

# 52. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FINTEL (GEWERBEFLÄCHE  
GENOSSENSCHAFTSMÜHLE)

VORENTWURF

SAMTGEMEINDE FINTEL  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL</b> .....	<b>4</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>5</b>
<b>PLANZEICHNUNG</b> .....	<b>NACH S. 8</b>

## BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN.....	8
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches .....	8
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung .....	8
2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG .....	9
2.1 Ziel und Zweck.....	9
3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN .....	9
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
3.2 Ziele der Raumordnung .....	9
3.3 Flächennutzungsplan .....	10
4. PLANINHALT .....	10
4.1 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	10
4.2 Klima- und Immissionsschutz .....	10
4.3 Erschließung.....	11
5. VER- UND ENTSORGUNG.....	11
6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	13
7. VERFAHREN / ABWÄGUNG .....	15
7.1 Darstellung des Verfahrens .....	15
7.2 Chronologie des Verfahrens.....	15

---

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 58 und 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Fintel diese 52. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Lauenbrück, den

Samtgemeindebürgermeister

---

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lauenbrück, den

Samtgemeindebürgermeister

---

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:5.000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**

©2015  **LGLN**

**Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen**  
Regionaldirektion Otterndorf

---

3. Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Tel.: 04261 / 92930

Fax: 04261 / 929390

E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

---

---

4. Der Rat der Samtgemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lauenbrück, den

Samtgemeindebürgermeister

---

5. Der Rat der Samtgemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lauembrück, den

Samtgemeindebürgermeister

---

6. Der Rat der Samtgemeinde Fintel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Lauenbrück, den \_\_\_\_\_

Samtgemeindebürgermeister

---

7. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: \_\_\_\_\_) vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

Landkreis Rotenburg (Wümme)  
Der Landrat  
Im Auftrage

---

8. Der Rat der Samtgemeinde Fintel ist den in der Genehmigungsverfügung vom \_\_\_\_\_ (Az.: \_\_\_\_\_) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beigetreten.

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Lauenbrück, den \_\_\_\_\_

Samtgemeindebürgermeister

---

9. Die Erteilung der Genehmigung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am                      bekannt gemacht worden. Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am                      wirksam geworden.

Lauenbrück, den

Samtgemeindebürgermeister

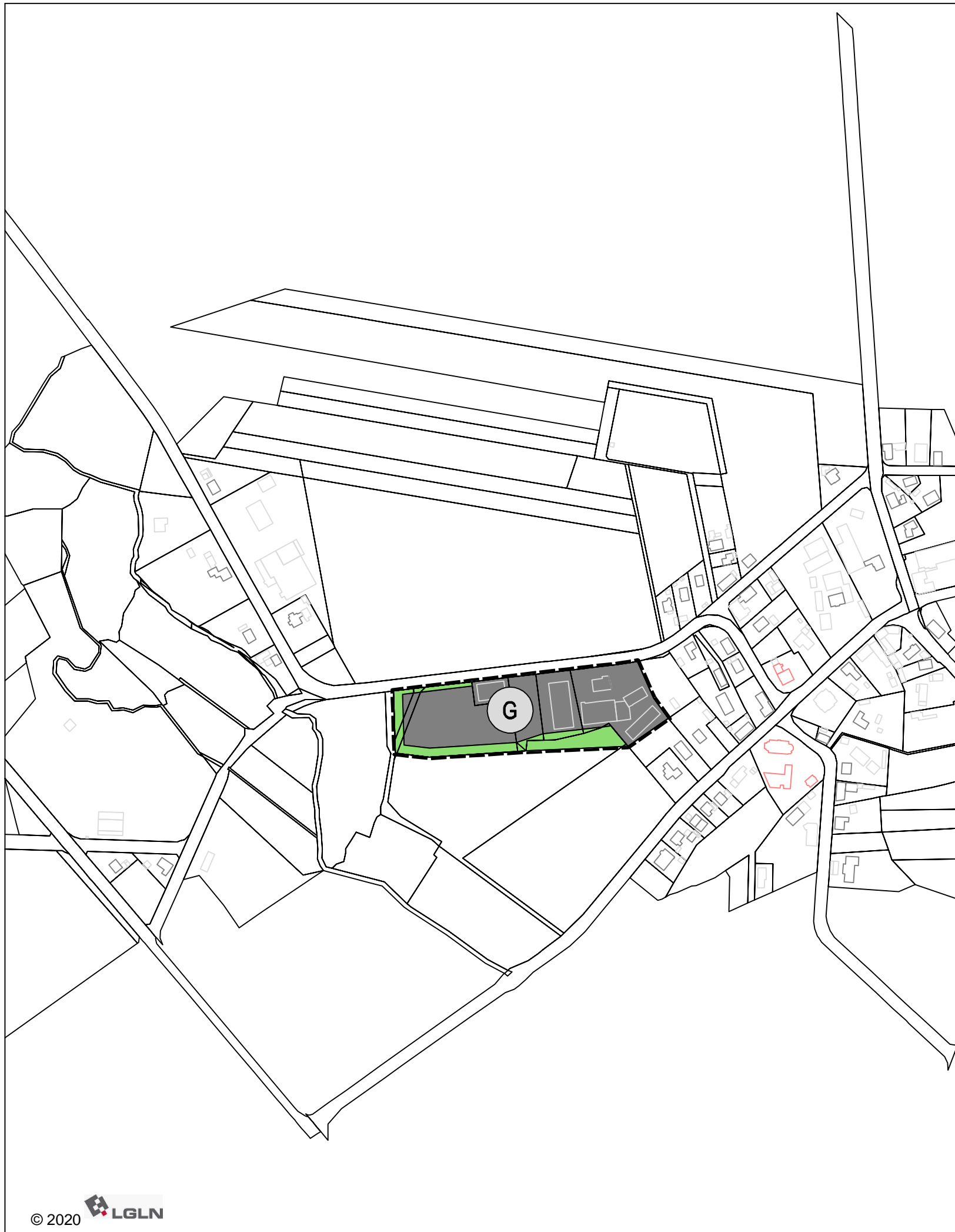
---

10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Lauenbrück, den

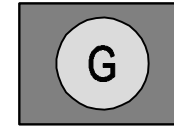
Samtgemeindebürgermeister

---



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



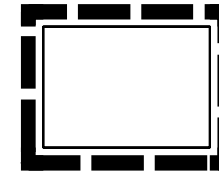
Gewerbliche Bauflächen

Naturschutz



Eingrünung zur freien Landschaft

Sonstige Planzeichen



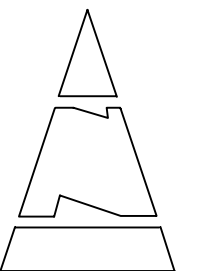
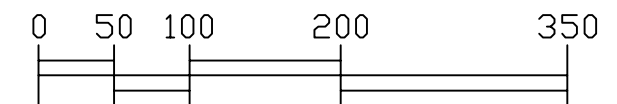
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## SAMTGEMEINDE FINTEL

52. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Fintel

Vorentwurf

Maßstab: 1 : 5.000  
Stand: 06.09.2021





---

## 1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

### 1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Planänderungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Fintel, südlich der Lauenbrücker Straße (s. Abb. 1). Die Größe der im Planänderungsgebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 2,4 ha.



Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2019

### 1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Im Planänderungsgebiet sind bereits Wirtschaftsgebäude einer Getreidemühle, Stallgebäude und Nebenanlagen vorhanden. Der westliche Teil des Planänderungsgebietes ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich befindet sich der Ortsrand von Fintel mit einer gemischten Bebauung. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich befinden sich Grünflächen mit Gehölzbestand und das naturnahe Regenrückhaltebecken "Fleetsee", das Oberflächenwasser der Umgebung aufnimmt.

---

## **2. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG**

### **2.1 Ziel und Zweck**

Durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen werden. Hier soll ein gewerblicher Standort entwickelt werden, der auch Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen Mühlenbetrieb umfasst. Dabei sollen der lokalen Wirtschaft an der Lauenbrücker Straße im begrenzenden Umfang Baumöglichkeiten gegeben werden. Dies bewegt sich innerhalb der raumordnerischen Einstufung für die Gemeinde Fintel, die für den Ort eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung vorsieht.

Ziel der Samtgemeinde Fintel ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bedarfsgerechte, langfristige Gewerbeentwicklung in Fintel zu schaffen.

## **3. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Planänderungsgebiet befindet sich z.T. im Außenbereich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel stellt gemischte Baufläche/ Fläche für die Landwirtschaft dar.

### **3.2 Ziele der Raumordnung**

#### Landesraumordnungsprogramm

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Gemeinde Fintel liegt im ländlichen Raum. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des

---

demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

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

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden durch die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung berücksichtigt und umgesetzt.

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020 ist für die Gemeinde Fintel keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Fintel ist als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen. Dieser Bereich ist als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Durch die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen in geringem Umfang wird die Gemeinde Fintel ihrer Aufgabe gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gerecht, da damit Entwicklungspotenziale für die lokale Wirtschaft und die Attraktivität des ländlichen Raums vorgehalten werden.

Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms werden durch die beabsichtigte gewerbliche Bauentwicklung berücksichtigt und umgesetzt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel stellt gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Weiterhin werden randlich Flächen für die Eingrünung zur freien Landschaft dargestellt.

### **4.2 Klima- und Immissionsschutz**

#### **Klimaschutz**

Besondere Festsetzungen zum Klimaschutz werden nicht vorgenommen.

#### **Immissionsschutz**

---

### *Lärmimmissionen*

Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes am Ortsrand von Fintel und der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnnutzung, z.T. abgeschirmt durch die vorhandenen Bebauung sind unzuträgliche Lärmimmissionen durch die gewerbliche Nutzung im Planänderungsgebiet nicht zu erwarten.

### *Geruchsimmissionen*

Durch die vorgesehene Nutzung sind keine Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten. Ebenso sind von den umliegenden gemischten- und landwirtschaftlichen Nutzungen keine unzumutbaren Auswirkungen auf die geplante Darstellung anzunehmen. Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betriebsabläufen sind nicht zu erwarten, da in diesem Bereich des Ortes keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind. Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich und entsprechend hinzunehmen.

## **4.3 Erschließung**

Die *verkehrliche Erschließung* des Planänderungsgebietes erfolgt über die ausgebaute "Lauenbrücker Straße", die im östlichen Verlauf in die Kreisstraße K 212 (Rotenburger Straße) mündet und im westlichen Verlauf über die Freudenthalstraße einen Anschluss an die Kreisstraße 211 hat.

## **5. VER- UND ENTSORGUNG**

### **• Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

### **• Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Fintel. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage in Lauenbrück zugeleitet.

Das vorhandene Betriebsgrundstück der Genossenschaftsmühle ist an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen. Teilweise erfolgt die Beseitigung des *Oberflächenwassers* durch Versickerung auf dem Grundstück. Es ist im weiteren Verfahrensablauf zu prüfen, ob von den neu dargestellten Flächen eine direkte Einleitung in das angrenzende Regenrückhaltebecken (als Teil der öffentlichen Niederschlagswasserkanalisation) der Samtgemeinde Fintel erfolgen kann. Ansonsten müsste das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen versickern.

---

- **Strom- und Gasversorgung**

Die *Stromversorgung* erfolgt durch die EWE Netz GmbH, die *Gasversorgung* durch die Stadtwerke Schneverdingen.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

---

## 6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Planänderungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Fintel, südlich der Lauenbrücker Straße. Der Geltungsbereich ist in einem Großteil bereits bebaut und beinhaltet Wirtschaftsgebäude einer Getreidemühle, Stallgebäude und Nebenanlagen. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung sind diese Flächen als Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Produktionsanlage kartiert worden. Das westliche Änderungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird als Intensivgrünland bewirtschaftet. Umfasst wird das Grünland von einer Strauch-Baumhecke. Entlang der südlichen Planänderungsgebietsgrenze ragt ein Waldbestand in das Änderungsgebiet hinein. Der Wald beinhaltet einen Erlenwald entwässerter Standorte im Übergang zu einem sonstigen Pionier- und Sukzessionswald. Der Wald setzt sich außerhalb des Änderungsgebietes fort und umschließt ein naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer. Ansonsten ist im Änderungsgebiet eine Ruderalflur vorhanden, auf der zunehmend ein Ruderalgebüsch/sonstiges Gebüsch aufwächst. Entlang der nördlich gelegenen Lauenbrücker Straße ist eine Baumreihe aus Obstbäumen, Winterlinde und Sandbirke vorhanden. Daran angrenzend sind Ackerflächen vorhanden.

Aufgrund der Bebauung und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Planänderungsgebiet ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes überwiegend von geringer Bedeutung. Davon ausgenommen sind die vorhandenen Gehölzbestände in Form von Strauch-Baumhecke und Wald. Diese Bestände befinden sich in der Fläche Eingrünung zur freien Landschaft und sind von einer baulichen Erweiterung ausgenommen. Dennoch ergeben sich mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Durch die mögliche Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Schutzwürdiger Boden in Niedersachsen wird mit dem Vorhaben nicht überplant. Mit der möglichen Beseitigung von Ruderalfluren und Ruderalgebüsch/sonstiges Gebüsch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Die möglichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen können mit der vorgesehen Eingrünung zur freien Landschaft deutlich gemindert werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung und Minderung zu treffen.

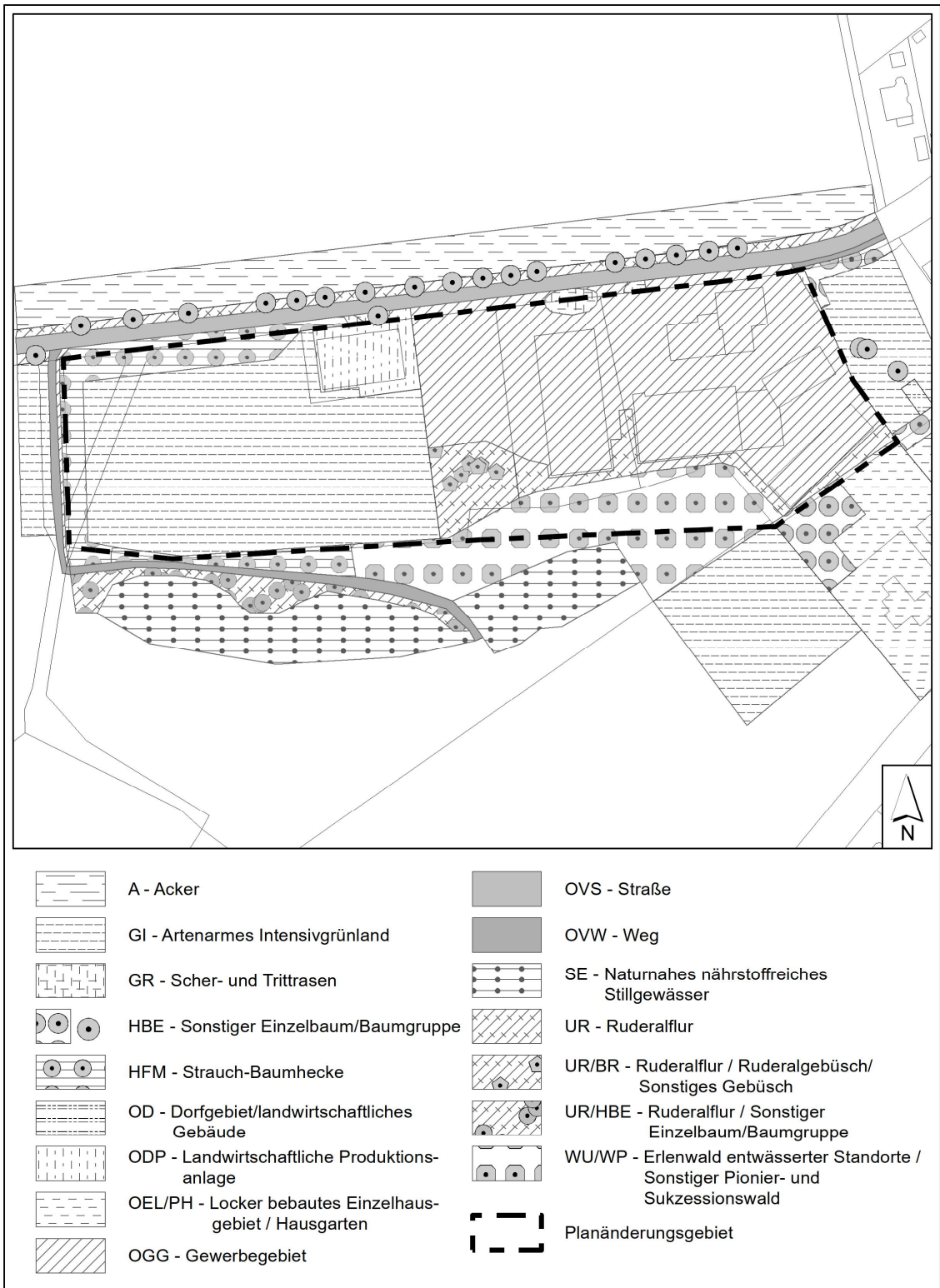


Abb. 2: Biototypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

---

## **7. VERFAHREN / ABWÄGUNG**

### **7.1 Darstellung des Verfahrens**

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und gleichzeitig die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **7.2 Chronologie des Verfahrens**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	SGA
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Feststellungsbeschluss	
Rechtskraft	

Lauenbrück, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Samtgemeindebürgermeister)

Stand: 08/2021