

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fintel

### Chronologie des Verfahrens:

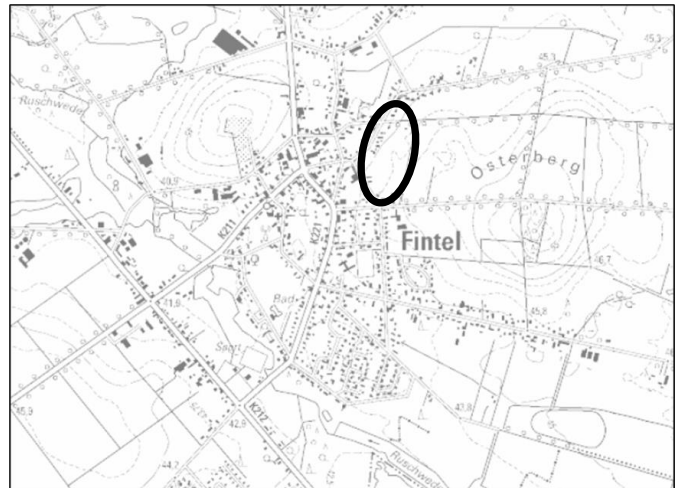
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	11.02.2019 - 15.03.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	17.12.2018
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	11.09.2014 - 16.10.2014
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	22.06.2020 - 24.07.2020
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	

### Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 8,5 ha große Änderungsbereich befindet sich in der Gemeinde Fintel, im Osten der Ortschaft Fintel, nördlich der Straße Osterberg und weitgehend südlich der Straße Hinter den Höfen. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

### Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Planungsanlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Notwendigkeit eines Angebotes an zusätzlichen Wohnbauflächen, um die hohe Nachfrage an Bauplätzen in der Mitgliedsgemeinde Fintel adäquat bedienen zu können und somit der im RROP vorgesehenen raumordnerischen Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten Rechnung tragen zu können. Die Bauplätze des bereits 2001 ausgewiesenen Neubaugebietes „Witthöpen“ sind in der Zwischenzeit alle veräußert worden und es liegen der Gemeinde noch weitere Anfragen für Baugrundstücke vor. Die bestehende Nachfrage kann weder durch eine Eigenentwicklung noch durch eine Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur gedeckt werden.



Neben der Bereitstellung von Baugrundstücken für „klassische“ Einfamilienhäuser sieht sich die Gemeinde in der Pflicht aufgrund des demografischen Wandels auch Wohnformen anzubieten, die auf kleinere Haushalte ausgerichtet sind. Daher soll für einen Teilbereich des Plangebietes auch eine Mehrfamilienhausbebauung zum Tragen kommen.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB wurde durch die Gemeinde zunächst geprüft, ob die Siedlungsentwicklung vorrangig im Sinne der Innenentwicklung erfolgen kann. Im Rahmen dieser Prüfung hat sich die Gemeinde mit alternativen Flächen für eine Siedlungsentwicklung befasst und dabei insbesonde-

re geprüft, ob zu revitalisierende Brachflächen, potenziell zu schließende Baulücken oder weitere Formen der Nachverdichtung für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen.

Potenziell geeignete Freiflächen in Form von Baulücken sowie Maßnahmen zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche sind in der Ortschaft zudem nicht in ausreichender Form vorhanden, um ein adäquates Angebot an Wohnbauplätzen zur Verfügung stellen zu können und hohen Bedarf an Wohnbauplätzen vollständig abzudecken. Das zuletzt ausgewiesene Neubaugebiet aus dem Jahr 2001 ist zudem in seinen Kapazitäten bereits voll ausgeschöpft.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung erfolgte daher eine Abstimmung zwischen der Samtgemeinde Fintel, der Gemeinde Fintel und dem Landkreis Rotenburg (Wümme), um potenzielle Flächen für die Ausweisung eines Wohngebietes zu prüfen.

Für alternative Fläche im Bereich zwischen der Rotenburger Straße und dem Regenrückhaltebecken „Fleetsee“ besteht keine Verkaufsbereitschaft durch den Flächeneigentümer, so dass diese Fläche perspektivisch nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen würde. Gleiches gilt für weitere Freiflächen innerhalb der Ortslage zwischen den Straßen Masch und Pferdemarkt sowie dem Heimathaus. Neben einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der Vielzahl an Flächeneigentümern stehen teilweise auch wald- und naturschutzrechtliche Belange einer Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen entgegen.

Eine Fläche am Ortsrand zwischen den Straßen Postreith und Himberg ist aus naturschutzfachlichen Gründen (Nähe zum erweiterten Niederungsgebiet der Ruschwede) nicht für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Eine Siedlungsentwicklung im Anschluss an das Baugebiet „Witthöpen“ in Richtung Osterberg würde zu einer ungewollten Ausdehnung der Siedlungskante in den Außenbereich führen und weist eine schlechte verkehrliche Anbindung an den Ort auf.

Eine zur Verfügung stehende Fläche im Dreieck Wohlsberg - Hornburch soll für eine mögliche Gewerbeflächenausweisung in Anspruch genommen werden. Außerdem würde die Ausweisung eines Wohngebietes in diesem Bereich zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit dem vorhandenem Gewerbe (Heidegold) führen.

Aus diesen Gründen ist im Fall der vorliegenden Bauleitplanung die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche, den Anforderungen § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, zu Gunsten eines Wohngebietes erforderlich, um die städtebaulichen Ziele, auch vor dem Hintergrund der zukünftigen Vorgaben der Raumplanung, umzusetzen. Zudem ist der gewählte Standort gut geeignet, da er sich in Nähe zum Zentrum der Ortschaft Fintel und befindet und gut erreicht werden kann.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

In der Zeit vom 11.02.2019 - 15.03.2019 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden.

Im Zuge dessen gab der Landkreis Rotenburg seine Stellung ab und führte an, dass sich aus der Größe des Plangebietes und der geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild ergeben. Diesem Hinweis wurde entgegnet, dass sich die geplante Flächengröße aus der Zielsetzung, die bereits im RROP verankert ist, ergibt, den kurz- und mittelfristigen Siedlungsflächenbedarf in Fintel abzudecken. Die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild erfolgte im Umweltbericht.

Ferner wurde aus wasserwirtschaftlicher Sicht bezüglich des geplanten Regenrückhaltebeckens auf die Erlaubnispflicht und gegebenenfalls Genehmigungspflicht gemäß WHG sowie auf die Regelwerke für die Bemessung des Volumens verwiesen. Des Weiteren folgte der Hinweis, dass von keinen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen auszugehen ist. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Das Volumen des Regenrückhaltebeckens wurde durch einen Erschließungsplaner ermittelt und die Regelungen damit eingehalten.

Entsprechend den vorstehenden Erläuterungen wurden die genannten Umweltbelange beachtet und in die Planunterlagen eingearbeitet. Sie wurden daher ausreichend in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes).

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt durchgeführt, indem sich die Bürger bei einer Informationsveranstaltung am 17.12.2018 über den Planungsanlass und die –ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten.

Seitens der Bürger wurde angeregt, einen Grünstreifen zwischen den Grundstücken zu belassen, um Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen. Ein solches Vorhaben betrifft die Ebene der Planumsetzung.

Ein Bürger erkundigte sich nach dem Standort der Ausgleichsflächen. Zu diesem Zeitpunkt war dieser noch nicht festgelegt.

Weiter erfolgte die Anregung statt des Regenrückhaltebeckens den Niederschlag auf den Grundstücken versickern zu lassen. Die Aussage des Erschließungsplaners betätigt, dass der Boden im Planungsgebiet ist nicht für eine solche Oberflächenentwässerung geeignet ist.

Ein Bürger äußerte Bedenken bezüglich der Straßenverkehrsfläche und befürchtet Geschwindigkeitsüberschreitungen im Baugebiet. Diesen soll durch das Einfügen von Straßengrün und Stellplätzen reduziert werden. Außerdem sind weitere Maßnahmen im Rahmen der Planumsetzung möglich.

Des Weiteren wurde angeregt, einen Spielplatz im Plangebiet anzulegen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da bereits ein Spielplatz in der näheren Umgebung vorhanden ist.

Aufgrund von möglichen Beschädigungen der Straße „Kehrmoor“ durch Baufahrzeuge wird um eine Zustandsdokumentation vor der Planumsetzung gebeten. Diesem Hinweis wurde gefolgt.

Der Frage nach Alternativflächen wurde entgegengebracht, dass keine geeigneten Flächen im Gemeindegebiet vorhanden sind.

Darüber hinaus wurde sich über die Kostenübernahme bezüglich der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erkundigt. Eine abschließende Entscheidung über die Ausweisung von Privatwegen und die Kostenteilung wurde zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen.

Zudem kam die Frage nach dem Verkaufspreis der Grundstücke auf. Der Preis je qm soll im zweistelligen Bereich angesetzt werden.

Seitens der Bürger wurde vorgeschlagen einen Rad- und Fußweg im Plangebiet zu integrieren und ein Verkehrskonzept zu erarbeiten. Da Fuß- und Radwege auch in den älteren baugebieten in Fintel nicht vorhanden sind, werden diese nicht Bestandteil der Planung sein.

Die Frage nach einer randlichen Eingrünung in Richtung Osterberg wird erst im Rahmen der Entwurfsplanung entschieden.

In der Zeit vom 22.06.2020 - 24.07.2020 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Im Rahmen der Auslegung sind keine Anregungen und Hinweise bei der Gemeinde eingegangen.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 11.02.2019 - 15.03.2019 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurde seitens der Träger öffentlicher Belange weiter Stellung genommen.

Aus Sicht der Regionalplanung, des vorbeugenden Immissionsschutzes, des Abfallwirtschaftsbetriebes, der Straßenbaubehörde und der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises wurden keine Bedenken geäußert.

Die Industrie- und Handelskammer eine Stellungnahme ab und erkundigte sich nach den zu-lässigen Nutzungen gemäß BauNVO. Diese Information erfolgt erst im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass sich dem Planvorhaben keine Einschränkungen für die Gewerbebetriebe in der Umgebung ergeben sollten. Etwaige Störungen der Wohnbebauung sind nicht ersichtlich. Des Weiteren besteht ohnehin bereits der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung.

Der Netzbetreiber EWE Netz GmbH hatte keine Bedenken vorzubringen und verwies lediglich auf allgemeine Hinweise, die die Planumsetzung betreffen.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 22.06.2020 - 24.07.2020 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Zuge dessen gab der Landkreis erneut eine Stellungnahme ab und verwies auf eine Unstimmigkeit bei der Bezeichnung der Flächengröße des Plangebietes und Benennungsfehler in der Begründung. Entsprechung wurde die Planzeichnung und die Begründung redaktionell korrigiert.

Zudem wurde angemerkt, dass die Alternativprüfung zu kurz ausgefallen ist. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Alternativprüfung redaktionell erweitert.

Die Industrie- und Handelskammer verwies auf ihre Stellungnahme aus dem vorherigen Beteiligungsverfahren.

Seitens des Regionalplanung, unteren Wasserbehörde, Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises und des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet Wümme sowie der Netzbetreiber EWE Netz GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH bestehen keine Bedenken, die die vorliegende Bauleitplanung betreffen.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt. Sie wurden zum Teil berücksichtigt (redaktionelle Änderungen / Ergänzungen), zum Teil zurückgewiesen (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung sowie die abschließend ergangenen Beschlüsse des Rates).

#### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte, in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte mittelfristig der Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortschaft Fintel nicht mehr entsprochen werden. Infolgedessen würden sich einheimische Bauwillige sowie potentielle Neubürger andere Wohnstandorte, auch außerhalb des Gemeindegebietes, suchen. Aus diesem Grund ist ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Ortschaft Fintel im Plangebiet nicht zielführend.

Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem, dass der Siedlungsbereich ergänzt wird sowie die Lage des Plangebietes zwischen den beiden Metropolregionen Bremen und Hamburg. Weiterhin wird für die Planung eine Fläche mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Außerdem befindet sich der intakte Ortskern mit seinen Versorgungsmöglichkeiten in direkter Umgebung.

Grundsätzlich wurde im Bebauungsplan die verkehrliche Erschließung beibehalten. Mit der jetzigen Straßenführung wird es ermöglicht, die Verkehrsströme möglichst reibungslos über zwei Straßen und einen Fuß- und Radweg, in die angrenzenden Gebiete einzuführen.

Aus den oben genannten Gründen beinhaltet das Plangebiet sehr gute Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum in Fintel. Die Verlegung des geplanten Wohngebiets an einen anderen Standort in oder entlang der Ortschaft Fintel, stellt aus den oben genannten Gründen keine alternative Option dar.

Lauenbrück, den 09.10.2020

.....  
(Tobias Krüger)  
Samtgemeindebürgermeister