

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 Bauabschnitte	9
3.2.5 Flächen, die der Ver- und Entsorgung dienen.....	9
3.2.6 Spielplatz	10
3.2.7 Graben	10
3.2.8 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten	10
3.2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	10
3.2.10 Pflanzungen von Einzelbäumen auf den Grundstücken.....	11
3.2.11 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	11
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	12
3.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.....	13
3.5 Immissionsschutz	14
3.6 Verkehr.....	14
4. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB.....	14
5. VER- UND ENTSORGUNG	15
6. BODENORDNUNG	15
7. FLÄCHENÜBERSICHT	15
8. BESCHLUSSFASSUNG.....	16

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. Südlich und nördlich grenzt das Plangebiet an den vorhandenen Siedlungsbereich der Gemeinde Lauenbrück.

Betroffen sind die Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3, 79/4, 80/5, 80/6, 81, 82, 457, 83, 84/1, 84/2, 780/86, 87/2 sowie die Teilflurstücke 22/2, 458/9 der Flur 8 der Gemarkung Lauenbrück.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,5 ha.

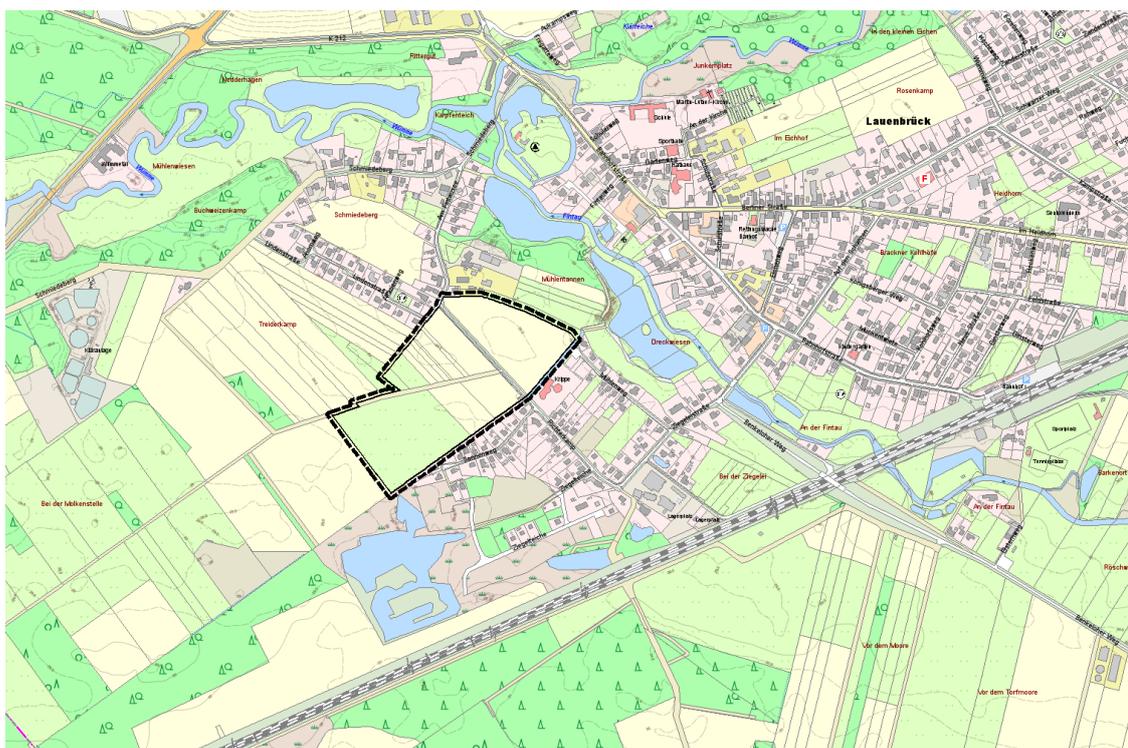


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

1.1 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet wird, wie die nach Westen und Norden anliegenden Flächen, ackerbaulich bewirtschaftet. Das Gebiet wird zum Teil von Westen nach Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg durchquert, der auf die Straße „Am Fintausee“ / „Richterkamp“ führt. Die Straße „Am Fintausee“ / „Richterkamp“ schneidet das Gebiet von Nordwesten nach Südosten und dient der Erschließung des Plangebietes. Nordöstlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohngebiete mit einer aufgelockerten Bebauung aus Einfamilienhäusern. Weiter östlich des Plangebietes verläuft die Fintau, welche von weiteren Teichen umgeben ist. In einer Entfernung von ca. 700

m verläuft nördlich die Bundesstraße 75. Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 500 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. 10,5 ha große als ackerbaulich genutzte Fläche am westlichen Rand von Lauenbrück, welche östlich 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, an die vorhandene Wohnbebauung angrenzende Fläche, die in den Außenbereich hineinragt, in Anspruch genommen werden. Die Fläche bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen, die zu einer möglichen Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches und einer Zerschneidung der landwirtschaftli-

chen Nutzflächen führen könnten, kann vermieden werden. Mit der anvisierten Realisierung von größtenteils Einfamilien- und Doppelhäusern soll ein verträgliches Maß an Wohnfläche geschaffen werden, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll. Da die Samtgemeinde Fintel im LROP als Grundzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grundsatz, 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 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 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 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. Lauenbrück ist an die Haupteisenbahnstrecke und somit an die Haltepunkte des öffentlichen Perso-

nennungsverkehrts 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 Mehrfamilienhäuser 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. Um eine bedarfsgerechte Entwicklung zu erzielen, ist es vorgesehen, die Flächen entsprechend des vorhandenen Bedarfs in Bauabschnitten in Anspruch zu nehmen. Die Bauabschnitte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die abschnittsweise Vorgehensweise ist städtebaulich sinnvoll, um einerseits die Siedlungsentwicklung auf ein angemessenes Maß zu begrenzen und somit das typische Erscheinungsbild des Ortes zu bewahren und andererseits zu vermeiden, dass das Plangebiet punktuell bebaut wird und die fertiggestellten Häuser verstreut in der gesamten Fläche liegen. Mit dieser Vorgehensweise der Planung kann eine langfristige Siedlungsentwicklung erfolgen.

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 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“ (Bebauungs-

plan 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 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 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.

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.

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. 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 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 und WA 2 ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig, damit wird eine Anpassung an die Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung erreicht. In den Gebieten WA 3, welche sich teilweise entlang der Straße „Am Fintausee“ / „Richterkamp“ befinden, ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig, um auf die Nachfrage nach Mehrfamilienbauten zu reagieren. 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 ausreichend definiert ist.

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. Darüber hinaus sind in den Gebieten WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung haben zum Ziel, eine kleinteilige und aufgelockerte Bebauung entsprechend des Ortsbildes zu berücksichtigen, jedoch auch eine zeitgemäße Nachverdichtung durch bspw. Reihenhäuser innerhalb der Gebiete WA 2 zuzulassen. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten von höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus

und höchstens eine Wohneinheit 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 Bauabschnitte

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erzielen, wurde dieses in drei Bauabschnitte gegliedert. Der zweite Bauabschnitt (BA 2) sowie der dritte Bauabschnitt (BA 3) dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst in Anspruch genommen werden, wenn im vorherigen Bauabschnitt (BA 1 bzw. BA 2) mindestens 80 % der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes bebaut sind. Die abschnittsweise Vorgehensweise ist städtebaulich sinnvoll, um einerseits die Siedlungsentwicklung auf ein angemessenes Maß zu begrenzen und somit das typische Erscheinungsbild des Ortes zu bewahren und andererseits um zu vermeiden, dass das Plangebiet punktuell bebaut wird und die fertiggestellten Häuser verstreut in der gesamten Fläche liegen. Mit dieser Vorgehensweise der Planung kann eine langfristige Siedlungsentwicklung erfolgen.

3.2.5 Flächen, die der Ver- und Entsorgung dienen

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet ist eine Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung festgesetzt. Das Oberflächenwasser, das nicht auf den Grundstücken und Verkehrsflächen versickern kann, wird in die Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung im südwestlichen Bereich des Plangebietes geleitet. Die genaue Dimensionierung der Fläche ergibt sich im Rahmen des Verfahrens.

Flächen für die Versorgung (Transformatorstationen)

Entlang der Straße „Richterkamp“ befindet sich bereits eine Transformatorstation. Diese soll durch die Festsetzung in ihrem Bestand gesichert werden.

3.2.6 Spielplatz

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung eines solchen vorgesehen. Die Lage wurde bewusst an diesem Standort gewählt, um ihn fußläufig aus den bestehenden Wohngebieten sowie aus dem geplanten Wohngebiet zu erreichen. Außerdem liegt der Spielplatz außerhalb von stark frequentierten Straßen.

3.2.7 Graben

Der am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende Graben wurde als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt und dient als Entwässerungsgraben.

3.2.8 Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten

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

Um kurze Wege zu schaffen, wird das Plangebiet mittels von Fuß- und Radwegen an die südliche und nordöstliche Wohnbebauung angeschlossen. Insbesondere der geplante Spielplatz kann durch den angrenzenden Weg fußläufig gut erreicht werden. Auch innerhalb des neuen Wohngebietes werden weitere Fuß- und Radwege berücksichtigt. Die Wege sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

3.2.9 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 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

Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Salix aurita	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
Salix cinerea	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
Viburnum opulus	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.

3.2.10 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*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) oder Spitzahorn (*Acer platanoides*); 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.

3.2.11 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 7 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Ge-

hölzbestand dauerhaft zu erhalten und durch Anpflanzungen einer Strauch-Baumhecke zu ergänzen.

Die Artenauswahl und die Qualität der Pflanzen sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 zu entnehmen.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume unter-einander 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.

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 Hauptdachflächen sind Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun, grau bis anthrazit sowie braun zulässig. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen.

Dabei sollen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule, wenn sie parallel zur Dachfläche montiert sind, allgemein zugelassen werden, 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.

Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Unzulässig sind reflektierende oder glasierte Eindeckungen, weil sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das beabsichtigte ruhige Ortsbild stören würden. Als Dacheindeckungsmaterialien sind Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun (angelehnt an RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8012), grau bis anthrazit (angelehnt an RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 70222, 7024, 7026) sowie braun (angelehnt an RAL 8011, 8014, 8016) einschließlich produktionsbedingter Abweichungen zulässig.

Davon abweichend dürfen Flachdächer auch begrünt werden.

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. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 120 cm 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 Einfamilien- und Doppelhäuser 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 und WA 2 bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind.

3.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind 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.

Geruchsimmissionen

Durch die vorgesehene Wohnnutzung sind keine Beeinträchtigungen auf die 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 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 neu herzustellende Ringschließungen.

Um kurze Wege zu schaffen, ist der Ausbau von fußläufigen Verbindungen vorgesehen. Diese ermöglichen auch eine Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete.

Während der Herstellung der Erschließung innerhalb des Plangebietes soll eine Baustraße errichtet werden, um den Verkehr der Baufahrzeuge aufzunehmen. Dadurch soll verhindert werden, dass die zahlreichen Baufahrzeuge für das entstehende große Wohnbaugebiet die innerhalb der Ortschaft gelegenen Gemeindestraßen nutzen.

Die Baustraße wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und soll auf dem Flurstück 89 hergestellt werden. Sie führt in nördliche Richtung und mündet auf die Straße „Am Schmiedeberg“, die in nordwestliche Richtung weiter auf die Bundesstraße 75 führt.

4. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt. Das Plangebiet beinhaltet fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Inmitten des Gebietes verläuft entlang des Feldweges eine beidseitige Baumreihe. An das Plangebiet grenzen vorhandenen

Wohngebiete von Lauenbrück, weitere Ackerflächen und im Südwesten ein Waldgebiet an.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird bereits durchgeführt.

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.

Hinsichtlich der Beseitigung des Oberflächenwassers sind im weiteren Verfahren die Bodenverhältnisse zu untersuchen und ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Sofern das Oberflächenwasser nicht vollständig auf den jeweiligen Grundstücken bzw. dem Straßenseitenraum zur Versickerung gebracht werden kann, wird es in die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) geleitet. 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)	7,82
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,09

Öffentliche Verkehrsflächen	1,52
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	0,07
Grünflächen (Spielplatz)	0,14
Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,15
Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,57
Flächen für die Versorgung (Transformatorenstation)	0,01
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,21
Bruttobauland	10,49

8. BESCHLUSSFASSUNG

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

Lauenbrück, den

.....
(Intelmann)
Der Bürgermeister

Stand 06/2021