

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14 „In den Drohn“
der Gemeinde Fintel

Chronologie des Verfahrens:

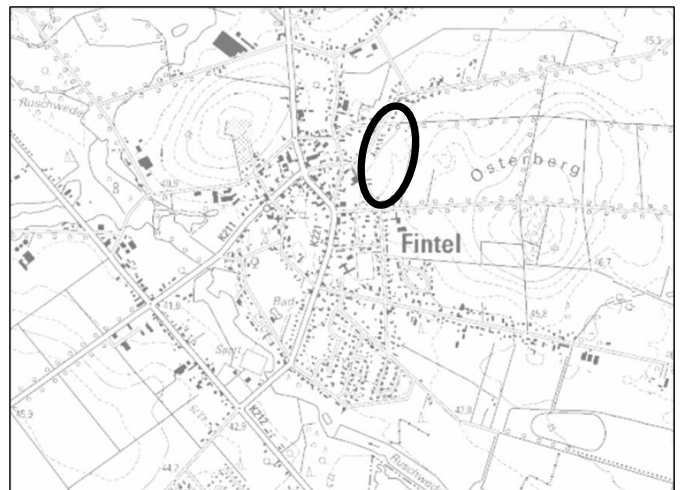
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	11.02.2019 - 15.03.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	17.12.2018
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	11.09.2014 - 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
Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	14.10.2020 - 28.10.2020
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	

Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 7,4 ha große Geltungsbereich befindet sich 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 den vorliegenden Bebauungsplan ist die Notwendigkeit eines Angebotes an zusätzlichen Wohnbauflächen, um die hohe Nachfrage an Bauplätzen in der Gemeinde 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 insbesondere 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 RRÖP 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.

Ein Bürger gab im Zuge dessen eine Stellungnahme ab und führt an, dass die Nicht-Einbeziehung seines Grundstückes in die Planung nicht ersichtlich ist und keine städtebaulichen Gründe hierfür vorliegen. Seitens der Gemeinde besteht kein Erfordernis den Geltungsbereich um die genannte Fläche zu erweitern. Aus der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ergibt sich kein Anspruch auf Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auch aus siedlungsstruktureller Sicht besteht keine Notwendigkeit zur Einbeziehung. Das Grundstück wird vielmehr Bestandteil des angrenzenden Innenbereiches, für den kein Bebauungsplan vorliegt, woraus sich die Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt.

Im Zeitraum vom 14.10.2020 bis zum 28.10.2020 wurde die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung konnte die Öffentlichkeit die Planunterlagen bei der Gemeinde Fintel einsehen und sich zu den geänderten Inhalten der Planung äußern sowie Nachfragen stellen. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen oder Bürgern abgegeben.

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.

Zum Brandschutz wurden allgemeine Hinweise zum Löschwasser und zur Zuwegung abgegeben. Diese wurden zur Kenntnis genommen und betreffen die Ebene der Planumsetzung.

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

Zudem gab die Industrie- und Handelskammer eine Stellungnahme ab und erkundigte sich nach den zulässigen 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.

Der Landkreis Rotenburg nahm hierbei erneut Stellung. Hinsichtlich der Landschaftspflege wurde darauf verwiesen, dass eine Auseinandersetzung mit dem Artenschutz nicht erfolgt ist und eine Potentialabschätzung von Bodenbrütern sowie eine zeitliche Begrenzung der der Baufeldräumung notwendig ist. Daraufhin wurde das Thema Artenschutz in den Umweltbericht übernommen und eine Potentialabschätzung für Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Aus letzterer ergibt sich keine besondere Bedeutung des Plangebietes, weshalb eine zeitliche Begrenzung wird nicht notwendig erachtet wird. Ein nachrichtlicher Hinweis erfolgte dennoch in die Planunterlagen.

Bezogen auf die Baumreihen am Straßenrand wurde angeregt, diese zum Erhalt festzusetzen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Zum Schutz der Stämme, Kronen und Wurzeln wurde auf die DIN-Vorgaben verwiesen. Bereich mit Bäumen sollen zudem als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten dargestellt werden. Die Gemeinde Fintel trägt die Verantwortung zum Erhalt, da die Bäume sich im öffentlichen Straßenraum befinden. Aus diesem Grund ist auch die Kennzeichnung von Einfahrten und Ausfahrten nicht notwendig. Die entsprechende DIN-Norm wurde als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und dem Hinweis somit gefolgt.

Hinsichtlich der Anpflanzung der Hecke wurde auf eine Unstimmigkeit in den Planungsunterlagen verwiesen und angeregt, die Anpflanzung durch Einzäunung vor Fraßschäden zu schützen. Es erfolgte eine redaktionelle Korrektur des Zeitpunktes der Anpflanzung. Eine Einzäunung wird als sinnvoll angesehen und ist generell möglich. Diese obliegt jedoch dem Grundstückseigentümer. Der Umweltbericht würde um diese Ausführungen ergänzt.

Zudem wurde angemerkt, dass die Berechnung der Kompensationsfläche für Straßenbäume als zu hoch empfunden wird und eine Reduzierung auf 10 qm realistischer ist. Diese Anregung wurde nicht gefolgt. Die Berechnung erfolgte auf Basis des Kompensationsmodells nach BREUER (20006). Das Flächenäquivalent wurde in vergleichbaren Bauleitplanung bereits verwendet und erscheint daher angemessen.

Ferner wurden Hinweise zu den Erfordernissen der Einsaat, Pflegemaßnahmen und Bewirtschaftung der Kompensationsfläche 1 angeführt. Diese wurden in den Umweltbericht übernommen.

Weiter wurden Bedenken bezüglich der Kompensationsflächen 2 und 3 geäußert. Auf deren Nutzung wurde daraufhin verzichtet und der Kompensationsbedarf soll auf Flächen eines Kompensationspool gedeckt werden.

Bezüglich der Maßnahmen zur Überwachung erfolgte der Hinweis, Bewirtschaftungsprotokolle vom Bewirtschafter einzufordern und die Maßnahmenflächen in die textlichen Festsetzungen mitauszunehmen. Letzterem Hinweis wurde gefolgt. Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt bereits durch die Gemeinde.

Des Weiteren wurde darauf verwiesen, dass in dem allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und dennoch Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Dem wurde entgegnet, dass die Bauordnung keine Mehrfamilienhäuser unter der Bezeichnung eines Einzel- oder Doppelhauses ausschließt.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises hatte Bedenken vorzutragen, da keine Befahrbarkeit der Müllfahrzeuge in den zwei Stichstraßen gegeben ist. Entsprechend wird angeregt, einen Sammelplatz zur Abholung auszuweisen. Zudem wurden Angaben zur Ebene der Planumsetzung gemacht. Seitens der Gemeinde ist die festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Bereich „Hinter den Höfen“ dafür vorgesehen.

Die Industrie- und Handelskammer verwies auf ihre Stellungnahme aus dem vorherigen Beteiligungsverfahren. Aus dem Entwurf geht nun hervor, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Seitens 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).

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 14.10.2020 bis zum 28.10.2020 konnten die Behörden erneut Stellung zu den geänderten Planinhalten nehmen.

Im Zuge dessen gab der Landkreis erneut eine Stellungnahme ab, in der weitere Ausführungen zu der Fläche für die Einsaat ergänzt wurden und angeregt wurde eine Abgrenzung zwischen der Kompensationsfläche und dem Intensivgrünland, beispielsweise durch Eichenspaltpfähle, vorzunehmen. Diese Hinweise wurden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Die Netzbetreiber EWE Netz GmbH und Telekom Technik GmbH führten keine Hinweise an, die die vorliegende Bauleitplanung betreffen.

Insgesamt wurden keine Hinweise oder Anregungen angebracht, die die Grundzüge der Planung berühren.

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 genannten Gründen keine alternative Option dar.

Fintel, den

.....

(Behrens)

Bürgermeister