

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 30
„STEMMER BERG“



Vorentwurf

GEMEINDE LAUENBRÜCK
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. VORBEMERKUNG..... | 3 |
| 2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES..... | 3 |
| 2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches | 3 |
| 2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung | 4 |
| 3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG | 4 |
| 4. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN..... | 5 |
| 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 4.2 Raumordnung | 5 |
| 4.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)..... | 5 |
| 4.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Rotenburg (Wümme) (2020) | 6 |
| 5. PLANINHALT | 7 |
| 5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 7 |
| 5.1.1 Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.1.3 Bauweise | 8 |
| 5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche..... | 8 |
| 5.1.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | 9 |
| 5.1.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung..... | 9 |
| 5.1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern..... | 9 |
| 5.1.8 Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern..... | 10 |
| 5.1.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern | 10 |
| 5.1.10 Immissionsschutz | 11 |
| 5.2 Hinweise..... | 11 |
| 5.2.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | 11 |
| 5.2.2 Altlasten | 11 |
| 5.2.3 Sichtdreiecke | 12 |
| 5.3 Belange von Natur und Landschaft | 12 |
| 6. MASSNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG | 13 |
| 6.1 Bodenordnung | 13 |
| 6.2 Erschließung..... | 13 |
| 6.3 Ver- und Entsorgung..... | 13 |
| 7. FLÄCHENBILANZ | 14 |
| 8. IMMISSIONEN..... | 14 |
| 9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS..... | 15 |

1. VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 30 „Stemmer Berg“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. ihr Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Lauenbrück, südlich der B 75, nördlich der Kreisstraße und wird durch die Burghard-von-der-Wehl Straße durchquert (s. Abb. 1). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12,9 ha.



Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen; © 2022

2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend bereits gewerblich genutzt. Östlich der Gemeindestraße sind Gewerbebetriebe ansässig. Westlich befindet sich eine Biogasanlage. Südlich angrenzend liegen ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie ein Maklerbüro. Das Plangebiet ist ansonsten weitestgehend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Südlich der Kreisstraße liegt ein Waldgebiet im Einzugsbereich der Wümme.

3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Ziel der Gemeinde Lauenbrück ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Entwicklung der ansässigen Betriebe entlang der Burghard-von-der-Wehl-Straße zu schaffen, da die Planungsabsichten der ansässigen Betriebe nach jetzigem Planungsrecht nicht zulässig sind und die Gemeinde Lauenbrück den Bereich entlang der Burghard-von-der-Wehl-Straße als Gewerbeschwerpunkt fortentwickeln möchte.

Im nordöstlichen Bereich der Burghard-von-der-Wehl-Straße befindet sich das Unternehmen Atlas von der Wehl. Durch die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes konnten die bisherigen baulichen Anlagen genehmigt werden. Das Unternehmen möchte weiterhin den Standort stärken und benötigt für die betriebliche Entwicklung weitere Entwicklungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen, Stellflächen, Parkplätze etc.. Weitere Genehmigungen ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes können jedoch nicht mehr von der Genehmigungsbehörde in Aussicht gestellt werden, so dass hier die Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Ebene der Gemeinde Lauenbrück erforderlich ist. Auch auf gegenüberliegender Seite der Burghard-von-der-Wehl-Straße zeigen sich im Bereich der vorhandenen Biogasanlage durch einen Betreiberwechsel neue Entwicklungsabsichten. Die neuen Betreiber möchten die vorhandene Biogasanlage weiter betreiben und durch ein neues Konzept nach Norden erweitern. Für die Biogasanlage bestehen bereits 2 Bebauungspläne, die in diesem Zuge an die aktuellen Anforderungen angepasst werden sollen. Durch den Reparatur- und Investitionsstau kann eine Fortentwicklung nur mit einer Erweiterung der Anlage einhergehen, sodass beispielsweise weitere Gärbehälter im Norden gebaut werden müssen. Nördlich ist eine Einspeiseanlage des örtlichen Versorgers in einer Größe von ca. 3.000 m² mit direkter Anbindung an die Burghard-von-der-Wehl-Straße geplant. Die beabsichtigten Nutzungen haben den Charakter eines Gewerbegebietes, sodass auch der Standort der Biogasanlage keiner Darstellung einer Sonderbaufläche mehr bedarf.

Der Standort bietet sich für eine gewerbliche Entwicklung aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie der Lage an der B 75 für eine gewerbliche Entwicklung mit hoher Standortqualität an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen bisher gewerblich genutzte Bereiche planungsrechtlich abgesichert und neue Baulandpotentiale im Umfeld der vorhandenen Gewerbeflächen aktiviert werden, die sich insgesamt positiv auf die gemeindliche Entwicklung auswirken sollen. Zur Verbesserung und zum Ausbau der

Arbeitsplatzsituation ist die Gemeinde Lauenbrück bemüht, die Standortangebote für neue Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft und des Handwerks zu erweitern.

4. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft und in Teilen des Änderungsbereiches bereits gewerbliche Bauflächen und ein Sondergebiet „Biogas“ dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Raumordnung

4.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

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.

Lauenbrück 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. Da Lauenbrück im LROP als Grundzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grundsatz, gewerbliche Bauflächen vorrangig auf die Zentralen Orte mit ausreichend Infrastruktur zu konzentrieren, entsprochen.

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. Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen, die zu einer möglichen Zersiedelung des offenen Landschaftsbereiches und einer Zerschneidung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen könnten, kann aufgrund des bereits vorhandenen gewerblichen Ansatzes und der guten Infrastrukturanbindung vermieden werden.

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

4.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Rotenburg (Wümme) (2020)

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 RROP 2020 sind die Flächen im Plangebiet als ohne Darstellung und teilweise als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials festgelegt. Zwei Hauptverkehrsstraßen verlaufen südlich und westlich des Plangebietes. Südlich der Kreisstraße grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an. Der Gemeinde Lauenbrück ist die Funktion eines Grundzentrums mit der zusätzlichen besonderen Entwicklungsaufgabe der Erholung zugeteilt

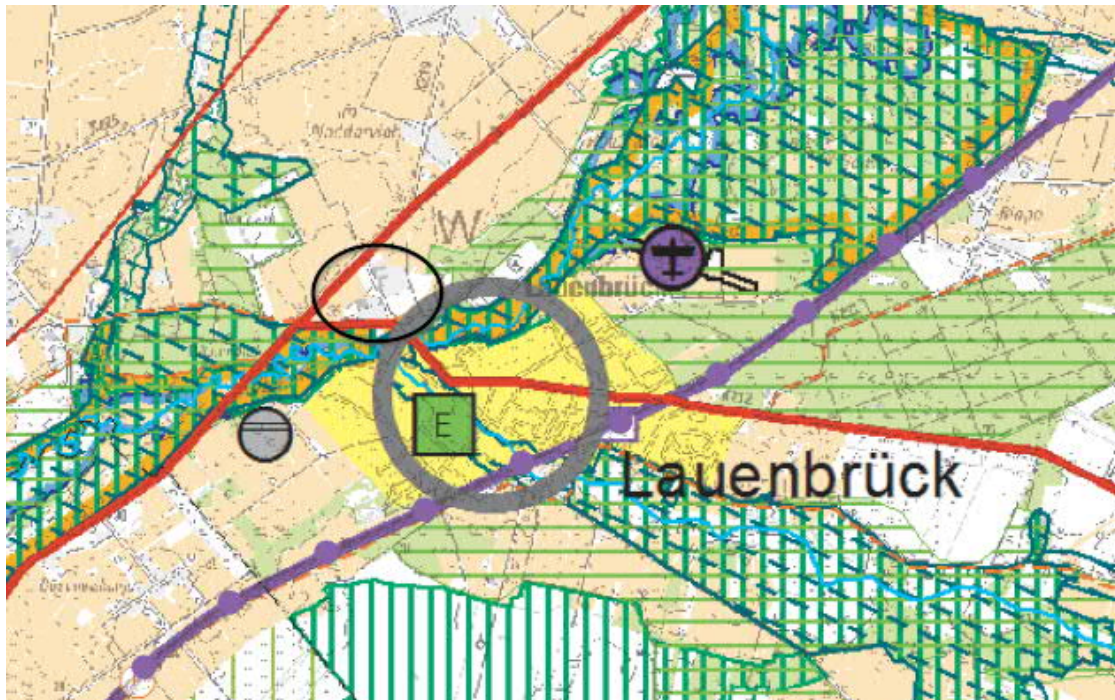


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020

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

5. PLANINHALT

5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden innerhalb des Plangebietes Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht den gewachsenen Betriebsstrukturen der vorhandenen Gewerbebetriebe, deren Gebietscharakter auf den Bebauungsplan übertragen werden soll.

Die Flächen im Plangebiet sollen uneingeschränkt für die geplante gewerbliche Nutzung und die vorhandene Biogasanlage gesichert werden. Um einer Zweckentfremdung durch weitere Nutzungen, die nicht dem Gebietscharakter des geplanten Gewerbegebietes entsprechen, vorzubeugen, wird eine Nutzungsbeschränkung in der Weise vorgenommen, dass gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die nahegelegene Ortschaft vor zusätzlichen Verkehrsbelastungen schützen, da sie vornehmlich in den Abend- und Nachtstunden betrieben werden. Darüber hinaus können Vergnügungsstätten der städtebaulichen Zielsetzung entgegenwirken, da diese eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dieses zu einer Strukturveränderung im Gebiet führen kann, die

vorwiegend auf Handwerk und produzierendes sowie verarbeitendes Gewerbe zugeschnitten ist. Trotz dieses Ausschlusses wird der Gebietscharakter der Gewerbegebiete bewahrt, da die übrigen allgemein zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten bestehen bleiben.

Für die vorhandene Biogasanlage und deren geplante Erweiterung sind entsprechende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Bioenergie, solarer Strahlungsenergie oder Windenergie im Gewerbegebiet zulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt, was der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht. Dieser Wert ist ausreichend, um die gewünschten gewerblichen Anlagen realisieren zu können. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sollen die baulichen Anlagen auf ein für die Lage am Rande der Ortslage angemessenes Maß begrenzt werden. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die maximale Gebäudehöhe im GE 1 beträgt 18 m und entspricht der Oberkante zeitgemäßer regionaler Gewerbegebiete. Diese darf ausnahmsweise für einzelne technisch bedingte Anlagen überschritten werden, wenn die einzelne Anlage die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt und nicht durch andere Ausführungen innerhalb der Höhenbegrenzung möglich ist. Innerhalb dieser Höhe können die gewerblichen baulichen Anlagen der ansässigen Betriebe realisiert werden.

Im GE 2 ist aufgrund der dort vorhandenen baulichen Anlagen und der geplanten Erweiterung der Biogasanlage eine Höhe von 22 m erforderlich.

5.1.3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind, um großvolumige Betriebsgebäude und Anlagen realisieren zu können. Die Grenzabstände regeln sich nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wird entsprechend den Erfordernissen der geplanten Gewerbebebauung großzügig vorgenommen, um deren Flächenansprüchen gerecht werden zu können. Ebenso werden vorhandene Gehölzbestände berücksichtigt.

5.1.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der B 75 und K 212 ist die direkte Zu- und Abfahrt auf die Gewerbegrundstücke durch Kfz (Pkw, Lkw) unzulässig. Die Zu- und Abfahrt erfolgt ausschließlich über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche, um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen (vgl. 6.2 Erschließung). Entlang der Kreisstraße ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

5.1.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser, das nicht auf den Grundstücken und Verkehrsflächen versickern kann, wird in vorhandene Regenwasserrückhalteteiche geleitet. Ein Entwässerungskonzept wird noch arbeitet.

5.1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 5 m bzw. 8 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur Durchgrünung des Plangebietes Strauch-Baumhecken anzupflanzen. In der 5 m breiten Fläche ist eine 3-reihige Anpflanzung und in der 8 m breiten Fläche eine 5-reihige Anpflanzung vorzusehen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| Bäume | | |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | 2 j. v. S. 60/100 |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere | 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>Prunus spinosa</i> | Schlehe | 1 j. v. S. 60/100 |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose | 2 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | 3 j. v. S. 60/100 |

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

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. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.

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

dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

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

5.1.8 Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 10 m breiten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand vollständig zu erhalten und durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu einer mehrreihigen Strauch-Baumhecke zu entwickeln.

Die Artenauswahl, die Qualität der Pflanzen, der Pflanzverband, die Einzäunung und die Umsetzung der Anpflanzungen sind der Tabelle des Kap. 5.1.7 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu entnehmen.

5.1.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Erhalt einer Baumhecke

Innerhalb der 5 m bzw. 10 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (E°1) ist der Bestand an Bäumen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes, in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine heimische Gras- und Staudenflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern durch eine jährliche Mahd zwischen dem 01. August und 31. März zu entwickeln.

Erhalt eines naturnahen Feldgehölzes

Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (E°2) ist der Gehölzbestand, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Erhalt einer Strauch-Baumhecke

Innerhalb der 8 m bzw. 10 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (E°3) ist der Gehölzbestand einer Strauch-Baumhecke, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Erhalt einer Strauchhecke

Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (E°4) ist die vorhandene Strauchhecke, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5.1.10 Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz erfolgen nach Fertigstellung der Gutachten im weiteren Verfahren.

5.2 Hinweise

5.2.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

5.2.2 Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen aktuell nicht vor. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.

5.2.3 Sichtdreiecke

An Kreuzungen und Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

5.3 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Lauenbrück, südöstlich der Bundesstraße B 75 und nördlich der Straße „Rittergut“. Das Plangebiet beinhaltet neben gewerblicher Nutzung und eine Biogasanlage auch landwirtschaftliche Flächen und Produktionsanlagen.

Das Plangebiet verläuft entlang der Burghard-von-der-Wehl-Straße (OVS). Im westlichen Straßenseitenraum ist eine Baumhecke (HFB) aus vorwiegend Stieleichen (*Quercus robur*) auf eine Ruderalflur (UR) vorhanden. Die Bäume beinhalten einen Stammdurchmesser von ~ 0,1 m bis 0,6 m. Im Unterbewuchs ist vermehrt Ginster (*Cytisus spec.*) vorhanden. Das Plangebiet beinhaltet im östlichen Bereich vorwiegend gewerblich genutzte Flächen (OGG/OF) von ansässigen Betrieben. Neben baulichen Anlagen ist dieser Bereich im Wesentlichen mit Verbundsteinpflaster befestigt. Im Bereich von Stellplatzflächen (OVP) sind zur Gliederung Ziergebüsche/Einzelbäume (BZE, HBE/GR) und Beete (ER) vorhanden. Die Bäume beinhalten die Arten Kiefer (*Pinus sylvestris*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Ahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*). Die Stammdurchmesser variieren zwischen ~ 0,2 m bis 0,5 m. Ein besonders ortsbildprägender Baumbestand ist auf dem Betriebsgelände nicht vorhanden. Zur angrenzenden freien Landschaft ist das Betriebsgelände mit einer Baumhecke (HFB), Einzelbäumen (HBE), einem Feldgehölz (HN) und Strauchhecken (HFS) gut eingegrünt. Dem naturnahen Feldgehölz, welches zahlreich Zitterpappel (*Populus tremula*) beinhaltet, ist eine Obstbaumreihe vorgelagert. Die Obstbaumreihe geht in nördlicher Richtung in eine kleine Obstbaumwiese (HOJ/HOM) über. Im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes befindet sich ein Rückhaltebecken, welches zum Zeitpunkt der Begehung Wasser beinhaltete. Ansonsten beinhalten die Freiflächen auf dem Betriebsgelände einen Scher- und Trittrasen (GR). Entlang der nördlich gelegenen B 75 verläuft beidseitig eine Strauch-Baumhecke (HFM) mit der dominierenden Baumart Stieleiche. Teilweise beinhalten die Bäume einen Stammdurchmesser > 0,8 m. Der westliche Teilbereich des Plangebietes beinhaltet eine Biogasanlage mit Lagerflächen (OKG/OF) und Teilbereiche eines Ackers (A). Zwischen der Biogasanlagen und dem Acker ist ein Havariebecken der ansässigen Biogasanlage (OKG (Mulde)) sowie eine brachliegende unversiegelte Lagerfläche (EL) vorhanden. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine neu angelegte Feldhecke (HFN). Ansonsten grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet und südlich der Straße „Rittergut“ ist ein Eichenmischwald vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der sonstigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von geringer Bedeutung. Dennoch ergeben sich mit der zukünftigen gewerblichen Nutzung unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Durch die

mögliche Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Der westliche Teilbereich des Plangebiet beinhaltet einen schutzwürdigen Boden in Niedersachsen. Ansonsten werden mit dem Vorhaben keine schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen. Aufgrund der zukünftigen Bebauung im Plangebiet kann das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr ungehindert vor Ort versickern. Durch bereits genehmigte bauliche Anlagen und den dazugehörigen Versickerungsanlagen ist anzunehmen, dass die Oberflächenentwässerung durch Versickerung im Plangebiet erfolgen kann. Nähere Erläuterungen erfolgen im weiteren Verfahren. In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen durch die mögliche Beseitigung von Gehölzen und Ruderalfluren. Ein Großteil des Gehölzbestandes wird jedoch zu erhalten festgesetzt. Detailliertere Aussagen erfolgen im weiteren Verfahren. Aufgrund der Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Diese Beeinträchtigungen können durch die vorgesehene Eingrünung des Plangebietes sowie der Höhenbeschränkung von maximal 18m bzw. 22 m gemindert werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6. MASSNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächeneigentümer sind in die Planung involviert.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ausgebaute Gemeindestraße „Burghard-von-der-Wehl Straße“, die das Plangebiet durchquert. Eine Anbindung von der B 75 oder von der Kreisstraße ist nicht erforderlich. Das Zu- und Abfahrtsverbot zur Kreisstraße wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 übernommen und wiederum festgesetzt.

6.3 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 naheliegenden zentralen Kläranlage in Lauenbrück zugeleitet.

Aufgrund der bereits genehmigten baulichen Anlagen und den dazugehörigen Versickerungsanlagen kann eine Oberflächenentwässerung durch Versickerung erfolgen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungsplanung einzureichen.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

| Flächenbezeichnung | ha | % |
|---|-------------|------------|
| Gewerbegebiete | 12,25 | 95 |
| <i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i> | 0,8 | |
| Straßenverkehrsflächen | 0,4 | 3 |
| Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern | 0,25 | 2 |
| Bruttobauland | 12,9 | 100 |

8. IMMISSIONEN

Lärmimmissionen

Durch gewerbliche Nutzungen, die bestehende Biogasanlage sowie betriebsbedingte Wohnnutzungen sind die entstehenden Emissionen und Auswirkungen auf nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen zu überprüfen. Ein entsprechendes Schallgutachten wird erstellt.

Geruchsmissionen

Durch den südlichen landwirtschaftlichen Betrieb und die Biogasanlage wird ein Geruchsgutachten im weiteren Verfahren erstellt.

9. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS

| | |
|---|------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) | 04.07.2023 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB | |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB | |
| Auslegungsbeschluss | |
| Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB | |
| Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB | |
| Satzungsbeschluss | |
| Inkrafttreten | |

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Lauenbrück, den

Bürgermeister

Anlage 1: Biotoptypenkartierung