Sensibilität. Die Annahme, dass negative Auswirkungen nicht auftreten wird im Zuge des Planverfahrens über ein entsprechendes Fachgutachten verifiziert werden.

Somit ist die vorliegende Planung mit den dargelegten Zielen und Grundsätzen des LROP Niedersachsens vereinbar.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Mit Wirkung vom 29.04.2020 ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft getreten.

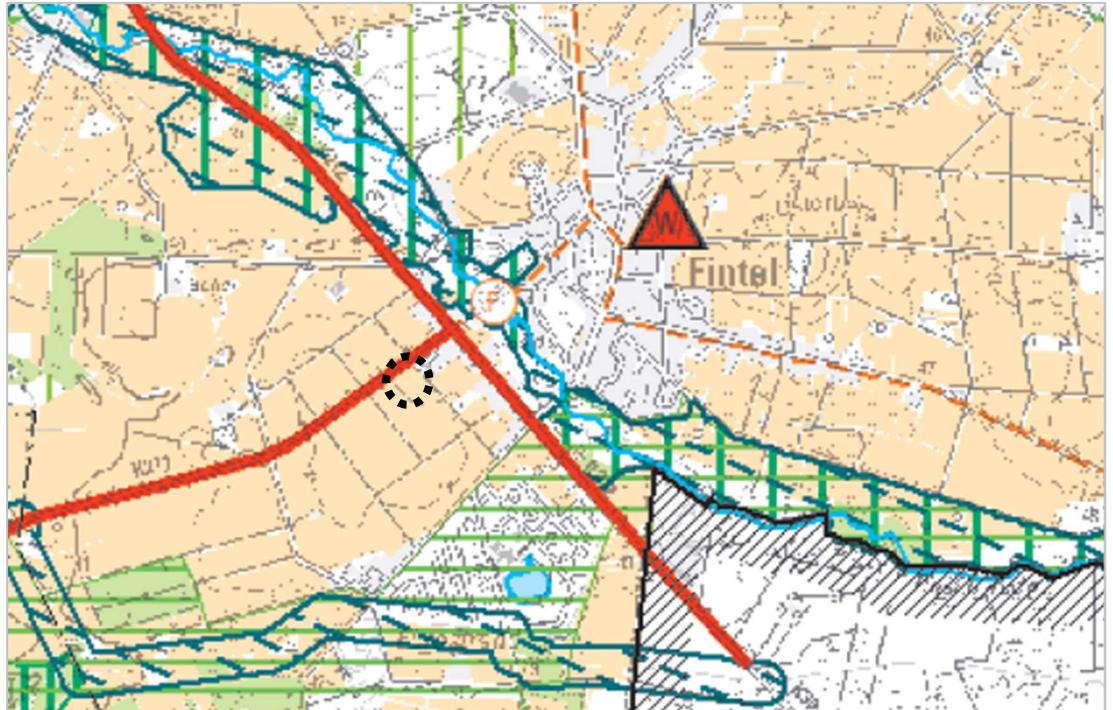


Abb. 3: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 vom Landkreis Rotenburg (Wümme); Plangebiet schwarz gestrichelt markiert

Für das Plangebiet ist im zeichnerischen Teil des RROP 2020 eine *Fläche für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials* dargestellt. Nordwestlich an das Plangebiet ist in Rot die Kreisstraße 211 abgebildet als *Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung*. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet ist eine Fläche ohne Bestimmung dargestellt, dies ist das bereits vorhandene Gewerbegebiet, an welches die vorliegende Planung anschließen soll. Entsprechend den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (dort Ziffer 3.1.2 02, siehe oben) wird die Darstellung entlang des Bachlaufs der Ruschwede und des Benkeloher Grabens übernommen und näher festgelegt als ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* sowie als *Vorranggebiet Biotopverbund*.

Darüber hinaus ist südöstlich zum Plangebiet (ca. 140 m) auf dem Areal des Feriengebietes Eurostrand ein *Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung* dargestellt. Darüber hinaus ist der Kernort Fintel als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten definiert. Dem Textteil des RROP Rotenburg (Wümme) 2020 sind folgende **Ziele** und Grundsätze für die Planung zu entnehmen:

- 1.1 01 „In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.“
- 2.1. 02 „**Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sind: [...] Fintel**“
 - Die Ausweisung als *Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* beinhaltet nicht nur das Planen und Bauen von Wohnstätten, sondern ebenfalls das Mit-Einbeziehen siedlungstypischer Nutzungen. Dazu zählen – der Logik der wohnortnahen Arbeitsplatzversorgung folgend – neben den Versorgungseinrichtungen auch Gewerbegebiete, bestehend aus Dienstleistungs-, Handwerks-, Produktions-, Lagerungs- und Handelsbetrieben. In diesem Sinne ist der *Standort [mit der] Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* vereinbar mit der Ausweisung einer Gewerbefläche.

2.1 06 **„Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.“**

Der Landkreis verfolgt bezüglich der Raumordnung das Ziel Synergien zwischen dem bestehenden und der in Rede stehenden Erweiterung zu ermöglichen. Dies ist in der vorliegenden Planung in hohem Maße der Fall, da Infrastruktur und Erschließungsmaßnahmen verwendet werden können und die räumliche Nähe besteht. Darüber hinaus können zukünftige Gewerbetreibende sich mit ansässigen vernetzen und möglicherweise inhaltliche Synergieeffekte nutzen.

3.2.1 02 *“In der zeichnerischen Darstellung werden Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials sowie hoher wirtschaftlicher Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*

Der Begründung zum RROP ist zur Ziffer 02 folgendes zu entnehmen:

„Als Grundlage für die Festlegung von Gebieten hoher natürlicher Ertragskraft im Landkreis Rotenburg (Wümme) [...] fließen Faktoren wie die Wasser- und potenzielle Nährstoffversorgung, die Durchwurzelbarkeit und das Klima [in die Auswertung] mit ein. Die Ertragspotenzialklassen charakterisieren die Bodeneinheiten hinsichtlich ihrer natürlichen Leistungsfähigkeit für Ackerbau, bei welchem eine optimale, d.h. die Leistungsfähigkeit erhaltende Bewirtschaftung ohne darüber hinaus gehende Bewirtschaftungsmaßnahmen angenommen wird.“

Im vorliegenden Fall stuft das LBEG den Standort als „Mittlerer-Gley-Podsol“ Bodentyp (siehe Abbildung) ein. Dieser weist ein nicht besonders hohes Ertragspotenzial für die Landwirtschaft auf. Die vorliegende Planung führt insofern zwar tatsächlich dazu, der Landwirtschaft Flächen zu entziehen. Hierbei wird aber nur in eingeschränktem Ausmaß auf Flächen mit zumindest eingeschränkter Wertigkeit zurückgegriffen. In jedem Fall ist festzuhalten, dass umfangreiche Wirtschaftsflächen im räumlichen Umfeld verbleiben und keine „Zerschneidung“ zusammenhängender Ackerschläge erfolgt.

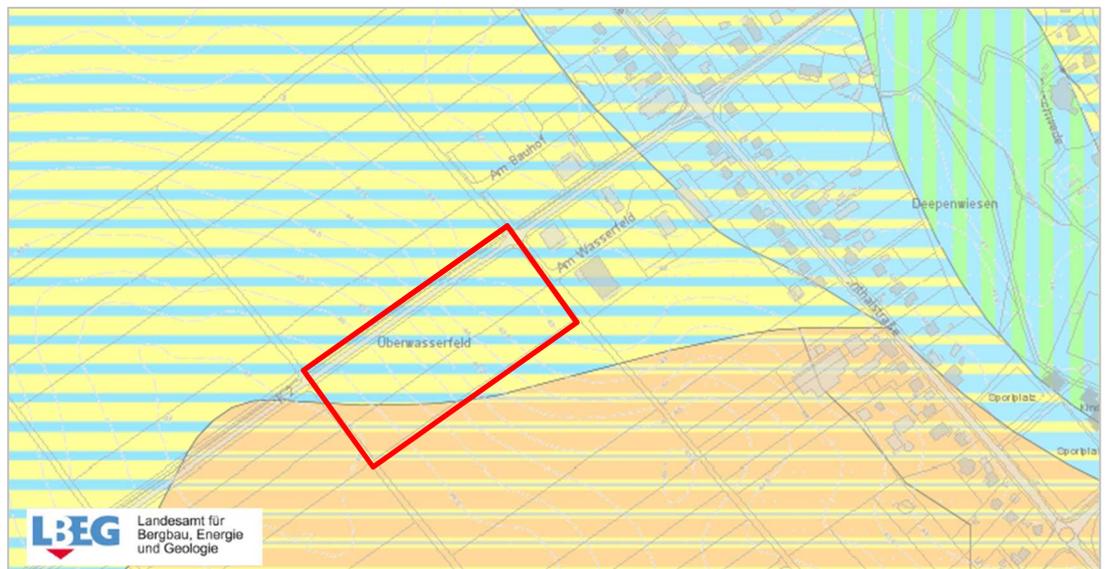


Abb. 4: Ausschnitt aus der Bodentyp Karte BK50 des NIBIS-Kartenservers; Plangebiet rot markiert

Alle anderen angeführten Grundsätze und Ziele des RROP werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert, da kein Konflikt zwischen den Zielen und Grundsätzen und der vorliegenden Bauleitplanung erwartet wird.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Zielen und Grundsätzen des RROP Rotenburg (Wümme) 2020 vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren als 50. FNP-Änderung der Samtgemeinde Fintel vorgesehen. Im derzeit bestehenden Flächennutzungsplan hat demnach die Fläche noch keine definierte Bestimmung. Nordöstlich anliegend ist bereits das *Gewerbegebiet* „Am Krähenberg“ dargestellt.

Ebenfalls ist an das Plangebiet anliegend in nordöstlicher Richtung eine *oberirdische Hauptversorgungsleitung* dargestellt, die aber im Bestand nicht mehr als Freileitung vorhanden ist.

Ebenfalls ist auch im Flächennutzungsplan, wie auch im LROP und im RROP die Kreisstraße wieder als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt.

In weiterer Entfernung zum Plangebiet ist im Siedlungsbereich der Gemeinde Fintel eine *Gemischte Baufläche* sowie ein *Sondergebiet zur Erholung* dargestellt. Diese liegen jedoch in weiterer Entfernung, sodass sie keinen weiteren Einfluss auf die vorliegende Planung haben.



Abb. 5: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; Plangebiet rot gestrichelt markiert

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist derzeit noch kein Bebauungsplan vorhanden. Da die Planung eine Fortsetzung des unmittelbar nordöstlich angrenzenden Gewerbegebietes „Am Krähenberg“

darstellt, welches aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne entwickelt wurde, orientieren sich die Festsetzungen für den B-Plan Nr. 17 an jenen der der angrenzenden B-Pläne.

Im **Bebauungsplan Nr. 5 „Am Krähenberg“**, der im Februar 1988 als Satzung beschlossen wurde, sind schwerpunktmäßig Gewerbegebiete festgesetzt. Im äußersten nordöstlichen Bereich ist ein Mischgebiet als einzeilige Randbebauung entlang der dort verlaufenden Kreisstraße K 212 Freudenthalstraße festgesetzt. Die Gewerbegebiete sind dahingehend unterteilt, dass in den östlich gelegenen „GE1“ nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Auch hinsichtlich der Grundflächenzahl ist das Plangebiet dahingehend gegliedert, dass eine intensivere Flächennutzung im westlichen Bereich zulässig ist (GRZ 0,6). In allen Gewerbegebieten ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.

Die verkehrliche Erschließung ist durch Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen gewährleistet, welche zum Einen entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen und eine hiervon nach Norden abknickende Erschließungsstraße mit großzügiger Wendeanlage bilden. Die festgesetzten Gewerbegebiete werden durch umlaufend festgesetzte Pflanzstreifen zur offenen Landschaft und zu den Mischgebieten hin abgeschirmt. Zur Kreisstraße hin ist keine Eingrünung festgesetzt.

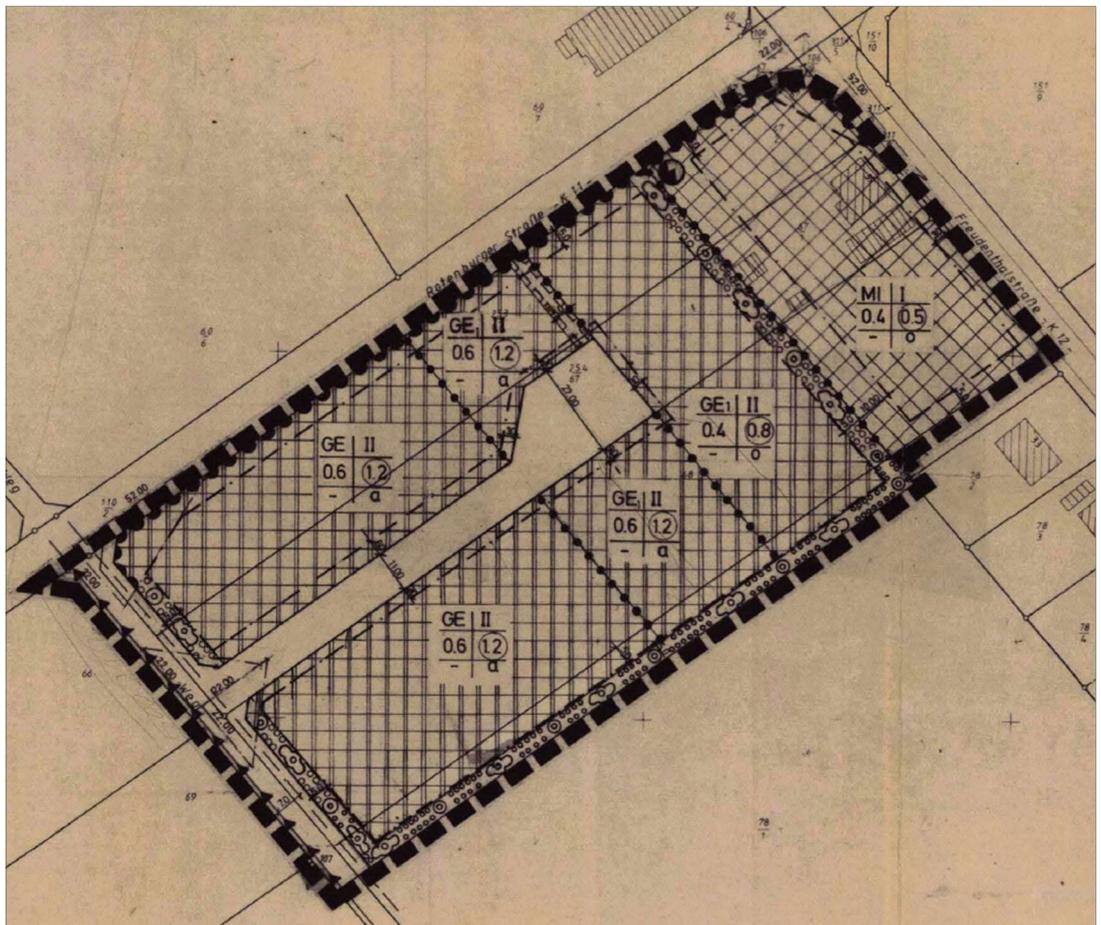


Abb. 6: Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Krähenberg“, zeichnerischer Teil

Der **Bebauungsplan Nr. 10 „Krähenberg II“**, rechtswirksam seit Juli 2006, liegt in der Fassung seiner 1. Änderung vor. Im Ursprungsplan sind fast ausschließlich Gewerbegebiete festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt einheitlich 0,6 und es die Errichtung von maximal zwei Vollgeschosse ist zulässig. Die verkehrliche Erschließung ist analog zum B-Plan Nr. 5 festgesetzt, sodass sich ein gemeinsamer Kreuzungsbereich zur Anbindung an die Kreisstraße K 211 ergibt.

Im nordöstlichen Bereich, gewissermaßen an der „Rückseite“ der Straßenrandbebauung entlang der Kreisstraße K 212 Freudenthalstraße, sind Flächen für Entwässerungseinrichtungen festgesetzt. Die festgesetzten Gewerbegebiete werden durch umlaufend festgesetzte Pflanzstreifen „Zum Erhalt“ von der offenen Landschaft bzw. durch Flächen „Zum Anpflanzen“ zur Bestandsbebauung hin abgeschirmt. Die erste Änderung des Bebauungsplans betrifft dessen äußersten nordöstlichen Bereich und entfaltet für die hier gegenständliche Planung keine Relevanz.

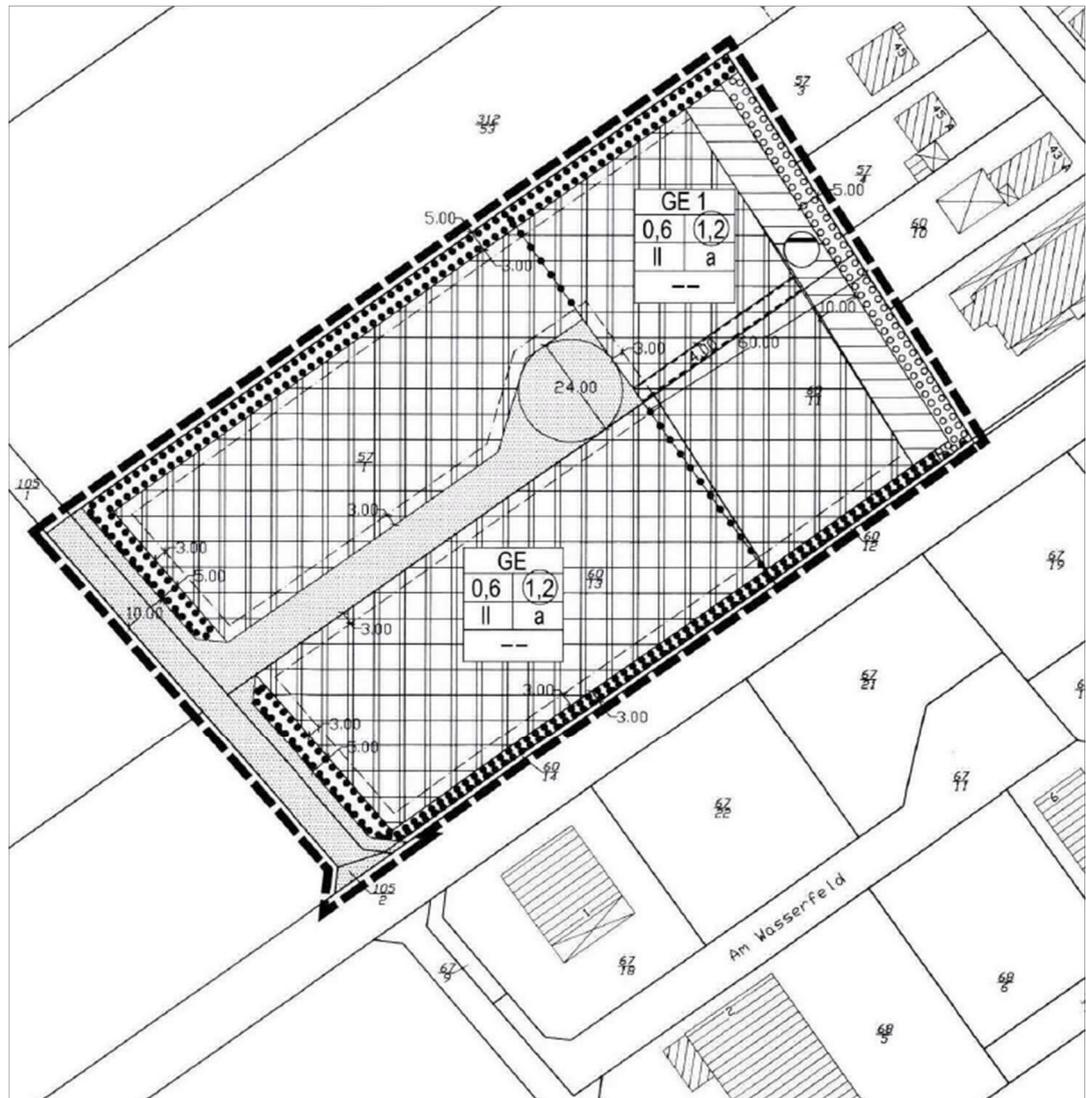


Abb. 7: Bebauungsplanes Nr. 10 „Krähenberg II“, zeichnerischer Teil

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation des Plangebiets wird insgesamt durch die Lage außerhalb des Siedlungsgebietes, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Am Krähenberg“ zur offenen Landschaft geprägt. Entlang der K 211 stehen Gehölze, die in der durch intensive Landwirtschaft (Ackerbau) geprägten Landschaft eine Sichtachse bilden und die aufgrund ihrer Ausprägung ein Naturdenkmal darstellen (ND 011 „Hänge-Birken-Allee bei Fintel“).

Die Kreisstraße 211 führt südwestlich aus dem Ortskern Fintel heraus, entlang des Plangebiets in Richtung Dorfkern Ostervesede. Das Plangebiet liegt etwa 1,1 km von dem Rathaus

Fintel entfernt, welches den Ortskern darstellt. Dort befindet sich auch die Verwaltung der Samtgemeinde Fintel und in Gehreichweite die Kirchengemeinde St. Antonius. Die anliegende Straße „Am Markt“ und „Pferdemarkt“ weisen auf die landwirtschaftlich geprägte Entstehungsgeschichte von Fintel hin, welche gegenwärtig noch Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild hat. Abgesehen vom Ortskern wird das Siedlungsgebiet von Fintel heute überwiegend durch eine lockere Wohnbebauung aus Doppel- und Einzelhäusern gekennzeichnet. Dörfliche Strukturen sind durch zahlreiche Baum- und Heckenbestände, Wiesen- und Weideflächen sowie ehemalige Hofstellen im Siedlungsgebiet teilweise noch deutlich zu erkennen. Der Kernort ist vom Geltungsbereich durch die Niederung der Ruschwede sowie die parallel verlaufende Kreisstraße K212 (Freudenthalstraße) deutlich abgegrenzt

Nordöstlich liegen die bereits entwickelten Gewerbegebiete mit gewerbetypischen Gebäuden bis zu zwei Vollgeschossen und Hallenlängen bis maximal 50 m. Hier befinden sich sowohl handwerkliche als auch Dienstleistungsbetriebe. Diese sind zur offenen Landschaft ebenfalls eingegrünt.

Südwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 600 m das Ferienresort „Eurostrand“ mit kleinen Bungalows, Kleingastronomie und Strand rund um den künstlich angelegten Badensee. Auch diese sind zur offenen Landschaft eingegrünt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Samtgemeinde Fintel und die Gemeinde Fintel möchten mit der vorliegenden Planung die bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Krähenberg I und II“ erweitern. Sie gehen dabei auf den Bedarf ein, dass ansässige Unternehmen wachsen können, aber auch neue Unternehmen sich auf ihrem Gebiet ansiedeln können. Des Weiteren wird die Wettbewerbsfähigkeit der Samtgemeinde/Gemeinde erhöht und Steuereinnahmen generiert. Dieser Nachfrage kann die Samtgemeinde/Gemeinde durch die vorliegende Planung bedarfsgerecht und schonend nachkommen. Geeignete Standorte zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen sind im Gemeindegebiet Fintel derzeit nicht vorhanden. Hinzu kommt, dass die vorhandenen Infrastrukturen und Entwässerungssysteme genutzt und somit ausgelastet werden können.

Dadurch, dass der Bereich des Plangebietes un bebaut ist, aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und damit keine naturschutzfachlich sensible Fläche darstellt und überdies eine sehr gute infrastrukturelle Vorbereitung aufweist, ist die Wahl auf diesen Planungsbereich gefallen.

Neben der städtebaulichen Entwicklung, die sich hier auf Maßnahmen der Entwicklung der zentralen Orte konzentriert, spricht die Lagegunst für ein Gewerbegebiet in diesem Bereich. Für die Bevölkerung der Gemeinde bedeutet dies einen Zugewinn an Arbeitsplätzen, für die Gemeinde selbst eine Stärkung ihrer Wirtschaftskraft.

Im Vorfeld der Planung wurden Alternativen geprüft, den konkreten Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Sinne der Innenentwicklung (gem. § 1 Abs. 5 BauGB) ohne Rückgriff auf Außenbereichsflächen darzustellen, die in diesem Fall zudem einen – im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB nach Möglichkeit zu vermeidenden – Zugriff auf landwirtschaftliche Flächen bedingen.

Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass der konkrete Bedarf an gewerblichen Flächen in der Gemeinde Fintel selbst besteht und eine Verlagerung an andere, potenziell ebenso gut geeignete Flächen in anderen Mitgliedsgemeinden keine echte Option ist. Des Weiteren ist festzustellen, dass in der Gemeinde selber keine brachliegenden Gewerbeflächen vorhanden sind, die für eine Revitalisierung herangezogen werden könnten. Angesichts der Konfliktpotenziale zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung war eine gewisse „Entmischung“ auf lokaler Ebene im Rahmen der Standortwahl ebenso zu berücksichtigen wie schlussendlich die Frage der leistungsfähigen Verkehrsanbindung, die im vorliegenden Fall durch den vorhandenen Knotenpunkt an der Einmündung zur Kreisstraße bereits vorhanden ist. In der Gesamtschau muss daher im vorliegenden Fall auf den nunmehr vorgelegten Geltungsbereich – und damit auf die darin enthaltenen bisherigen Außenbereichsflächen – zurückgegriffen werden.

7. INHALT DER FNP-ÄNDERUNG

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel soll eine Änderung der Darstellung von *Flächen für die Landwirtschaft* in *gewerbliche Bauflächen* erfolgen.

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als *Gewerbegebiet (GE)* nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ziel ist es, eine möglich uneingeschränkte gewerbliche Nutzung an geeigneter Stelle und im Verbund mit den bereits vorhandenen Gewerbeflächen zu ermöglichen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl an Vollgeschossen und die Bauweise in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne geregelt.

8.2.1 Grundflächenzahl / Anzahl der Wohneinheiten

In Anlehnung an den südwestlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Krähenberg I“ und dem Bebauungsplan Nr. 10 „Am Krähenberg II“ wird für das Plangebiet daher eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um eine adäquate Ausnutzung des Plangebietes gewährleisten zu können. Somit kann die nach der Baunutzungsverordnung – unter Ausnutzung der Überschreitungsregeln für Nebenanlagen – maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 für den Geltungsbereich ausgeschöpft werden.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Als maximale Höhe zur Errichtung baulicher Anlagen werden 12,0 m festgesetzt. Durch diese Höhenfestsetzung kann die Entstehung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes gewährleistet werden. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Schornsteine oder Antennen, um maximal 5,0 m überschritten werden. Diese Ausnahme eröffnet einerseits Möglichkeiten für die Gewerbebetriebe und erhält andererseits die Kontrolle der Gemeinde über die Wahrung der städtebaulichen Struktur.

Der Höhenbezugspunkt wird überdies am tiefsten Geländepunkt festgesetzt, sodass – angesichts der Geländetopographie – die Höhe baulicher Anlagen nur im äußersten Osten des Plangebietes effektiv 12 m über Gelände betragen wird bzw. aufgrund des nach Westen hin ansteigendem Geländes nur zunehmend geringere Höhen über Gelände zulässig sind.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im vorliegenden Fall werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dabei handelt es sich um eine Übernahme aus dem südlichen Teil der Bebauungspläne Nr. 5 und 10. Durch diese Festsetzung wird eine flächenschonende Gewerbebebauung ermöglicht, die sich an die östlich anschließenden Strukturen anfügt.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gewerbegebiete wird eine *abweichende Bauweise* festgesetzt, innerhalb derer Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO) sind. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der *offenen Bauweise* (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Diese Festsetzung wurde gewählt, um bestmögliche Flexibilität für zukünftige Gewerbebetriebe zu gewährleisten. Besonders in *Gewerbegebieten* werden flächenintensive Gebäude errichtet, um beispielsweise genügend Platz zur Lagerung und Produktion zu haben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch entsprechend festgesetzte Baugrenzen definiert, welche eine „Bauzone“ im östlichen Bereich des Plangebietes bildet. Die Baugrenzen gewährleisten den sich aus § 24 Abs. 1 des niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG)

ergebenden einzuhaltenden Mindestabstand für Hochbauten zu Kreisstraßen. Der Abstand zum vorgelagerten Straßenflurstück wird in Anlehnung an die Niedersächsische Bauordnung auf den dort definierten Mindestanstand von 3 m gesetzt. Der Abstand zu den im Plangebiet gelegenen „Pflanzflächen“ beträgt 1 m, sodass eine Beeinträchtigung der Anpflanzungen durch Fundamente oder dergleichen ausgeschlossen ist.

Insgesamt ist die Bauzone so im Plangebiet positioniert, dass die Hauptanlagen (im Sinne von Gebäuden) deutlich an den baulichen Bestand der vorhandenen Gewerbeflächen herangerückt werden und die weiteren Plangebietsflächen keine Massivbebauung aufweisen werden. Dies dient schlussendlich dem Landschaftsbild, da das Plangebiet nach Westen hin ansteigt und Gebäude im westlichen Teil des Geltungsbereiches daher optisch weit in die Landschaft wirken würden.

8.4 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Zufahrtsstraße „Am Wasserfeld“, welche in die gut ausgebaute Kreisstraße 211 mündet. Diese kreuzt sich wiederum wenige Meter vom Plangebiet entfernt mit der K 212. Über sie lässt sich in etwa 7,7 km die B 75 in Richtung Rotenburg (Wümme) und Buchholz oder östlich in ca. 13 km die B 3, welche in die A 7 mündet, erreichen.

Die Lage des Ein- bzw. Ausfahrtbereichs des Plangebietes ist so gewählt, dass ein adäquater Sicherheitsabstand zur Einmündung in die Kreisstraße eingehalten werden kann. Darüber hinaus ist es möglich eine Kreuzung mit der Straße „Am Wasserfeld“ mit dem bestehenden Gewerbegebiet „Am Krähenberg I“ herzustellen.

Am südwestlichen Bereich ist zudem erlaubt, eine Zu- und Ausfahrt innerhalb des Pflanzstreifens auf den dort vorhandenen Wirtschaftsweg anzulegen. Dies soll vor allem der Notfallvorsorge dienen (Feuerwehruzufahrt).

8.5 Grünordnung

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die offene Landschaft sowie zum Ausgleich der durch die vorliegende Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechende *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Eine besonders dichte Bepflanzung mit Unterwuchs und Oberhältern wird entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, da das Gelände nach Südwesten hin ansteigt. Nach Südosten hin ist mit einer Breite von 7 m eine immer noch gut ausgeprägte, aber nicht ganz so intensive Bepflanzung vorgesehen.

Eine Sonderstellung im Grünordnungskonzept nimmt die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches ein. Entlang jener Grenze verläuft die Kreisstraße K211, die neben der befestigten Fahrbahn auch über einen Fahrradweg, einen Entwässerungsgraben und einen beiderseitigen Bestand an straßenbegleitenden Bäumen verfügt. Der vorstehend erwähnte Baumbestand ist gemäß Landkreisverordnung (Verordnung über Alleen und Baumreihen als Naturdenkmal im Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 21.12.2021) als Naturdenkmal ausgewiesen (ND 011 Hänge-Birken-Allee bei Fintel). Die Birken stehen dabei weniger als 2,5 m von der Grenze des Geltungsbereiches entfernt und ragen mit ihren Kronentraufbereichen in diesen hinein. Um den Schutzzweck gemäß Verordnung zu unterstützen (landeskundliche Bedeutung als prägendes Element in einheitlicher Gestalt und Schönheit) soll entlang dieser Grenze keine Unterpflanzung erfolgen, sondern die Alleestruktur artgleich ergänzt und dauerhaft erhalten werden. Entsprechend ist die Anpflanzung von Sandbirken in einem Abstand von jeweils ca. 15 m zueinander (aus dem Allee-Bestand entwickelt) vorgesehen.

8.6 Immissionsschutz

Die Notwendigkeit etwaiger Schallschutzfestsetzungen ist derzeit noch in gutachterlicher Überprüfung. Sofern notwendig werden entsprechende Festsetzungen Bestandteil der Planunterlagen in der Entwurfsfassung.

8.7 Flächenübersicht

Flächenart	Flächengröße (in m ²)
Gewerbegebiet (GE)	27.070
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc. und sonstigen Bepflanzungen Nr. I</i>	2.801
<i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc. und sonstigen Bepflanzungen Nr. II</i>	1.247
Gesamtfläche	27.070

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bebauungsplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Um sicherzustellen, dass die Informationen über Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege in einem ausreichenden Detaillierungsgrad vorliegen, so dass eine sachgerechte Abwägung ermöglicht wird, ist gemäß § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen.

Der Umweltbericht ist in Erarbeitung und wird den Planunterlagen in der Entwurfsfassung beigefügt werden.

9.2 Verkehr

Das geplante *Gewerbegebiet* wird durch die Kreisstraße 211 / Rotenburger Straße erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße „Am Wasserfeld“, über welche das bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Krähenberg I“ ebenfalls angefahren wird.

Zusätzlich zur gut ausgebauten K 211 stellt die Nähe zur K 212, welche in nördlicher Richtung in die B 75 mündet, den Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz dar. Die B 75 stellt darüber hinaus den Zubringer zur A 1 dar.

In südwestliche Richtung mündet die K 212 in die K 30 in Richtung Schneverdingen, von wo ein Anschluss an die B 3 und kurz danach in die A 7 möglich ist. So können die überregionalen Verkehre problemlos auf gut bis sehr gut ausgebaute Verkehrsachsen gelangen.

9.3 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung positiv berührt. Die positive Beurteilung resultiert aus den entstehenden Arbeitsplätzen und den daraus hervorgehenden Steuereinnahmen. Außerdem können Betriebe, die bereits in der Gemeinde ansässig sind, an ihrem Standort aber keinen Raum für erforderliche Betriebserweiterungen haben, im Gemeindegebiet bleiben.

9.4 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Immissions-Konflikten zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den weiter östlich gelegenen Siedlungsstrukturen entlang der Kreisstraße K212 (Freudenthalstraße) wurde die Erarbeitung eines Schallgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden in die Entwurfsfassung der vorliegenden Planung einfließen.

9.5 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis angeschlossen.

Ein Schmutzwasserkanal ist vorhanden, ein Anschluss ist möglich.

Für die Niederschlagsentwässerung wird eine Versickerung vor Ort angestrebt. Sofern dies nicht in hinreichendem Maße möglich ist kann eine gedrosselte Einleitung nach Rückhaltung in die örtliche Regenwasserkanalisation erfolgen.

Zur Entwurfsfassung wird eine Entwässerungskonzeption vorgelegt, welche auf die Bodenverhältnisse und ggf. die konkret vorzusehenden Rückhalteeinrichtungen eingehen wird.

Diese Kurzbegründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Samtgemeinde Fintel und der Gemeinde Fintel ausgearbeitet:

Bremen, den 11.08.2022

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Fintel, den

.....
(Aselmann)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Fintel, den

.....
(Aselmann)
Bürgermeister