

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 22
„Treiderkamp“



Vorentwurf

GEMEINDE LAUENBRÜCK
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANGEBIETES	3
1.1 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplanung	6
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
3.2.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung	10
3.2.5 Flächen für die Wasserwirtschaft	10
3.2.6 Spielplatz	10
3.2.7 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten	10
3.2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
3.2.9 Pflanzungen von Einzelbäumen auf den Grundstücken	11
3.3 Örtliche Bauvorschriften	12
3.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	14
3.5 Immissionsschutz	14
3.6 Verkehr	14
4. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	15
5. VER- UND ENTSORGUNG	19
6. BODENORDNUNG	19
7. FLÄCHENÜBERSICHT	20
8. BESCHLUSSFASSUNG	20

1. ALLGEMEINE LAGE UND GRENZEN DES PLANGEBIETES

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

Betroffen sind die Flurstücke 79/4, 80/5, 80/6 sowie die Teilflurstücke 458/9 der Flur 8 der Gemarkung Lauenbrück.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022

1.1 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet wird, wie die nach Südwesten anliegenden Flächen, ackerbaulich bewirtschaftet. Weiter nördlich des Plangebietes verläuft die Fintau, welche von weiteren Teichen umgeben ist. Die Straße „Am Fintausee“ / „Richterkamp“ schneidet das Gebiet von Nordwesten nach Südosten und dient der Erschließung des Plangebietes. Südöstlich grenzt das Plangebiet an einen Entwässerungsgraben sowie an einen Fußweg, der die Fintau kreuzt und bis zur nördlich gelegenen Bahnhofstraße führt. An den Fußweg angrenzend befindet sich ein Kindergarten, an welchen in südöstliche Richtung Einfamilienhäuser anschließen. Westlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein Wohngebiet mit einer aufgelockerten Bebauung aus Einfamilienhäusern. In einer Entfernung von ca. 700 m verläuft nordwestlich die Bundesstraße 75. Südwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 750 m, befindet sich die Abwasserbeseitigungsanlage Lauenbrück.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 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.

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird eine ca. 4,0 ha große als ackerbaulich genutzte Fläche am westlichen Rand von Lauenbrück, welche östlich und westlich an die vorhandene Bebauung der Ortschaft angrenzt, für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche in Anspruch genommen werden. Die Fläche bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Eine bisherige Lücke entlang des Richterkampfs kann mit dieser Nachverdichtung weitestgehend geschlossen werden. Eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen, die zu einer möglichen Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches und einer Zerschneidung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen könnten, kann vermieden werden. Mit der anvisierten Realisierung von größtenteils Einfamilien- und Doppelhäusern soll ein verträgliches Maß an Wohnfläche geschaffen werden. Da die Samtgemeinde Fintel im LROP als Grundzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grund-

satz, Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte mit ausreichend Infrastruktur zu konzentrieren, ebenfalls entsprochen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Treiderkamp“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) wurde neu aufgestellt und ist mit der Bekanntmachung am 28.05.2020 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 Plangebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen. Das Plangebiet ist als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die weiter südlich verlaufende Bahntrasse ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke mit elektrischem Betrieb dargestellt. Die nördlich verlaufende Fintau wurde nachrichtlich als linienhaftes Gewässer übernommen. Die südwestlich gelegenen 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. Lauenbrück ist an die Haupteisenbahnstrecke und somit an die Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Lauenbrück ist unter anderem auch für Pendler ein attraktiver Wohnort. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für den Bau von hauptsächlich Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Untergeordnet sind auch Mehrfamilien- und Reihenhäuser zulässig. Ziel ist es, Wohnraum

für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen bereitzustellen und somit ein umfangreiches Angebot für die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten zu schaffen.

Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms werden durch die beabsichtigte Wohnbauentwicklung berücksichtigt und umgesetzt. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durch den Bebauungsplan Nr. 22 „Treiderkamp“ ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Treiderkamp“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Samtgemeinde Fintel führt derzeit zu diesem Bebauungsplanverfahren und für Flächen, die über das Plangebiet hinausgehen, die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Richterkamp“ durch, sodass mit entsprechender Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung einer Wohnbaufläche der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Mit Wirksamwerden der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Richterkamp“ sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Treiderkamp“ -mit örtlichen Bauvorschriften- aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Lauenbrück ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Grundzentrum ausgewiesen. Mit der Festlegung eines Grundzentrums hat die Gemeinde zentralörtliche Funktionen zu erfüllen und ist verpflichtet, ausreichend Flächen für die Wohnbauentwicklung bereitzustellen.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Wohnbauentwicklung in Lauenbrück weiter fortschreitet und der Bedarf an Wohnbaugrundstücken unvermindert anhält. 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. Darüber hinaus stehen im Innenbereich der Ortschaft Lauenbrück derzeit keine freien Flächen für eine Wohnbauentwicklung in der vorgesehenen Größenordnung zur Verfügung, sodass die in den Außenbereich hineinragenden Flächen am westlichen Ortsrand in Anspruch genommen werden sollen. 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 Wohnbaugelände „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 Fall unbebaute Freiflächen zur Entwicklung von Lauenbrück in Anspruch genommen werden müssen.

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. Des Weiteren verfügt Lauenbrück über Einkaufsmöglichkeiten für die Grundversorgung, einen Kindergarten, eine Grundschule sowie weitere Dienstleistungsangebote.

Da die unbebauten Flächen in Lauenbrück planungsrechtlich im Außenbereich liegen, ist eine Inanspruchnahme nur über die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Bereits seit mehreren Jahren verfolgt die Gemeinde Lauenbrück das Ziel, im Bereich „Am Fintausee“ / „Richterkamp“ Wohnbauland auszuweisen. Zunächst war, zusätzlich zu der jetzigen Abgrenzung des Plangebietes, die Ausweisung weiterer, südlich der Straße „Am Fintausee“ / „Richterkamp“ gelegener Flächen vorgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung zu dem ca. 10,5 ha großen Plangebiet hat bereits vom 21.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 stattgefunden. Im Laufe des Verfahrens hat sich jedoch ergeben, dass nicht alle Grundstückseigentümer der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu den erforderlichen Konditionen verkaufsbereit sind, sodass sich die Gemeinde Lauenbrück in Abstimmung mit dem Investor, der das Gebiet „Treiderkamp“ entwickeln wird, dazu entschieden hat, das Plangebiet auf die Flächen zu reduzieren, die zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehen, um der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zumindest teilweise entgegenzuwirken.

Mit der Schaffung von Bauland soll insbesondere die junge Bevölkerung angesprochen werden, die den Wunsch eines Eigenheims haben. Ein Abzug der jungen Bauwilligen in die umliegenden Gemeinden aufgrund fehlender Bauplätze und einer daraus resultierenden steigenden Altersstruktur soll unbedingt entgegengewirkt werden. Neben diesem Angebot soll zusätzlich auch der Nachfrage nach kleineren und barrierefreien Wohnungen, die sich aufgrund des demographischen Wandels ergibt, nachgekommen werden.

Ziel der Gemeinde Lauenbrück ist es, durch den Bebauungsplan Nr. 22 „Treiderkamp“ eine bauliche Entwicklung zu erreichen, die sich in Art und Maß an die in der Umgebung vorhandene Bebauung anpasst. Zusätzlich soll auch den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Nachfrage nach Mehrfamilienbauten und Reihenhäusern mit kleinen Gärten nachgekommen werden, sodass diese in einem verträglichen Maß innerhalb des Wohngebietes zugelassen werden sollen. Eine Steuerung erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, sodass sich die Bauten städtebaulich in das Gesamtbild einfügen. Ein fließender Übergang zu der angrenzenden Bestandsbebauung soll gewährleistet werden. Ein Spielplatz sowie fußläufige Verbindungen innerhalb des Plangebietes erhöhen die Aufenthaltsqualität und vereinen das Neubaugebiet mit dem vorhandenen Bestand. Um im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung eine möglichst einheitliche bauliche Entwicklung zu erreichen, werden auch örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 22 aufgenommen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dabei werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen und Gewerbebetrieben können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, was zum einen die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigen und zum anderen der Schaffung von attraktiven, ruhig gelegenen Wohnbaugrundstücken entgegenstehen würde. Insbesondere im Hinblick auf den Verkehr an diesem Standort würde die Zulässigkeit von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Zielsetzung widersprechen und zu ungewollten Fahrverkehren führen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 22 ist es, aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Lauenbrück eine Basis zur Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen, so dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst und soll im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen / Carports, Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Gebiets errichtet werden.

In den Gebieten WA 1 ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss in Verbindung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. In diesen Bereichen soll der Nachfrage der Er-

richtung von Eigentum in einer aufgelockerten Bauweise mit Garten, entsprechend der umliegenden Wohngebiete, nachgekommen werden. In den Gebieten WA 2 sind Bauten mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig und ermöglichen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes unter anderem die Errichtung von Reihenhäusern. Die Gebiete WA 2 wurden sehr eng gefasst, um die die Möglichkeit einer verdichteten Bebauung zu steuern. In den Gebieten WA 3 ist ebenfalls eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen in Verbindung mit einer offenen Bauweise zulässig, um auf die Nachfrage nach Mehrfamilienbauten zu reagieren. Zusätzlich wird die maximale Höhe durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 12,5 m begrenzt, um zu massive Gebäude mit optisch wirkenden drei Vollgeschossen zu vermeiden. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist jedoch zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und teilweise der zusätzlichen Festsetzung einer Firsthöhe ausreichend definiert ist.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten von höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sowie maximal fünf Wohneinheiten je Reihenanlage innerhalb der Gebiete WA 2, kann einer zu massiven Bebauung entgegengewirkt werden. Durch die zusätzliche Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB von 600 m² je Einzelhaus und 350 m² je Doppelhaushälfte soll das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Orts- und Landschaftsbild gewahrt werden.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Durch diese Vorschrift soll vermieden werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch aufgeschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild der Siedlung erheblich stören würden.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der

überbaubaren Flächen zulässig, um zum einen die bauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und um zum anderen den Straßenraum nicht weiter einzuengen.

3.2.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Das Oberflächenwasser, das nicht auf den Grundstücken und Verkehrsflächen versickern kann, wird in das Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich des Plangebietes geleitet.

3.2.5 Flächen für die Wasserwirtschaft

Der am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende Graben, welcher über das Plangebiet hinausgeht, wurde als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt und dient als Entwässerungsgraben. Im weiteren Verfahrensverlauf wird der Graben vom Vermesser eingemessen, sodass sich hinsichtlich des exakten Verlaufes und der Breite noch geringfügige Änderungen ergeben können.

3.2.6 Spielplatz

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung eines solchen vorgesehen. Der Spielplatz liegt außerhalb von stark frequentierten Straßen und ist für die Öffentlichkeit ausschließlich fußläufig zu erreichen.

3.2.7 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen der Straßen „Am Fintausee“ / „Richterkamp“, sowie die davon in das Plangebiet mündende Ringschließung sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Um kurze Wege zu schaffen, ist zusätzlich eine fußläufige Querung des Plangebietes von Norden nach Süden möglich. Dieser Fußgängerbereich ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und dient unter anderem der Erschließung des Spielplatzes. Auch in östliche Richtung wird eine fußläufige Wegeverbindung zu einem bereits vorhandenen Weg geschaffen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

3.2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Eingrünung zur freien Landschaft eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

In nördliche Richtung erfolgt aufgrund des vorhandene Entwässerungsgrabens keine Eingrünung. Anpflanzungen in Form einer Strauch-Baumhecke würden die Pflege des Grabens stark einschränken, sodass davon abgesehen wird. Die auf den Grundstücken vorgesehenen Anpflanzungen von Einzelbäumen (siehe nachfolgender Punkt 3.2.9) tragen zu einer Durchgrünung bei und schaffen auch einen Übergang zu den nördlich angrenzenden Grünflächen.

3.2.9 Pflanzungen von Einzelbäumen auf den Grundstücken

Zur Durchgrünung des Plangebiets sind pro Baugrundstück entweder

- 1 standortgemäßer und gebietstypischer Baum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Linde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus*

aucuparia oder, Vogelkirsche (*Prunus avium*); Qualität: Hochstamm, 3xv., Stammumfang 12 - 14 cm.

- oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffende Lokalsorten wie z.B. Celler Dickstiel, Jakob Lebel, div. Prinzenapfelsorten, Ruhm aus Vierlanden, Schöneraus Boskoop, Altländer Pfannkuchen; Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm.

Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen. Das Bebauungsplangebiet dient der Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen und soll zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Dachgestaltung

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gemeinden, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden im Gemeindegebiet von Lauenbrück örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung und der Dacheindeckung getroffen.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad auszuführen. Davon abweichend ist in den Gebieten WA 3 auch die Errichtung von Hauptgebäuden mit Flachdächern zulässig. Als Dacheindeckungsmaterialien der geeigneten Hauptdachflächen sind Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbspektren rot bis rotbraun, braun sowie grau bis anthrazit, einschließlich produktionsbedingter Abweichungen, angelehnt an die RAL Farben RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Kaminrot), RAL 3003 Rubinrot, RAL 3009 Oxidrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 (Rotbraun), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nussbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8016 (Mahagonibraun) zulässig. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Die bei der Verwendung von Klinker, häufig vorkommenden leichten Farbabweichungen oder -einschlüsse sind dabei tolerierbar. Die Farbspektren entsprechen den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen. Flachdächer dürfen auch begrünt werden. Die Verwendung von Metall (mit Ausnahme von Dachblechen mit Pfannenprofil) sowie reflektierenden glasierten und glänzend engobierten Pfannen für Dacheindeckungen ist unzulässig, weil sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das beabsichtigte ruhige Ortsbild stören würden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen.

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und -farbe sind Solaranlagen, parallel zur Dachfläche montiert, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer, Verbindungsdächer). Solaranlagen sind zulässig, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können. Darüber hinaus unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden, bis zu einem umbauten Raum von 60 m³, nicht den genannten Festsetzungen.

Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Daher wird ihre zulässige Höhe eingeschränkt.

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecke oder Gehölzstreifen mit standortgerechten heimischen Gehölzen (z. B. Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Buche, Eibe) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m oder alternativ als nicht-blickdichter Holz-, Maschendraht- oder Gitterstabzaun mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks zu messen.

Anzahl notwendiger Einstellplätze

Da in Lauenbrück erfahrungsgemäß fast jeder Haushalt über mindestens zwei Autos verfügt und auf den jeweiligen Grundstücken der Einfamilienhäuser in vielen Fällen lediglich ein Stellplatz vorgesehen ist, werden die Zweit- oder auch Drittwagen der Anlieger im angrenzenden Straßenseitenraum geparkt. Dadurch wird der Straßenraum immer häufiger eingeengt und für die Verkehrsteilnehmer unübersichtlicher, was eine Gefahrenquelle darstellt. Ein fließender Verkehr ist häufig nicht möglich. Um diesem entgegenzuwirken, wurde in den Bebauungsplan Nr. 22 die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass in den Gebieten WA 1 bis WA 2 bei der Errichtung von Einzelhäusern je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind. Für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser ist der für Lauenbrück geltende Stellplatzschlüssel anzuwenden.

Vorgartengestaltung

Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeinganges als Vorgarten zu bezeichnen. Innerhalb der Vorgärten sind Steingärten (mit Folie oder Vlies belegte Bereiche, die mit Steinen bedeckt sind) nicht zulässig, da derart versiegelte Flächen nicht nur dem Artenreichtum schaden und das Insektensterben beschleunigen, sondern sich auch negativ auf das Mikroklima auswirken, da die Steine

die Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Darüber hinaus verringert sich die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist. Insbesondere bei Starkregenereignissen, bei denen die Niederschlagsmengen die Kapazität der Regenrückhaltung bzw. der Kanalisation überschreiten, können große Wassermassen nur oberflächlich abfließen und die öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücke werden überflutet.

3.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind gem. § 6 NBauO so herzurichten und zu erhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Mit mineralischen Substraten befestigte Flächen sind nicht als Grünfläche zugelassen. Damit soll dem immer häufiger zu beobachtenden Trend von Stein- und Schotterbeeten in den Neubaugebieten, welche sich negativ auf die Natur und ihre zahlreichen Arten auswirkt, entgegengekommen werden. Die Gartenflächen sollen auch optisch als Garten wirksam werden. Der Anteil der versiegelten Flächen soll in den Gärten soweit wie möglich reduziert werden.

3.5 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Aufgrund des Abstands zur nördlich verlaufenden Bundesstraße 75 und der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Lauenbrück sind unzuträgliche Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch auf die Umgebung sind durch die vorgesehene Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen auf die Umgebung zu erwarten.

Geruchsmissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher eine Aufstellungs-/Nutzungsgenehmigung für die Haltung von Hühnern besitzt. Bereits seit mehreren Jahren werden hier keine Tiere mehr gehalten. Da eine entsprechende Nutzung jedoch grundsätzlich zulässig ist, wird derzeit ein Immissionsgutachten erstellt, um mögliche Auswirkungen auszuschließen. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

In einer Entfernung von ca. 750 m befindet sich nordwestlich des Plangebietes 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 eines Wohngebietes im Hinblick auf die Kläranlage zu erwarten sind.

3.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits ausgebauten Straßen „Am Fintausee“ / „Richterkamp“ sowie über eine neu herzustellende Ringschließung und Stichstraßen. Grundstücke, die von Stichstraßen erschlossen werden,

haben ihre Müllbehälter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße bereitzustellen, um ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge zu verhindern.

Um kurze Wege zu schaffen, ist der Ausbau von fußläufigen Verbindungen vorgesehen. Diese ermöglichen auch eine Anbindung an bereits bestehende Wegeverbindungen.

4. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vollständig ergänzt. In diesem Zuge sind auch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu bestimmen.

Im folgenden erfolgt eine Beschreibung des Umweltzustandes innerhalb des Plangebietes:

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Wümmeniederung und dort in der Untereinheit der Veeseeder Moore. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist im Plangebiet ausschließlich der Bodentyp Gley-Podsol vorhanden. Dieser ist ursprünglich ein ertragsarmer grundwasserbeeinflusster Boden. Die Bodeneigenschaften sind sandig, nährstoffarm, sauer und stehen einem optimalen Wachstum der meisten Nutzpflanzen entgegen. Das Plangebiet liegt in der Bodenlandschaft der Talsandsiederungen. Im Änderungsbereich befindet sich kein schutzwürdiger Boden. Im Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung erfolgt (GEOLOGIE & UMWELTTECHNIK HOLST, 2021). Im Rahmen dieser durchgeführten Baugrunduntersuchung konnte auf der Ackerfläche eine relativ gleichmäßige sandig-humose Oberbodenschicht von ca. 50 - 70 cm Mächtigkeit festgestellt werden. Darunter folgen überwiegend Fein- und Mittelsande in mitteldichter Lagerung.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 250 - 300 mm/a und ist damit als mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als hoch eingestuft. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung liegt der höchste anzunehmende Grundwasserstand bei etwa 1 m unter jeweiliger Geländeoberkante. (GEOLOGIE & UMWELTTECHNIK HOLST, 2021) Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. angrenzend nicht vorhanden. Nördlich und östlich verlaufen Entwässerungsgräben. Zudem liegt das Plangebiet in keinem Wasserschutzgebiet.

Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Lauenbrück beträgt 5,95 % (Stand: 31.12.2019), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Lauenbrück und beinhaltet bis auf Gehölzstrukturen entlang der Straße und des Feldweges ausschließlich landwirtschaftliche Flächen. Südlich und nördlich grenzt das Plangebiet bereits an aufgelockerte, eingeschossige Wohnnutzungen an. Ansonsten befindet sich umliegend die freie Landschaft im Westen mit weiteren ackerbaulich genutzten Flächen und östlich einer extensiven Nutzung. Derzeit gilt das Schutzgut Klima/Luft im Plangebiet als unbeeinträchtigt.

Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet im wesentlichen Ackerflächen, welche in nordöstliche Richtung von Gräben, Baum- und Strauchbeständen umgeben ist (siehe Abbildung 2). Entlang des Richterkamp bestehen in den Ruderalfluren der Straßenfahrbahn Einzelbäume.

Tiere

Ackerflächen stellen grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für Offenlandarten dar. Die Lebensraumbedingungen der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Lage am Ortsrand, mit angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen, als eher gering zu bezeichnen sein. Weiterhin schränken die umliegenden Gehölzbestände die Eignung deutlich ein. Das zeigen auch die Kartierungen die im Rahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Brutzeitraum 2021 durchgeführt worden ist (Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Lauenbrück, Treiderkamp, Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Bispingen, Stand: 06.08.2021). Im Untersuchungsgebiet sind keine Brutplätze streng oder besonders geschützter Arten festgestellt worden. Die Kartierungen zeigen ein natürliches Vorkommen von ubiquitären Arten sowie Einzelbeobachtungen der streng oder besonders geschützter Arten Grünspecht, Kranich, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Star und Waldkauz. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt. Die ausführlichen Ergebnisse werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ergänzt.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lauenbrück, zwischen 2 Siedlungsbereichen und bietet sich dahingehend für eine Bebauung an. Die Flächen werden intensiv bewirtschaftet. Das Landschaftsbild ist insgesamt auch durch die über das Plangebiet hinausgehenden Gehölzstrukturen von mittlerer Bedeutung.

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Lauenbrück und wird durch die Straße „Am Fintausee“ / „Richterkamp“ von Nordwesten nach Südosten durchquert. Nordwestlich und südöstlich angrenzend befinden sich Wohngebiete mit einer aufgelockerten Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern, sodass der Bereich bereits siedlungstypisch geprägt ist.

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

In einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich nordwestlich des Plangebietes 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.

Weitere Immissionsbelastungen, die sich aus umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen ergeben können, sind im weiteren Verfahren zu thematisieren. Davon ausgenommen sind Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche ortsüblich und entsprechend hinzunehmen sind.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (2020) sieht für den Ort Lauenbrück und somit auch für das Plangebiet die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ vor. Hier soll sie über den eigenen Bedarf hinaus Einrichtungen für die Erholung schaffen. Zusätzlich ist das Plangebiet nach dem RROP (2020) als Zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen, für das auch ein Grundzentrum dargestellt wird. Die weiteren umliegenden landwirtschaftlichen Wege können zur Feierabenderholung genutzt werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

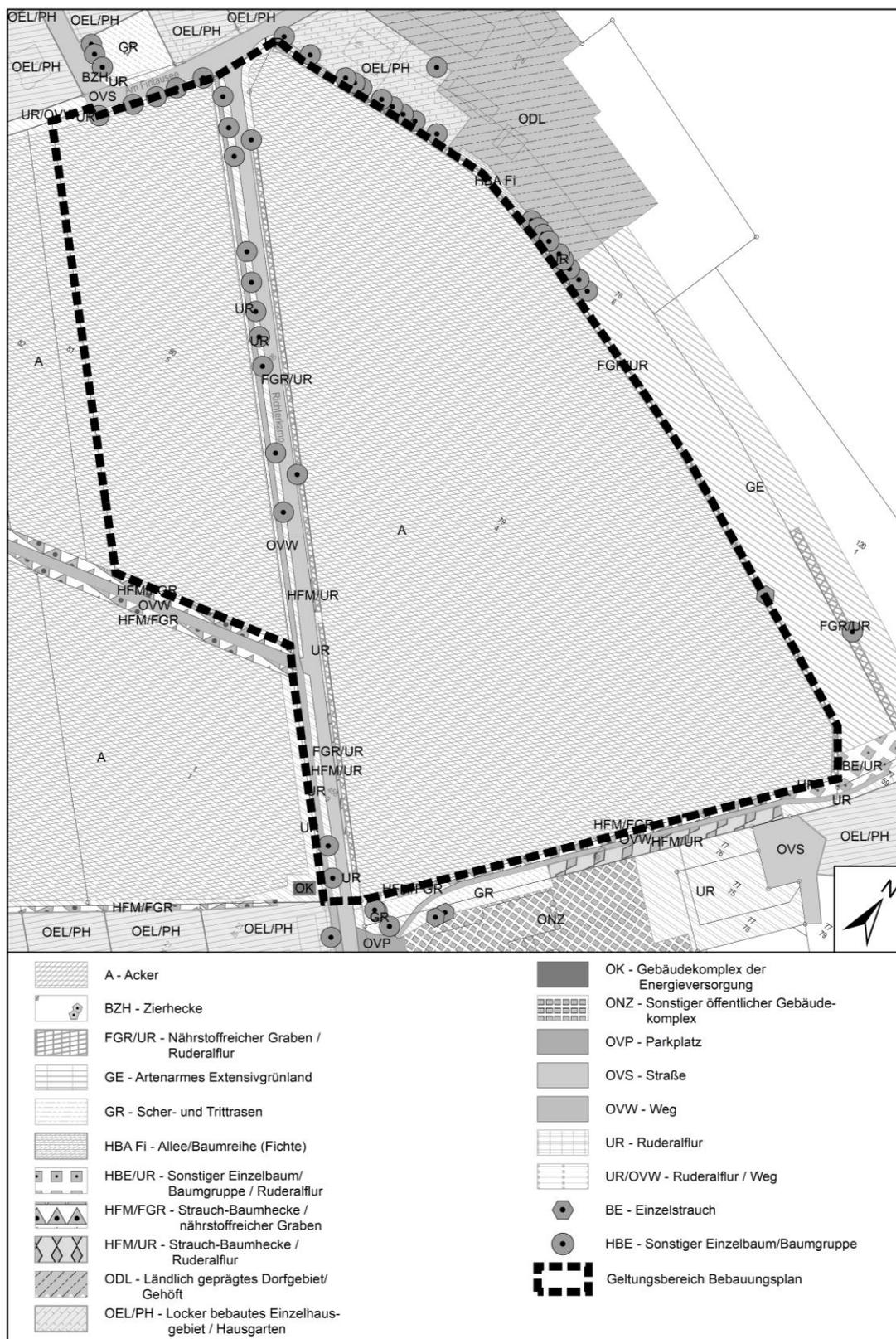


Abb 2: Biotypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

5. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes 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.

Im Rahmen des Verfahrens wurde bereits ein Bodengutachten erstellt, welches zum Ergebnis hat, dass die überwiegende Abfolge aus Sanden zwar einerseits eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auch bei nicht optimalem kf-Wert möglich macht, ein ausreichender Bodendurchgang gem. DWA A 138 aufgrund des sehr geringen Grundwasser-Flurstands im gesamten Untersuchungsgebiet nicht gewährleistet werden kann (Erschließung B-Plan-Gebiet „Treiderkamp“ in 27389 Lauenbrück, Dipl-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 10.06.2021). In Summe ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser am Standort nicht möglich ist und eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in den nächsten Vorfluter vorzusehen ist.

Aufgrund dieser Ergebnisse wird hinsichtlich der Beseitigung des *Oberflächenwassers* im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erstellt. Vorgesehen ist es, das Oberflächenwasser, welches auf den jeweiligen Grundstücken bzw. dem Straßenseitenraum nicht zur Versickerung gebracht werden kann, in das vorgesehene Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und von dort gedrosselt abzuleiten. Eine detaillierte Ausführung erfolgt im weiteren Verfahren.

• Strom- und Gasversorgung

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

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,03
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,07
Öffentliche Verkehrsflächen	0,59
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	0,03
Grünflächen (Spielplatz)	0,07
Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,22
Flächen für die Wasserwirtschaft (Entwässerungsgraben)	0,05
Bruttobauland	3,99

8. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Lauenbrück in seiner Sitzung am beschlossen.

Lauenbrück, den

.....
 (Intelmann)
 Der Bürgermeister

Stand 07/2022