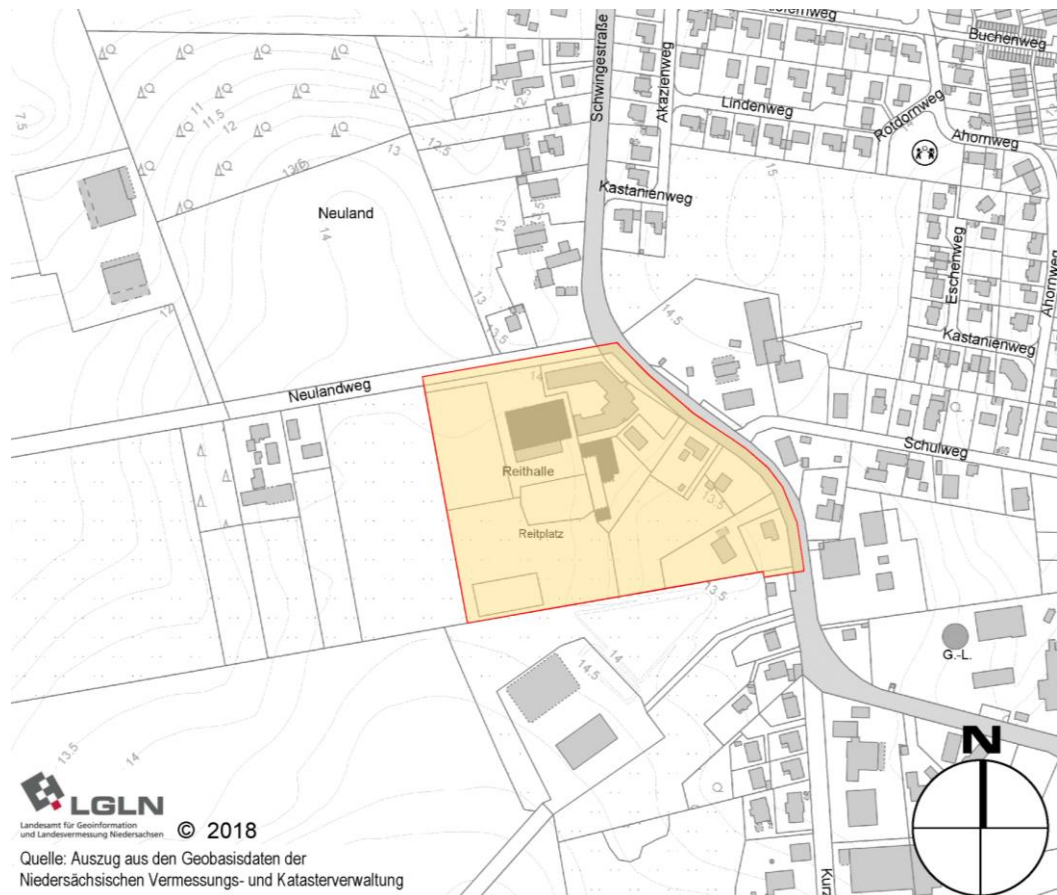


Gemeinde Fredenbeck - Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

## Bebauungsplan Nr. 50 „Platz für all toohop“, Fredenbeck

mit örtlichen Bauvorschriften

### Begründung



### Abschrift

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB



#### Gemeinde Fredenbeck

Schwingestraße 1  
21717 Fredenbeck  
Tel.: 04149 – 91-0  
Fax: 04149 – 91-20  
info@fredenbeck.de

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 67-0  
Fax 040 380 375 67-1  
mail@ck-stadtplanung.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung.....	4
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung.....	4
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	4
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	6
1.4.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....	7
2.	Lage und Bestandssituation.....	8
2.1.	Nutzung und Bebauung .....	8
2.2.	Natur und Landschaft.....	9
2.3.	Verkehrliche Anbindung .....	10
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	10
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	10
3.2.	Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung .....	11
3.3.	Benachbarte Bebauungspläne .....	13
4.	Fachplanerische Grundlagen.....	13
4.1.	Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan .....	13
4.2.	Boden .....	15
4.3.	Wasser .....	15
4.4.	Luft und Klima.....	15
4.5.	Orts- und Landschaftsbild .....	16
4.6.	Kultur- und Sachgüter .....	16
4.7.	Altlasten- und Ablagerungen .....	16
4.8.	Kampfmittelbelastung .....	17
4.9.	Landwirtschaft.....	17
4.10.	Immissionsschutz.....	17
4.11.	Artenschutz.....	17
4.12.	Denkmalschutz .....	18
5.	Planinhalt und Abwägung .....	19
5.1.	Flächen für den Gemeinbedarf.....	19
5.2.	Art der baulichen Nutzung.....	21
5.3.	Maß der baulichen Nutzung .....	21
5.4.	Bauweise .....	24
5.5.	Mindestgrundstücksgröße.....	24
5.6.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	24
5.7.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	24
5.8.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	25
5.9.	Grünflächen und Grünordnung.....	25

5.10. Straßenverkehrsflächen .....	26
5.11. Immissionsschutz.....	27
5.12. Örtliche Bauvorschriften.....	27
6. Verkehrliche Erschließung .....	28
7. Ver- und Entsorgung.....	29
8. Immissionsschutz .....	31
9. Planungsalternativen .....	34
10. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	34
10.1. Bodenordnung .....	34
10.2. Kosten und Finanzierung .....	34
11. Flächenangaben .....	35

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Platz für all tohoop“ in Fredenbeck, LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 8. Juli 2024

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

## 1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat beschlossen, einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 50 „Platz für all tohoop“ aufzustellen.

### **Geänderter Entwurf, erneute Beteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB**

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen, sodass der Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen sind. Im Rahmen dieser erneuten Beteiligung können Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des erneuten Entwurfs vorgebracht werden.

Die Änderung des Entwurfs umfasst die folgenden Punkte:

- a) Änderung des Grundstücks 131/6 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung eines Mehrzweckgebäudes zur Nutzung durch die Dorfgemeinschaft wird die Fläche von einem ursprünglich angedachten Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu einer Gemeinbedarfsfläche geändert. Hintergrund ist die Anregung des Landkreises, dass die angedachte Nutzung nicht zwangsläufig als Anlage für kulturelle und soziale Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gewertet werden kann.

- b) Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung

Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet, insbesondere der Schießstand, wurde vom Landkreis angeregt eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Bebauungsplan übernommen worden.

- c) Anpassung der Baugrenzen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Reitverein“ wurden die Baugrenzen dahingehend angepasst, dass die vorhandenen Reitplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Hintergrund ist der Hinweis des Landkreises, dass Reitplätze bauliche Anlagen i.S.d. § 2 Abs. 1 NBauO darstellen und nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig wären. Ebenfalls werden die Baugrenzen im Bereich des

Bestandsgebäudes „Schwingestraße 27“ angepasst, sodass die vorhandene Terrassenanlage, welche Teil der Hauptanlage ist, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

- d) Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften zur Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange

In ca. 80 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Schwingestraße 24“, welches durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Zur Berücksichtigung des Baudenkmals werden die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung von Außenwänden sowie bezüglich der Gestaltung von Dächern, Dachausbauten und Balkonen in unmittelbarer Nähe zum Baudenkmal angepasst.

- e) Allgemeine Hinweise bzgl. Ver- und Entsorgung

### **Planungsanlass und Erfordernis der Planung**

Anlass der Planung ist das von der Samtgemeinde Fredenbeck und der Gemeinde Fredenbeck geplante Vorhaben zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem vormals mit dem Gastronomie- und Saalbetrieb „Niedersachsenschänke“ bebauten Grundstück unmittelbar westlich an der Schwingestraße (Kreisstraße K1) etwas nördlich des Ortszentrums.

Zur Sicherung des aktuell dringenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen sowie des mittel- bis langfristigen Bedarfs zur Entwicklung eines neuen Versammlungs- und Veranstaltungsortes für die Dorfgemeinschaft als Ersatz für den Versammlungsort der ehemaligen „Niedersachsenschänke“ ist geplant, kurzfristig eine Kindertagesstätte und mittel- bis langfristig ein Mehrzweckgebäude zur Nutzung durch die Dorfgemeinschaft, in dem auch Büroräume und ein größerer Veranstaltungsraum Platz finden können, auf dem Gelände der ehemaligen „Niedersachsenschänke“ und des benachbarten Blumengeschäfts zu realisieren.

Der Bereich ist für diese Nutzungen aufgrund der kurzen Entfernung zum Rathaus und zum Ortszentrum sowie zu dem zuletzt entwickelten Baugebiet „Sonnenkamp West“ und den weiteren Wohngebieten östlich der Schwingestraße sehr gut geeignet. Das Plangebiet liegt unweit in fußläufiger Erreichbarkeit des Ortszentrums und des zentralen Versorgungsbereichs an der Hauptstraße.

Darüber hinaus sollen die vorhandenen Gelände des ortsansässigen Schützenvereins und des Reitvereins überplant werden und für die Vereine hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft gesichert werden. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 50 deckt zudem den an Bereich westlich an der Schwingestraße zwischen dem Baugebiet „Sonnenkamp West“ und dem Bereich der ehemaligen „Niedersachsenschänke“ ab, der im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fredenbeck als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Mit der Entwicklung dieses Bereichs bis zur Kurzen Straße strebt die Gemeinde Fredenbeck die Absicherung der vorhandenen Wohnnutzungen und die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand im Sinne der grundzentralen, wohnbaulichen Entwicklung an. Die Fläche bietet aufgrund ihrer Lage die Möglichkeit, z.B. auch verdichtete Bautypen in Form von maßstäblich verträglichen Mehrfamilienhäusern zu realisieren.

Die Gemeinde Fredenbeck setzt sich aus den Ortschaften Fredenbeck, Schwinge und Wedel zusammen. Sie liegt zwischen den Mittelzentren Stade und Bremervörde und orientiert sich auch nach Horneburg und Harsefeld. Durch ihre gute verkehrliche Anbindung ist die Gemeinde zudem ein beliebter Wohnstandort. Die Ortschaft Fredenbeck ist zudem das Grundzentrum der Samtgemeinde Fredenbeck und liegt als solches siedlungsstrukturell im zentralen Bereich des Samtgemeindegebietes.

Der Schwerpunkt der künftigen Wohnentwicklung in der Samtgemeinde liegt im Grundzentrum Fredenbeck. Mit der samtgemeindlichen Zielsetzung, die wohnbauliche Entwicklung auf das Grundzentrum zu konzentrieren, gilt es, in den nächsten Jahren am Standort Fredenbeck

ausreichend Wohnbaugrundstücke bereitzustellen. Dazu wird vor allem auch die Entwicklung von bestehenden Flächenreserven und Baulücken im Bestand ins Auge gefasst.

In Fredenbeck werden stetig Wohnbaugrundstücke nachgefragt. Die Baugrundstücke aus den letzten größeren, zusammenhängenden Baugebieten sind verkauft und zum Großteil bebaut. Zuletzt wurde das Baugebiet „Sonnenkamp West“ (Bebauungsplan Nr. 46), unmittelbar südlich des vorliegenden Plangebietes gelegen, entwickelt und befindet sich derzeit noch in der Realisierung. Auch in diesem Baugebiet sind bereits alle Grundstücke verkauft worden. Weitere Baugebiete sind mit dem im näheren Umfeld gelegenen Bebauungsplan „Sonnenkamp Ost“ (Bebauungsplan Nr. 47) sowie dem Bebauungsplan „Fredenbecker Wiesen“ (Bebauungsplan Nr. 48) bereits in Planung.

### **Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist es, die dringende Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen zu befriedigen sowie künftig einen neuen Ort der Begegnung für die Dorfgemeinschaft zu schaffen. Konkret sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Kindertagesstätte und darüber hinaus zur Entstehung eines neuen Versammlungs- und Veranstaltungsortes für die Dorfgemeinschaft geschaffen werden.

Zudem ist Ziel der Planung, die vorhandenen Standorte der ortsansässigen Vereine und den wohnbaulich genutzten Bereich westlich an der Schwingestraße bis zur Kurzen Straße planungsrechtlich abzusichern und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Dabei sollen insbesondere den Belangen von Natur und Landschaft (Absicherung vorhandener Grünstrukturen) sowie Erfordernissen des Immissionsschutzes (Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm) Rechnung getragen werden.

Durch die Umsetzung der Planung soll insgesamt die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde bedarfsgerecht verbessert werden.

Die Planung dient der Umsetzung folgender Ziele:

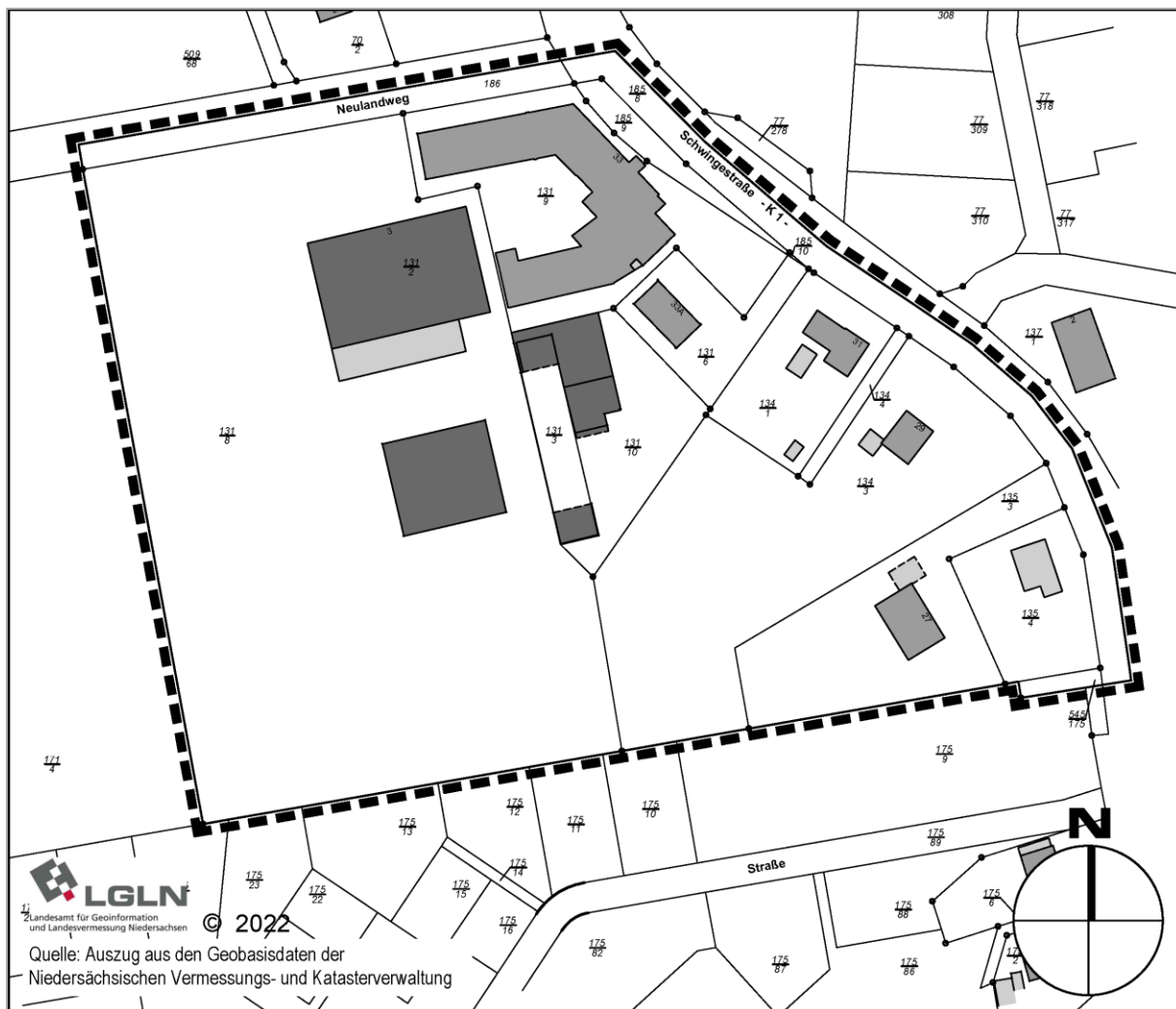
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung und Absicherung von Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte, Schützenverein, Reitverein)
- Sicherung der Wohnnutzungen westlich der Schwingestraße bis zur Kurzen Straße und Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen
- Absicherung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Grünstrukturen
- mittel- bis langfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen und einem (neuen) Veranstaltungs- und Versammlungsort für die Dorfgemeinschaft sowie der Bedarfe der ortsansässigen Vereine

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung erforderlich.

### **1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,36 ha (ca. 43.590 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Klein Fredenbeck, Flur 1. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücke 131/8, 131/2, 131/9, T.v. 186, 185/9, 131/3, 131/10, 131/6, 185/10, T.v. 185/8, 134/1, 134/4, 134/3, 135/3, 135/4 und T.v. 545/175.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der nebenstehenden Abbildung und der Planzeichnung zu ersehen.



**Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 (o. M.);  
Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung**

#### 1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Im Plangebiet ist eine Wiedernutzbarmachung im Bestand (Abbruch des Gebäudekomplexes der ehemaligen „Niedersachsenschänke“ und Neubau einer Kindertagesstätte), eine bauliche Nachverdichtung von wohnbaulich genutzten Bereichen sowie die Überplanung und Absicherung bereits baulich genutzter Bereiche (Vereinsgelände Schützen- und Reitverein) innerhalb des bestehenden, im baulichen Zusammenhang bebauten Ortsteils vorgesehen. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, und

es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt bei einer Plangebietsgröße von ca. 43.590 m<sup>2</sup> zwangsläufig weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen. Zudem werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit.

Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Dies ist bei der vorliegenden Planung jedoch nicht erkennbar.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht zu erkennen. Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen werden durch Festsetzungen wirksam gesichert. Vor Abriss vorhandener Gebäude sind diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

## **2. Lage und Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage von (Klein) Fredenbeck, westlich der Schwingestraße (Kreisstraße K1), nördlich der Kurzen Straße und südlich des Neulandwegs. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch gemischte Bebauung und landwirtschaftliche Betriebe
- Im Osten durch gemischte Bebauung und in Entwicklung befindliche Baugebiete
- Im Süden durch gemischte Bebauung und ein in Realisierung befindliches Baugebiet
- Im Westen durch den offenen Landschaftsraum mit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie einem landwirtschaftlichen Betrieb

### **2.1. Nutzung und Bebauung**

Das Plangebiet wird derzeit durch folgende Bebauung und Nutzungen geprägt:

- Baulücke (bereits abgebrochener Gebäudekomplex der ehemaligen „Niedersachsen-schänke“) an der Schwingestraße
- Blumengeschäft (Einzelhaus) an der Schwingestraße
- Reitverein (Reithallen, Nebengebäude und Außengelände mit Reitplätzen etc.) am Neulandweg
- Schützenverein (Vereinshaus mit Schießstand) im rückwärtigen Bereich zwischen Blumengeschäft und Reitvereingelände
- Wohngebäude (Einfamilienhäuser) an der Schwingestraße



**Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes; rote Markierung eigene Darstellung;**  
Quelle: LBEG, NIBIS-Kartenserver

Im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden grenzt das in Bebauung befindliche Baugebiet „Sonnenkamp West“ sowie gemischte Bebauung (Einzelhäuser, Wohngebäude) im Bereich der Kurzen Straße an. Nördlich schließt weitere gemischte Bebauung mit überwiegend Wohngebäuden sowie landwirtschaftliche Betriebsflächen an. Östlich der Schwingestraße liegt ein ebenfalls in Bebauung befindliches Gebiet (Seniorenwohnen, Wohngebäude), Wohngebäude entlang des Schulwegs sowie eine Brachfläche (in Planung befindliches Baugebiet).

## 2.2. Natur und Landschaft

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes sowie insbesondere im Bereich des Schützenverein-Geländes sind Baumreihen, Baumgruppen und Sträucher/Gebüsche vorhanden. Auch im Bereich der Wohngebäude an der Schwingestraße sind Gehölze in den privaten Gärten vorhanden. Rückwärtig ist zudem eine größere Grünfläche vorhanden. Es sind teilweise großkronige Bäume vorhanden. Die Baumreihen und Gehölze fungieren als

Abgrenzungen zu den südlich und westlich benachbarten Bereichen. Weitere höherwertige Strukturen, wie Gehölze, sind innerhalb des Plangebietes nicht anzutreffen.

Der Wert für das Landschaftsbild ist aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen. Aufwertende Elemente sind die vorhandenen Baumreihen und Gehölzstrukturen.

### **2.3. Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Schwingestraße (Kreisstraße K1). Im Norden des Plangebiets verläuft zudem der Neulandweg. Die Schwingestraße führt Richtung Süden zur Hauptstraße und Richtung Norden zum Ortsausgang und weiter nach Schwinge.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2022 des Landes Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsgefüges im Grundzentrum Fredenbeck der Samtgemeinde Fredenbeck. Fredenbeck wird gemäß RROP als einziges Grundzentrum in der Samtgemeinde Fredenbeck festgelegt. In Fredenbeck liegt der räumliche Schwerpunkt für die Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung. Die übrigen Ortschaften sind dem ländlichen Raum zugeordnet und besitzen keine zugewiesene zentralörtliche Funktion. Dort ist die Entwicklung gemäß RROP auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

Diese Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung der Ausstattung des Grundzentrums mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge bzw. der sozialen Infrastruktur sowie mit sportlichen und kulturellen Einrichtungen. Zudem soll die Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnformen im Grundzentrum der Gemeinde Fredenbeck ermöglicht werden.

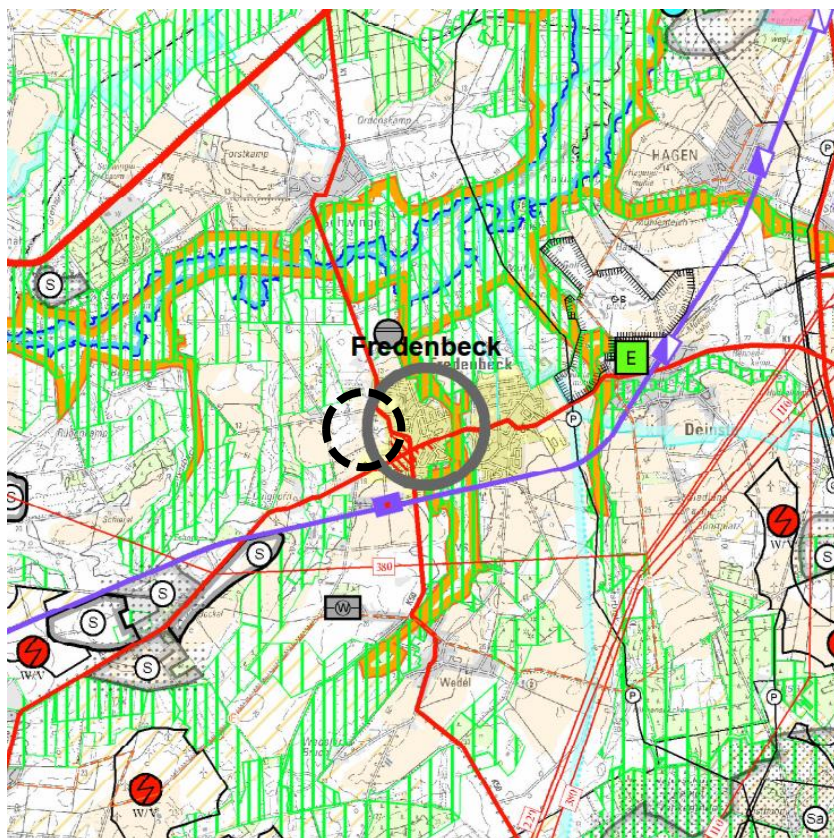
Mit der Planung soll insbesondere auch den Anforderungen des demografischen Wandels und der Barrierefreiheit Rechnung getragen werden.

#### **Festlegungen des LROP 2022**

Für das Plangebiet selbst trifft das LROP keine standortspezifischen Aussagen. Im LROP sind zeichnerisch die Lage innerhalb eines Gebietes für die Trinkwassergewinnung sowie die im Gebiet der Gemeinde liegenden Flächen für den Biotopverbund und Natura-2000-Schutzgebiete dargestellt.

#### **Festlegungen des RROP 2013**

Die Fläche liegt innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Fredenbeck. Dieses Ziel der Raumordnung begünstigt die vorliegende Planung. Es bestehen insgesamt keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.



**Abbildung 3: Ausschnitt RROP 2013 Landkreis Stade mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes; schwarze Markierung eigene Darstellung; Quelle Landkreis Stade**

### **Raumordnungsplan Hochwasserschutz**

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebietes. Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen.

### **3.2. Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung**

Die Fläche des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2015) teilweise als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Reithalle, Festhalle, Schießstand“, als gemischte Baufläche (M) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass der Bebauungsplan nicht unmittelbar aus dem FNP entwickelt werden kann und eine Anpassung des FNP mindestens für den unmittelbar an der Schwingestraße gelegenen Bereich des Plangebietes notwendig ist. Angrenzend an das Plangebiet werden Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Schwingestraße (K1) wird als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) weicht der Bebauungsplan teilweise von den

Darstellungen des FNP ab. Der FNP ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Konkret handelt es sich somit um die Flächen an der Schwingestraße, die bisher als gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind und auf dem Wege der Berichtigung in eine Wohnbaufläche (W) und Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) umgeändert werden sollen.

Im Zuge dieser FNP-Berichtigung soll auch die Fläche an der Schwingestraße unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend von der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) zu einer Wohnbaufläche (W) geändert werden. Diese kleinere Teilfläche außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Planung war seinerzeit durch den Bebauungsplan Nr. 46 „Sonnenkamp West“ überplant und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Da der FNP an dieser Stelle bislang nicht angepasst worden ist, soll dies im Zuge dieser FNP-Berichtigung erfolgen. Die Darstellung ist mit den umliegenden Darstellungen der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen verträglich. Durch die Änderung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet weiterhin gewährleistet.

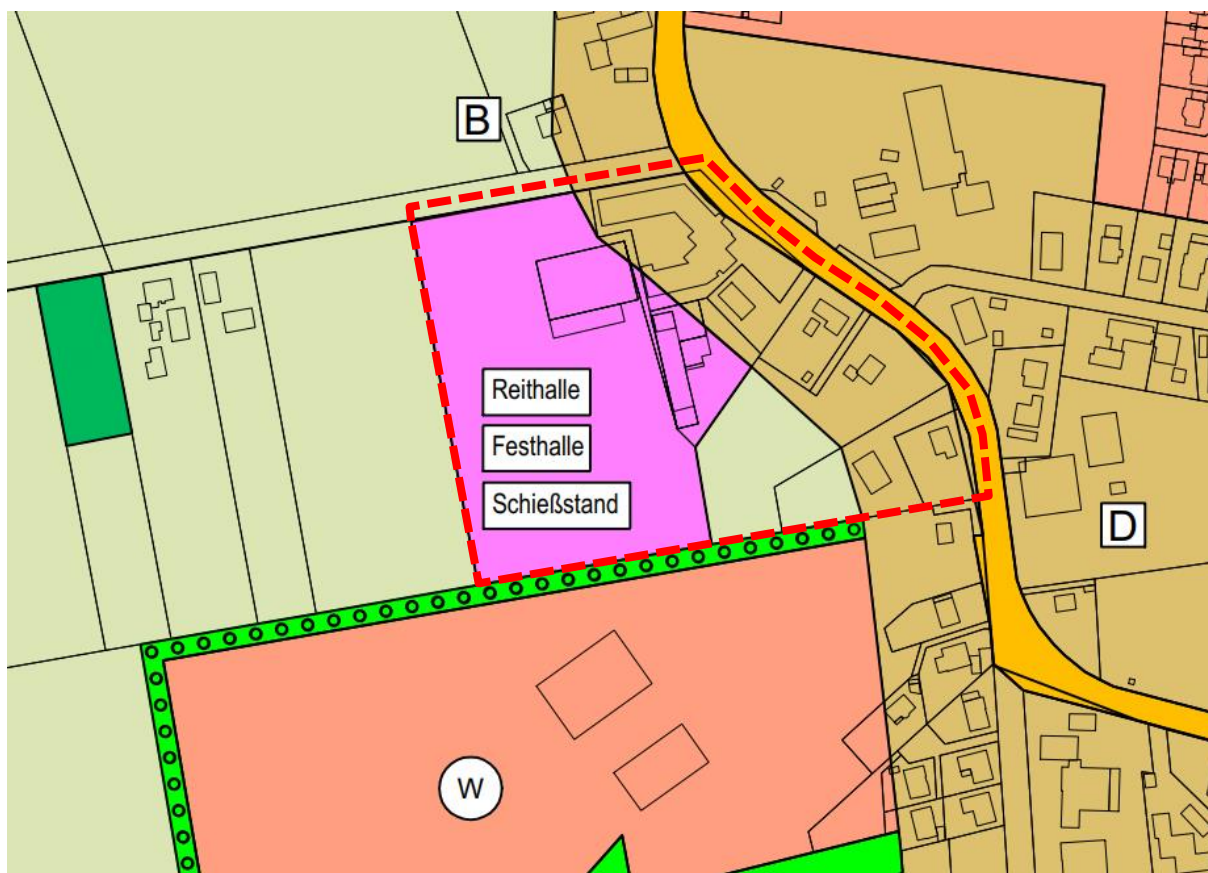


Abbildung 4: Ausschnitt FNP 2015 mit Kennzeichnung des Plangebietes (o. M.); Quelle: SG Fredenbeck

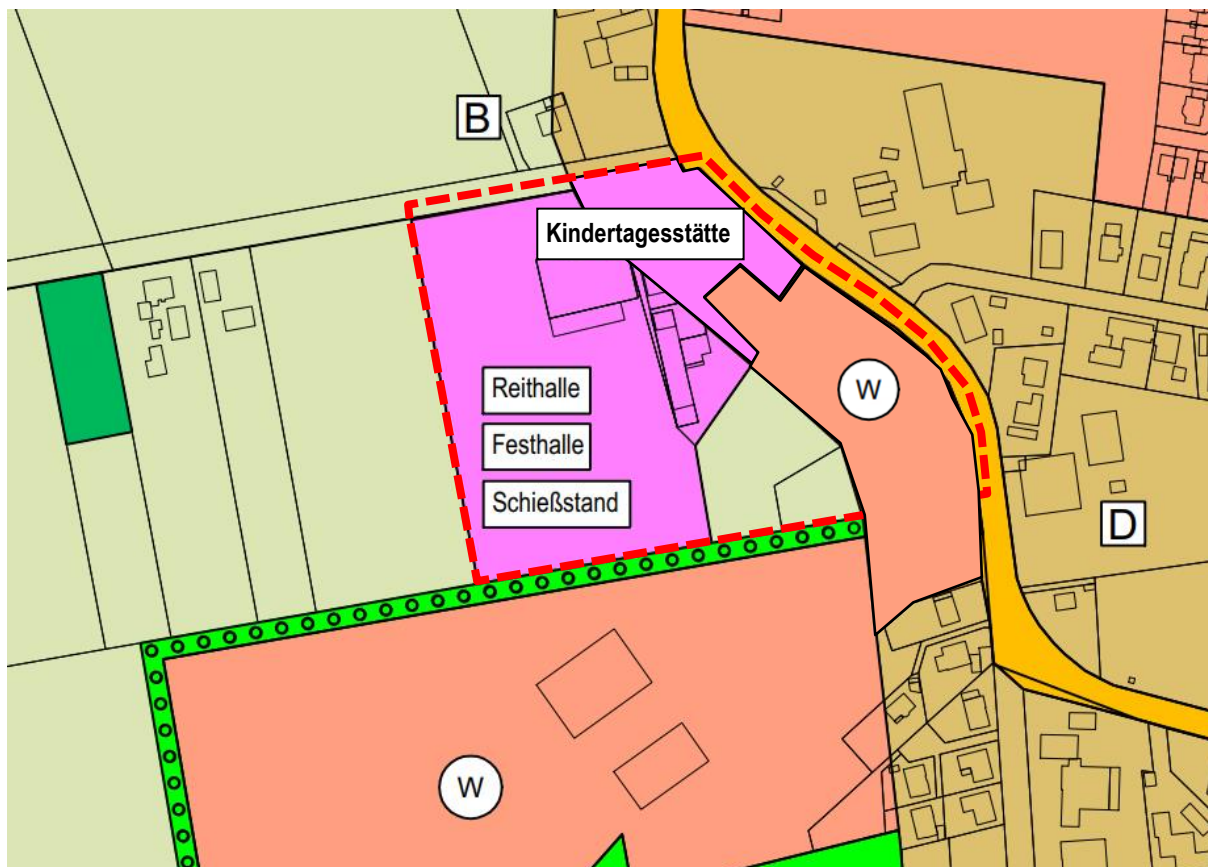


Abbildung 5: Vorgesehene Darstellung FNP-Berichtigung (o.M.); Quelle: SG Fredenbeck

### 3.3. Benachbarte Bebauungspläne

Für den Bereich südlich des Plangebietes existiert angrenzend der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 „Sonnenkamp West“, Fredenbeck. Östlich auf der gegenüberliegenden Seite der Schwingestraße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 47 „Sonnenkamp Ost“ in Aufstellung.

Zudem existiert auf der gegenüberliegenden Seite der Schwingestraße der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4a „Holzfeld 2“.

Ein enger funktionaler und zeitlicher Zusammenhang zu den benachbarten in Aufstellung befindlichen oder rechtskräftigen Bebauungsplänen besteht nicht, mithin ist keine kumulative Wirkung erkennbar.

## 4. Fachplanerische Grundlagen

### 4.1. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

#### Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 des Landkreises Stade (LRP) weist als standortspezifische Aussage zu der Fläche des Plangebietes „Umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter“ (Zielkategorie 4) aus.

Für den größten Teil des Plangebietes wird als Biotoptyp „Siedlungsbereich“ (X) ausgewiesen. Im westlichen Bereich wird „Artenarmes Intensivgrünland“ (GI) und im südlichen, zentralen Bereich „Mesophiles Grünland“ (GM) kartiert. Am westlichen Rand verläuft eine „Sonstige Feldhecke“ (HF), am südlichen Rand eine „Wallhecke“ (HW).

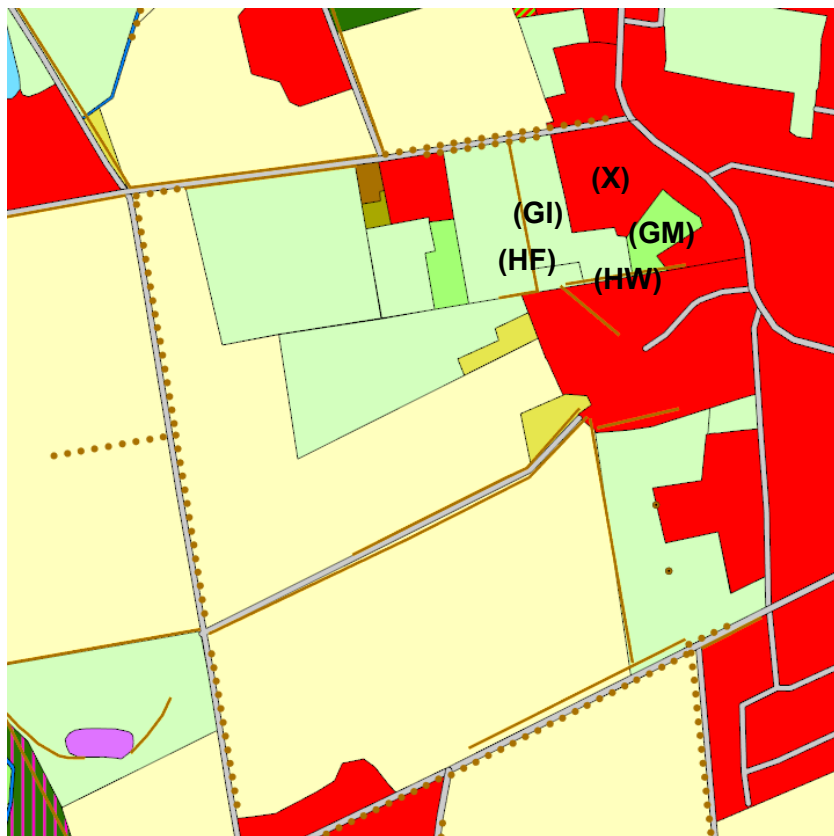
Insgesamt kann der Biotopbestand als von geringer bis mittlerer Bedeutung angesprochen werden. Schutzgebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Fredenbeck wurde 2022 neu aufgestellt. Das Plangebiet wird in der Karte Landschaftsbild überwiegend dem Siedlungsbereich zugeordnet. Für Arten und Biotope ist das Plangebiet als von „allgemeiner bis geringer Bedeutung“ dargestellt.

### **Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation**

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind erkennbar keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung unmittelbar betroffen. Wallhecken sind gemäß landschaftspflegerischer Kartierung (vgl. Bebauungsplan Nr. 46) im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Bäume, Baumreihen und Sträucher) sollen im Rahmen der Planung gesichert werden, da sie für Arten von mittlerer bis hoher Bedeutung sind.

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge und der durch die Planung vorbereiteten Nutzungen kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner bzw. geringer Bedeutung mit – aufgrund der Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - mittlerem Entwicklungspotenzial angesehen.



**Abbildung 6: Ausschnitt Biotoptypen- und Realnutzungskartierung**  
LRP 2014 Landkreis Stade; Beschriftung: eigene Darstellung; Quelle:  
Landkreis Stade

Das Plangebiet besitzt erkennbar keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope bzw. den Biotopverbund. Er hat zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Als aufwertende Elemente sind die vorhandenen Gehölzstrukturen. Sie sollen im Rahmen der Planung

weitestmöglich erhalten werden. Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des LRP oder des LP erkennbar.

## 4.2. Boden

Dem Plangebiet kann als Bodentyp „Mittlerer Pseudogley-Podsol“ und „Mittlerer Pseudogley-Braunerde“ zugeordnet werden. Durch die bereits langjährig ausgeübten Nutzungen der Flächen können Vorbelastungen des Bodens entstanden sein, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein können.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und Versiegelung (Wohngebäude, gewerbliche Bauten, Vereinsgebäude wie Reithalle und Schießstand) ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden insgesamt von geringer Bedeutung.

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sollten die allgemeinen Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen ihre Beachtung finden.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Struktur Schäden zu vermeiden.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Boden insgesamt eine geringe Bedeutung.

## 4.3. Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Durch den hohen Sandanteil der Geestböden ist das Wasserrückhaltevermögen grundsätzlich eher gering. Dadurch kann das Sickerwasser relativ schnell in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen. Da auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann es durch entsprechende Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit einer Belastung des Grundwassers kommen.

Obwohl das Gebiet baulich und z.B. durch Reitsport genutzt wird, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird als wenig beeinträchtigt eingeschätzt.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

## 4.4. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Durch die Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes sowie insbesondere

durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden K1, besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

#### **4.5. Orts- und Landschaftsbild**

Da der Planbereich am Rand des Siedlungsbereichs liegt, hat er keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Der LRP weist eine Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung und Beeinträchtigungszonen von Straßen, Bahnstrecken und Landebahnen, von Hochspannungsfreileitungen sowie Windkraftanlagen und Türmen, umrandet von Wallhecken, aus. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in die Landschaft verbindlich vorbereitet (Erhaltung der Eingrünungen).

Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage ist geprägt durch die unterschiedlichen Bebauungsformen (verschiedene Typen von Wohn- und Dienstleistungsgebäuden, Kleingewerbe) und die Infrastruktur (Gemeindestraßen, Kreisstraßen). Aufgrund dieser städtebaulich durchmischten Lage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber der geplanten Erweiterung des Ortes zu bewerten. Jedoch werden neue Gebäude an der Schwingestraße künftig das Ortsbild in einem nahe des Ortszentrums gelegenen Bereich prägen, sodass für Neubauten gewisse gestalterische Qualitäten erreicht werden sollten.

Der Bereich ist insgesamt für das Orts- und Landschaftsbild von allgemeiner Bedeutung.

#### **4.6. Kultur- und Sachgüter**

##### **Kultur- und Sachgüter**

Gegenüber dem Plangebiet an der Schwingestraße im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 ist ein nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) gesetzlich geschütztes Baudenkmal (Villa; Belegenheit: Schwingestraße 24) vorhanden. Bei der Planung in der Nähe zum Baudenkmal ist zu berücksichtigen, dass der Maßstab eingehalten wird, den das Denkmal gesetzt hat, es darf nicht gleichsam erdrückt, verdrängt oder übertönt werden. Das Baudenkmal wird durch die vorliegende Planung erkennbar nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet selbst und seiner sonstigen näheren Umgebung sind darüber hinaus keine geschützten Baudenkmale bekannt.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Stade, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.7. Altlasten- und Ablagerungen**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden.

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Den GrundstückseigentümerInnen sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist ggf. zu prüfen, ob Bodenbelastungen durch eingetragene Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.

#### **4.8. Kampfmittelbelastung**

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.9. Landwirtschaft**

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Diesen Grundsätzen wird mit der Planung entsprochen.

Die Erreichbarkeit und die Nutzbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Planung erkennbar nicht beeinträchtigt.

#### **4.10. Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit dörflich geprägten, gemischten Bebauungsstrukturen. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind im Flächennutzungsplan für eine gemischte bauliche Entwicklung vorgesehen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sowie der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes können im Zusammenhang mit der Planung immissionsschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich Lärm und Geruch auftreten. Es ist mit Vorbelastungen durch Lärm- und Geruchsmissionen in Teilen des Plangebietes – insbesondere im Bereich unmittelbar an der Schwingestraße - zu rechnen.

Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind zu beachten. Die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Immissionsrichtwerte wurde durch Heranziehung entsprechender Gutachten, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind, nachgewiesen.

Entsprechend erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz werden durch den Bebauungsplan gesichert. Entsprechende Nachweise sind jeweils Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### **4.11. Artenschutz**

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der Baumreihen bzw. Gehölzstreifen am westlichen und südlichen Rand sowie einiger Einzelbäume keine höherwertigen Strukturen auf. Es besteht aufgrund der ausgeübten Nutzungen und der Planung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Da es sich bei der überplanten Fläche um Siedlungsbereich und somit um ein Biotop mit überwiegend geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere handelt, ist grundsätzlich festzustellen, dass lediglich mit einem Vorkommen von allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten zu rechnen ist und Ziele des Artenschutzes der Planung absehbar nicht unüberwindbar entgegenstehen werden.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorkommenden Baum- und Gebüschbestände an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie im zentralen Bereich ein geeignetes

Nahrungshabitat für allgemein verbreitete Vogelarten. Die Bäume eignen sich zudem als Brutplätze für typische Freibrüter wie Ringeltaube, Amsel, Buchfink oder Mönchsgrasmücke. Auch Vorkommen von Boden brütenden Gehölzbrütern wie Rotkehlchen oder Zilpzalp und Höhlenbrütern wie z.B. Meisen, Kleiber und Buntspecht sind möglich. Durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und Nutzungen liegen bereits Störungen vor, sodass sensible Vogelarten nicht zu erwarten sind. Das Plangebiet eignet sich nicht für Offenlandbrüter, da es zu klein und zu dicht von umliegenden Gehölzen begrenzt ist.

Aufgrund der Bäume im Randbereich des Plangebiets sind zudem Fledermausquartiere möglich. Baumreihen in Kombination mit Freiflächen werden von Fledermäusen gern als Jagdreviere genutzt. Unmittelbare Störungen in möglichen Quartieren sind zu unterlassen, etwa durch intensives Anleuchten oder Aufscheuchen. Durch geeignete Maßnahmen können Verbotsbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Das Plangebiet kann zudem durch das Aufhängen künstlicher Fledermauskästen als Quartier für Fledermäuse aufgewertet werden.

Vorkommen weiterer Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet aufgrund mangelnder Verbreitung oder aufgrund fehlender Habitate auszuschließen. Auch für Amphibien und Reptilien bietet das Plangebiet kein geeignetes Habitat.

Auch Wirbellose sind im Bereich des Plangebietes aufgrund ihrer Habitatanforderungen und ihrer Verbreitung nicht zu erwarten. Die vorhandenen alten Eichen sind jedoch ein wertvoller Futterbaum für Raupen zahlreicher Arten. Das Eintreten von Verbotsbeständen ist jedoch für diese Artengruppe auszuschließen.

Durch Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (gesetzliche Ausschlussfrist zur Gehölzbeseitigung, Umweltbaubegleitung und Außenbeleuchtung) können Verbotsbestände zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Planzeichnung vorhanden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist insgesamt als gering bis mittel einzuschätzen. Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4.12. Denkmalschutz**

In einer Entfernung von ca. 80 m Luftlinie befindet sich östlich des Plangebiets das Baudenkmal Schwingestraße 24, bei dem es sich um einen eingeschossigen Backsteinbau mit großem Zwerchhaus auf ausladendem Sockelgeschoss handelt.

Nach § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen diese nicht erdrücken, verdrängen oder übertönen, es soll der Maßstab historischer Bestände eingehalten und das historische Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigt werden. Visuelle Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet (vor allem Flurstück 135/4) und Baudenkmal sind aufgrund der vergleichsweise geringen Distanz zu erwarten.

## 5. Planinhalt und Abwägung

### 5.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend den Zielen der Planung wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Fläche wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie anhand der vorhandenen Flurstücksgrenzen wie folgt untergliedert und **unterschiedliche Zweckbestimmungen** zugewiesen:

- Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ für das Grundstück der ehemaligen „Niedersachsenschänke“
- Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ für das Grundstück des vorhandenen Blumengeschäfts
- Zweckbestimmung „Schützenverein“ für das Grundstücke / Gelände des Schützenvereins Fredenbeck
- Zweckbestimmung „Reitverein“ für das Grundstück / Gelände des Reitvereins Fredenbeck

Die Kindertagesstätte befindet sich parallel in der konkreten Ausbau-/Erschließungsplanung und hochbaulichen Planung, sodass der aktuelle Planungs- und Kenntnisstand in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt und dabei ausreichende Flexibilität für die weitere Vorhabenplanung eingeräumt wurde.

Der aktuelle Lageplan des Neubaus der Kindertagesstätte und der geplanten Stellplatzanlage ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

Das Grundstück des heutigen Blumengeschäfts (mit Wohnungen im Obergeschoss) wird in die Fläche für den Gemeinbedarf einbezogen und vor dem Hintergrund der vorgesehenen künftigen Entwicklung eines neuen Versammlungs- und Veranstaltungsortes für die Dorfgemeinschaft als Ersatz für den Versammlungsort der ehemaligen „Niedersachsenschänke“ durch die (Samt-)Gemeinde mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ festgesetzt. Das vorhandene Blumengeschäft besitzt weiterhin Bestandsschutz, seitens des Betriebs sind der Gemeinde nicht bekannt.



## 5.2. Art der baulichen Nutzung

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass der Bereich an der Schwingestraße für wohnbauliche Nachverdichtung aktiviert wird und hier in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen soll und sich zugleich in die nähere städtebauliche, benachbarte Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen zudem die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen entlang der Schwingestraße führen.

Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen in diesem Bereich unmittelbar an der Schwingestraße und in Nachbarschaft zu der neuen Kindertagesstätte erscheint sinnvoll. Die Möglichkeiten für die Gemeinde zur Unterbringung solcher Nutzungen soll hier nicht eingeschränkt werden. Aufgrund der Nähe zur Schwingestraße und der Prägung der umliegenden Bereiche entlang der Schwingestraße und der Kurzen Straße fügt sich diese Zulässigkeit in die städtebauliche Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Auch aus verkehrlicher Sicht bietet sich hier eine günstige Lage für die vorgesehenen Nutzungen, welche insgesamt als verträglich hinsichtlich des relevanten Umfelds angesehen werden.

## 5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ) sowie zur zulässigen Gebäudehöhe (Gebäudehöhe GH) und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z).

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Flächen für den Gemeinbedarf:

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „**Kindertagesstätte**“ wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Dies orientiert sich am aktuellen Planungs- und Kenntnisstand zu dem Bauvorhaben der Kindertagesstätte und entspricht einer der Lage und Art des Vorhabens entsprechenden Dichte. Es soll ein ausreichender Puffer hinsichtlich der versiegelbaren Fläche vorgehalten werden, um ausreichend Flexibilität in der weiteren Vorhabenplanung zu behalten.

Für die Kindertagesstätte müssen ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen werden. Aktuell sind 28 Stellplätze geplant. Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese trägt den besonderen Anforderungen an die geplante Nutzung ausreichend Rechnung, da neben Zuwegungen, Stellplätzen, Flächen von Baulasten, Nebenanlagen wie Außengeräteschuppen auch ggf. Kita-spezifische Anlagen wie Sonnenschutzsegel aufgestellt werden müssen.

Bei einer Größe der Fläche für die Kindertagesstätte von ca. 4.255 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zulässige Grundfläche für Hauptanlagen von ca. 1.702 m<sup>2</sup> (GRZ I) und eine zulässige Grundfläche für Hauptanlagen und Nebenanlagen/Stellplätze von ca. 3.404 m<sup>2</sup> (GRZ II).

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „**Schützenverein**“ wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,5** festgesetzt. Dies orientiert sich am baulichen Bestand des Schützenvereins. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der Größe des Flurstücks für den Schützenverein ohnehin begrenzt, zumal hier auch ein größerer Gehölzbestand auf den unbebauten Teilen des Grundstücks vorhanden ist. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden vollständig als Hauptanlagen gewertet (Vereinsgebäude und Schießstand). Daher ist eine leicht erhöhte GRZ erforderlich, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50%, d.h. bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

Bei einer Größe der Fläche für den Schützenverein ca. 2.373 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zulässige Grundfläche für Hauptanlagen von ca. 1.187 m<sup>2</sup> (GRZ I) und eine zulässige Grundfläche für Hauptanlagen und Nebenanlagen/Stellplätze von ca. 1.780 m<sup>2</sup> (GRZ II). Der bauliche Bestand der Hauptanlagen umfasst eine Grundfläche von ca. 1.110 m<sup>2</sup>.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „**Reitverein**“ wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,2** festgesetzt. Dies orientiert sich am baulichen Bestand des Reitvereins. Es sind aufgrund der Größe des Geländes für den Reitverein ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten in der Fläche gegeben. Diese sollen durch die gewählte GRZ auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50%, d.h. bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich flächenmäßig überwiegend um Koppeln und Reitplätze; diese werden nicht als bauliche Anlagen gewertet und zählen somit nicht zur zulässigen Grundfläche, sind jedoch unbenommen davon als Hauptanlagen zu werten (siehe Kapitel zu Überbaubaren Grundstücksflächen unten).

Bei einer Größe der Fläche für den Reitverein ca. 20.691 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zulässige Grundfläche für Hauptanlagen von ca. 4.138 m<sup>2</sup> (GRZ I) und eine zulässige Grundfläche für Hauptanlagen und Nebenanlagen/Stellplätze von ca. 6.207 m<sup>2</sup> (GRZ II). Der bauliche Bestand der Hauptanlagen umfasst eine Grundfläche von ca. 2.511 m<sup>2</sup>.

#### Allgemeine Wohngebiete:

In den Teilgebieten des festgesetzten **allgemeinen Wohngebietes** wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Dies entspricht einer der Lage des Baugebietes entsprechenden Dichte für die wohnbauliche Nutzung.

Die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Baugebietes an der Schwingestraße und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum von Fredenbeck angepasste, ländlich-ortstypische und im verträglichen Maße höhere Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für die überwiegend wohnbauliche Nutzung geschaffen.

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird der Gemeinde und möglichen künftigen VorhabenträgerInnen **ausreichend Spielraum zur Gestaltung der Freiflächen und Anordnung der baulichen Nutzungen** auf den Baugrundstücken eingeräumt. Die Festsetzung ist auch erforderlich, um

den Nachweis an notwendigen Einstellplätzen erbringen zu können. Auch für die Führung und Gestaltung von Zuwegungen sowie zur Anordnung oberirdischer Stellplätze sollen durch diese Regelung ausreichend Möglichkeiten für die Gemeinde und den VorhabenträgerInnen eröffnet werden.

Die angestrebte Nutzungsdichte wird darüber hinaus durch die offene Bauweise sichergestellt.

### **Geschossigkeit**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet gemäß § 20 BauNVO mit **zwei Vollgeschossen (II)** als Höchstmaß festgesetzt, um die geplanten Bauformen und Nutzungen in angemessener Weise realisieren zu können. In Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max. = 13,50m) soll dadurch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe verhindert werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird somit nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf „Reitverein“ und „Schützenverein“ werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die Vereine in der Zukunft zu schaffen, z.B. durch den Neubau eines Vereinsgebäudes mit zwei Vollgeschossen. Für die Fläche der „Kindertagesstätte“ wird analog verfahren, obwohl der aktuell geplante Neubau lediglich ein Vollgeschoss erhalten soll.

Zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen werden keine gesonderten Regelungen getroffen; es gelten die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

### **Gebäudehöhen**

Die **zulässige Gebäudehöhe (GH)** wird im gesamten Plangebiet entsprechend der festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen gemäß § 18 BauNVO mit **maximal 13,50 m** festgesetzt. Dies entspricht einer der Lage und Funktion der geplanten Gebäude angemessenen Höhenbegrenzung.

Diese festgesetzte Gebäudehöhe entspricht einer nicht unverhältnismäßigen und somit verträglichen maximalen Höhe. Zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen (und geneigtem (Sattel-)Dach) ist diese zudem regelmäßig erforderlich. Durch diese Festsetzung und die Lage des Plangebietes an der Schwingestraße wird auch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe verhindert. Das Orts- und Landschaftsbild wird somit nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Bei der konkreten Gebäudeplanung ist jeweils zu berücksichtigen, dass derzeit der zweite Rettungsweg in einer Höhe von über 7,20 m nicht durch die Leitern der Feuerwehr der Samtgemeinde Fredenbeck gesichert werden kann.

Als **Bezugspunkt** zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe der Straßen Schwingestraße und Neulandweg in Fahrbahnmitte mittig zum Grundstück festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe wird als Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern definiert.

Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten unberücksichtigt. Dadurch sollen für die zulässigen baulichen Nutzungen Einschränkungen vermieden werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen an den Charakter der in der Umgebung vorhandenen Bebauung anknüpfen und keine unverhältnismäßige, sondern eine der ländlichen Lage des Plangebietes angemessene Bebauung ermöglichen. Insgesamt soll zudem sichergestellt werden, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit zu der in der Umgebung vorhandenen Bebauung erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird.

## 5.4. Bauweise

Festgesetzt wird eine **offene Bauweise (o)**. Dies ist in der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks sowie vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen begründet.

Mit der gewählten Bauweise wird die Errichtung eines der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte entsprechenden Gebäudetyps ermöglicht. Zudem bleiben die vorhandenen Wohngebäude, gewerblichen Gebäude und Vereinsgebäude hinsichtlich der Bauweise zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet äußert sich in der festgesetzten Bauweise zudem das Bestreben, eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen, und zugleich auf diesen in Ortsrandlage gelegenen Grundstücken einen harmonischen und städtebaulich angemessenen Übergang zur Landschaft zu schaffen. Diese Festsetzung wirkt größenbeschränkend vor allem auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen in den Wohngebäuden.

Der in der offenen Bauweise erforderliche seitliche Grenzabstand ist für den ländlichen Standort typisch und entspricht auch dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept.

Einschränkungen hinsichtlich der Bauform oder der Gebäudelänge sind nicht erforderlich. In der offenen Bauweise gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die maximale Gebäudelänge von 50 m.

## 5.5. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird durch textliche Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geregelt. Demnach müssen **Einzelhausgrundstücke mindestens 700 m<sup>2</sup>** aufweisen. **Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens eine Größe von 350 m<sup>2</sup>** aufweisen. Für **Hausgruppen (Reihenhäuser)** gilt eine **Mindestgrundstücksgröße von 150 m<sup>2</sup> je Hauseinheit**.

Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren. Diesem Grundsatz wird insbesondere durch die Ermöglichung von dichteren Wohnformen in den dafür vorgesehenen Teilbereichen Rechnung getragen, da hier künftig auf letztlich geringfügig größeren Grundstücken auch Mehrfamilienhäusern mit kleineren Wohnungen realisiert werden können.

## 5.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen in dem allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf **maximal acht Wohnungen je Einzelhaus und Hausgruppe sowie je Doppelhaus-Hälfte höchstens drei Wohnungen** festgesetzt.

Somit können hier klassische Einfamilien- und Doppelhäuser ebenso realisiert werden wie der zentralen Lage entsprechend maßstabsgerechte Mehrfamilien- oder Reihenhäuser. Dies ermöglicht auch die Entstehung von Mehrfamilienhäusern als 2- oder 3-Spanner und mit maximal zwei Vollgeschossen.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient darüber hinaus dazu, eine Überlastung der Erschließungsanlagen zu verhindern.

## 5.7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bauliche **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, sowie **Garagen und Carports** i.S.d. § 12 BauNVO dürfen **die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten**. Dies trägt dazu bei, dass der Straßenraum durch zusammenhängende, unverbaute Vorgartenzonen geprägt wird und gleichzeitig nicht zu stark eingengt wird. Auf den verbleibenden Grundstücksflächen wird ein entsprechend

großer Spielraum zur Anordnung von Garagen/Carports und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet.

Ebenerdige, offene Stellplätze sind hingegen in den „Vorgartenzonen“ und auch in den übrigen Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen gemäß § 12 BauNVO zulässig. Für die Planung von Tiefgaragen wird auf einschränkende bestimmte Regelungen verzichtet.

Für die Kindertagesstätte werden derzeit insgesamt 28 Stellplätze geplant. Es wird dazu eine zweibündige Anlage in einer Breite von mindestens 16,50 m für den Einfahrtsbereich zu der Stellplatzanlage benötigt.

## 5.8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO als zusammenhängende Baufenster festgesetzt, die ausreichend Spielraum für die GrundstückseigentümerInnen bzw. für die Gemeinde und etwaige VorhabenträgerInnen zur Platzierung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück lassen.

Die Baugrenzen werden im gesamten Plangebiet mit einem **Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche** festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt. Darüber hinaus halten die Baugrenzen ausreichend bemessene Flächen zu angrenzenden Nutzungen frei; der Abstand entspricht hier in der Regel dem gemäß NBauO einzuhaltenden **Mindestabstand von 3 m**.

Durch die rückwärtigen Baugrenzen im festgesetzten WA und durch die Festsetzung der privaten Grünfläche wird ein **erhöhter Abstand** von schutzwürdigen Nutzungen zum Schützenverein gewährleistet. Zum Schießstand wird dadurch ein Abstand (Luftlinie) von mindestens ca. 55 m eingehalten. Bezüglich der Hauptnutzungen wird dieser Abstand als ausreichend und sachgerecht angesehen. Ein größerer Abstand würde die Möglichkeiten der BauherrInnen zur Platzierung der Wohngebäude unangemessen einschränken. Die ausreichende Besonnung der Wohngebäude und der gebäudenahen Nutzungen (wie Terrassen, Wintergärten) ist zudem durch die Südwestlage gesichert; eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verschattung wird nicht erwartet.

Für das Gelände des Reitvereins ist relevant, dass Reitplätze bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 NBauO darstellen und für den Betrieb des Reitsportvereins bauliche Anlage der Hauptnutzung abbilden; es handelt sich insofern nicht um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauGB, die gem. § 23 Abs. 5 außerhalb der Baugrenzen zulässig wären. Der Verlauf der Baugrenzen wird hier daher so gestaltet, dass die vorhandenen Reitplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Aufgrund der für die Kindertagesstätte aktuell noch in Planung befindlichen Stellplatzanlage an der Schwingestraße wird in diesem Teilgebiet der Fläche für den Gemeinbedarf ebenfalls ein Abstand von 3 m zur Straße eingehalten. Die Anordnung der notwendigen Einstellplätze im Bereich an der Schwingestraße ist absehbar alternativlos, weshalb der Baukörper hier jedoch absehbar einen höheren Abstand zur Straße halten wird.

Für die aktuelle Planung der Kindertagesstätte ist auch zu beachten, dass der Dachüberstand mit Dachrinne voraussichtlich über 50 cm betragen wird und daher kein untergeordnetes Bauteil mehr ist und innerhalb der Baugrenzen liegen muss.

## 5.9. Grünflächen und Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und der Vorgabe von Pflanzlisten soll der Erhalt und die Weiterentwicklung der Grünstrukturen an den Rändern des Plangebiets und im zentralen Bereich (beim Schützenverein) sowie im Bereich der privaten Gärten und somit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität der Planung gesichert werden. Der vorhandene Baumbestand soll im Rahmen der Planung weitestmöglich erhalten werden.

Entlang des westlichen und südlichen Rands des Plangebietes wird ein **5 m breiter Streifen als private Grünfläche** zur Erhaltung der vorhandenen Gehölzstreifen festgesetzt. Die Gehölzstreifen werden daher auch als **Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt. In diesen Bereichen sind vorhandene Anpflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung mit Gehölzen gemäß der Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B zu pflanzen. Entsprechende Pflanzenlisten sind in der Planzeichnung vorhanden. Die bereits vorhandene Einbindung des Plangebietes in die Landschaft wird durch diese Festsetzungen auf Dauer gesichert.

Um **erhaltenswerte Bäume** im übrigen Plangebiet zu sichern, wird festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm bei Abgang/Rodung/Verlust jeweils durch zwei Baumpflanzungen gemäß der Pflanzenliste C zu kompensieren sind. Die Bepflanzungen sind im ersten Herbst nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie von der Gemeinde dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Für die geplante **Stellplatzfläche** der neuen Kindertagesstätte und für etwaige, in Zukunft geplante größere Stellplatzanlagen im Bereich des festgesetzten Wohngebietes wird bestimmt, dass diese mit Baumpflanzungen gemäß der Pflanzenliste C einzugrün sind. Damit wird ein Mindestmaß an Begrünung der Stellplatzflächen gesichert.

Die im rückwärtigen Bereich der mit Wohngebäuden genutzten Grundstücke an der Schwingestraße (innerhalb des festgesetzten WA) vorhandene Grünfläche, die im LRP als mesophiles Grünland kartiert ist, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als **private Grünfläche** bestandsorientiert festgesetzt. Durch die Festsetzung soll zum einen eine übermäßige Bebauungstiefe der straßenseitigen Grundstücke verhindert und zum anderen ein unbebauter Puffer zwischen Schützen- und Reitverein und den vorhandenen Wohnnutzungen geschaffen werden. Gemäß der Realnutzungskartierung des Landkreises Stade handelt es sich bei der Grünfläche um ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) gesetzlich geschütztes Biotop (mesophiles Grünland), welches nach § 30 Abs. 2 BNatSchG einem Beeinträchtigungs- und Zerstörungsverbot unterliegt.

Die nordöstlichen Bereiche dieses gesetzlich geschützten Biotops sollen als Teil des WA festgesetzt werden. Sollte bei konkreten Bauvorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung des betroffenen mesophilen Grünlandes geplant sein, wäre hierfür ein Befreiungsantrag gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des mesophilen Grünlands wird aufgrund der festgesetzten Baugrenze im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude „Schwingestraße 29“ und „Schwingestraße 31“ durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

## 5.10. Straßenverkehrsflächen

Die Straßenräume der Schwingestraße und des Neulandwegs werden bis zur Hälfte der Straßenraumbreite in das Plangebiet einbezogen und als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die einbezogenen Straßenabschnitte dienen u.a. der Erschließung der im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen.

Die Festsetzung als örtliche Verkehrsfläche führt dazu, dass der Bebauungsplan Nr. 50 als qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB anzusehen ist.

Entlang der Schwingestraße wird an der westlichen Straßenseite seitens der Gemeinde Fredenbeck und der Samtgemeinde Fredenbeck angestrebt, einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg einzurichten, um die Erreichbarkeit der geplanten Kindertagesstätte insbesondere

vom Baugebiet Sonnenkamp West kommend zu verbessern. Diese Maßnahme ist federführend vom Landkreis Stade als Straßenbaulastträger zu planen und umzusetzen.

### **5.11. Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, vorgenommen, welche Empfehlungen für Festsetzungen zum Immissionsschutz, insbesondere hinsichtlich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms trifft. Die aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Regelungen werden für die vorliegende Planung herangezogen, an die Planung angepasst und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte der Planung mit den angrenzenden Lärmquellen zu vermeiden, wird zum einen festgesetzt, dass Schallschutz gegen Außenlärm nachzuweisen ist und mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten ist. Zum anderen sind für Schlaf- und Kinderzimmer bei Neu-, Um und Ausbau nachts schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Außerdem sind zum Schutz vor Verkehrslärm in den Obergeschossen in einem Abstand von 13 m im Bereich der Kindertagesstätte und 27 m im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zur Mitte der Schwingestraße nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den lärmzugewandten Fassaden nur festverglaste Fenster zulässig. Sofern im Rahmen eines Einzelnachweises geringere Anforderungen an den Schallschutz bestehen, kann von den vorgesehenen Festsetzungen abgewichen werden.

Bei Einhaltung dieser Festsetzungen können immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Zur näheren Erläuterung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet siehe Kapitel 8 und das angehängte Schallgutachten.

### **5.12. Örtliche Bauvorschriften**

#### Örtliche Bauvorschriften allgemein

Im Sinne der Grundsätze der Bauleitplanung u.a. von § 1 Abs. 6 BauGB dient die städtebauliche Planung u.a. auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher müssen aus vorgenannten Gründen die Interessen der privaten GrundstückseigentümerInnen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit zurückstehen. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 84 NBauO sollen die Bauleitplanung unterstützen und ergänzen. Des Weiteren wird ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen die Bauherren und Entwurfsverfasser ausreichend Raum für eigene Initiativen haben.

Bei umfassender Realisierung der Gestaltungsvorschriften kann eine Vielzahl gestalteter Einzelbauten, die jedoch einander zugeordnet sind und so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine harmonische Einheit bilden, umgesetzt werden.

Auch haben sie das Ziel und den Zweck, das ländlich geprägte Ortsbild und Eigenart zu wahren. Die NBauO ermächtigt zum Erlass gestalterischer Vorschriften, die über die Abwehr bloßer Verunstaltungen hinausgehen dürfen.

Für dieses Plangebiet sind zur Berücksichtigung der örtlichen Baustrukturen Festsetzungen nach NBauO getroffen worden. Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten für die Teile des Plangebietes, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung) sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO.

#### Örtliche Bauvorschriften aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange

Aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe von 13,5 m und der festgesetzten Zweigeschossigkeit ist bei der Fassadengestaltung von künftig zu errichtenden Wohngebäuden darauf zu achten, dass sich die dem Denkmal zugewandten Wohngebäude der historischen Materialität jenes weitestgehend anpassen.

Die dem Denkmal zugewandte Wohnbebauung auf dem Flurstück 135/4 ist daher ausschließlich mit steil geneigten Satteldächern (mind. 40 °) oder entsprechenden Walmdächern auszuführen.

Für die Wohngebäude in näherer Umgebung zum Baudenkmal (Flurstück 135/4, Wohnhäuser in Straßenrandbebauung entlang der Schwingestraße auf dem Flurstück 134/4) sind für die Dacheindeckung geneigter Dächer zudem ausschließlich naturrote oder anthrazitfarbene Dachpfannen mit matter Engobe (ohne Glasur) zu verwenden.

Die dem Denkmal zugewandten Giebel und/oder Traufmauern sind darüber hinaus ausschließlich in rotem Verblendmauerwerk auszuführen.

Aufgeständerte Balkonanlagen und Dachausbauten (wie z. B. Dachterrassen, Balkone, Loggien) der neuen Wohnhäuser im Bereich des Flurstücks 135/4 sind nur auf der von der Schwingestraße und vom Denkmal abgewandten Seite zulässig.

#### Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

In § 9 Abs. 2 NBauO ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (z.B. Müllabstellflächen). Um die Entstehung so genannter „**Steingärten**“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird konkretisierend festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach **unzulässig**. Die Gestaltung mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden wird (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind nicht zulässig. Die Anlage von Gartenteichen soll ausnahmsweise zugelassen werden.

Dadurch soll eine naturnahe Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgärten, unterstützt und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden. Dahinter steht das Ziel, die Wohnqualität durch die Sicherung unversiegelter Gartenbereiche zu steigern. Darüber hinaus wird damit auch die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Die Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke werden zudem formuliert, um somit auch die Versiegelung insgesamt auf ein Minimum zu reduzieren. Außerdem wird angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die Situation der verkehrlichen Erschließung bleibt durch die Planung weitestgehend unberührt. Die vorhandenen Nutzungen sind bereits verkehrliche erschlossen.

Es ist vorgesehen, den Standort der neuen Kindertagesstätte über die Schwingestraße zu erschließen. Dazu soll die bereits vorhandene Zufahrt genutzt werden. Die Prüfung der verkehrlichen Erschließung der geplanten Kindertagesstätte hat auf Ebene des konkreten Bauvorhabens bereits stattgefunden mit dem Ergebnis, dass die zur Kindertagesstätte zugehörige Stellplatzanlage gemeinsam mit den Stellplätzen des Blumenladens direkt an die Schwingestraße angebunden werden soll. Etwaige Abstimmungen mit dem Amt „Kreisstraßen“ erfolgen im Rahmen der weiteren konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung.

Bauliche Maßnahmen zur Einrichtung eines Linksabbiegers auf der Schwingestraße ist absehbar nicht erforderlich. Die Kindertagesstätte kann dadurch direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden.

Die Schwingestraße und der Neulandweg werden jeweils bis zur Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass der Bebauungsplan Nr. 50 als qualifizierter Bebauungsplan gilt.

Innerhalb des Plangebietes sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen zur Unterbringung der notwendigen Einstellplätze und deren Erschließung jeweils im Rahmen der nachfolgenden Ausbau- und Erschließungsplanung vorzusehen.

Für den Schützenverein und den Reitverein besteht bereits ein Wege- und Leitungsrecht von der Schwingestraße über das Grundstück der künftigen Kindertragesstätte. Diese Rechte sind grundbuchlich gesichert und sollen erhalten bleiben. Es ist vorgesehen, dem EigentümerInnen des Blumengeschäftes ebenfalls ein Wege- und Leitungsrecht (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzuräumen. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird daher verzichtet.

Zur Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation und zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der geplanten verkehrlichen Anbindung an die Schwingestraße (K1) sowie der Verträglichkeit des durch das Wohngebiet „Sonnenkamp West“ zusätzlich entstehenden Verkehrs wurde im Oktober 2020 eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt (vgl. rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 46).

Die Gemeinde prüft derzeit die Einrichtung eines Gehwegs an der Westseite der Schwingestraße, um die fußläufige Erreichbarkeit der geplanten Kindertagesstätte zu verbessern. Der Gehweg wäre im Straßenraum der Schwingestraße innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu planen und umzusetzen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### Oberflächenentwässerung

Ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet liegt derzeit nicht vor, ist jedoch seitens der Samtgemeinde Fredenbeck in Planung. Für die geplante Kita wird im Rahmen des Bauantrages ein Entwässerungsantrag gestellt.

Die Oberflächenentwässerung für die bereits vorhandenen Gebäude im Plangebiet wird als genehmigt und damit gesichert angesehen. Es ist festzuhalten, dass sich im Plangebiet ausschließlich durch den Landkreis Stade genehmigte Bestandsgebäude befinden, deren Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren bzw. über einen entsprechenden Entwässerungsantrag bei der Gemeinde gesichert worden ist. Konkrete Probleme mit der Oberflächenentwässerung sind nicht aufgetaucht. Auch der Neubau der Kindertagesstätte orientiert sich an dem ehemaligen Gebäude der Niedersachsenschänke.

Die Oberflächenentwässerung der geplanten Kindertagesstätte soll durch Anschluss an das örtliche Regenwasserkanalnetz (Kanal in der Schwingestraße) und ggf. ergänzende Anlagen zur Versickerung wie Versickerungsmulden / kleines Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück gesichert werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird das Konzept zur Oberflächenentwässerung weiter konkretisiert und umgesetzt. Das Entwässerungskonzept wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant und umgesetzt.

Ein ggf. erforderliches gesondertes wasserrechtliches Verfahren nach §§ 8 und 60 WHG sowie erforderliche wasserrechtliche Anträge und Regelungen werden der nachgelagerten, konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserreinigungsanlage in Fredenbeck verfügt über ausreichend Kapazitäten, das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Die Schmutzwasserentsorgung für die geplante Kindertagesstätte und die bereits vorhandenen sowie geplanten Nutzungen ist demnach gesichert.

### Versorgung allgemein

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll für Neubauten durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbau-planung zu beantragen sein.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

### Trinkwasserversorgung

Neubauten im Plangebiet können durch Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes für Trinkwasser an dieses angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen erfolgen. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

### Löschwasserversorgung / Vorbeugender Brandschutz / Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge:

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NbrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden.

Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasser-entnahmestellen zu beteiligen.

Für den vorliegenden Fall, in dem eine Weicheindeckung (z. B. Reet) im Plangebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

### Versorgung mit elektrischer Energie

Neubauten im Plangebiet sollen durch eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes an dieses angeschlossen werden. Dadurch kann die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt werden.

Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

### Solarenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt.

Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z.B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich.

### Gasversorgung

Die Gasversorgung soll nach Möglichkeit durch Anbindung an und Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbau- und Erschließungsplanung.

### Telekommunikation

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

### Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Regelungen des Entsorgungsträgers zur Müllentsorgung sind im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet über die Schwingestraße / Neulandweg wird als hinreichend gesichert angesehen. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

## **8. Immissionsschutz**

### Verkehrs- und Gewerbelärm

Zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehrslärm) wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der unter anderem die Einwirkungen des **Verkehrs- und Gewerbelärms** auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 50 untersucht wurden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden für die Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte im vorliegenden Plangebiet herangezogen, entsprechend angepasst und durch Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan gesichert. Aufgrund der Ergebnisse des angefügten Gutachtens wird davon ausgegangen, dass **erhebliche Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm im vorliegenden Plangebiet zu erwarten** sind. Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu bewältigen, wird auf die gutachterlichen Empfehlungen für Festsetzungen in dem genannten Gutachten zurückgegriffen und diese angepasst und sinngemäß in den Bebauungsplan Nr. 50 als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB überführt. Dazu werden zum einen die Entfernungen für eine verträgliche Nutzung der

Außenwohnbereiche zur Schwingestraße bestimmt und zum anderen wurde festgestellt, dass die Grenzwerte im gesamten Wohngebiet überschritten werden, sodass schallgedämpfte Lüftungen in Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich sind. Zum Schutz der Wohnnutzungen ist für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die im Baugenehmigungsverfahren notwendigen bautechnischen Nachweise sind den Abbildungen 8 und 9 zu entnehmen.



**Abbildung 8: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (o. M.), LAIRM CONSULT GmbH**



**Abbildung 9: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (o. M.), LAIRM CONSULT GmbH**

Für detaillierte Ergebnisse der Untersuchung und die dazugehörige Erläuterung wird auf das anliegende Schallschutzgutachten verwiesen.

Folgende Hinweise aus der Abwägung werden zusätzlich zu der schalltechnischen Untersuchung gegeben:

Anstatt mit Immissionsorten wurde in der schalltechnischen Untersuchung innerhalb des Planungsbereichs mit Rasterlärmkarten bei freier Schallausbreitung gerechnet. Auf diese wird auch im Gutachten verwiesen und die einzelnen Lärmarten anhand dieser Rasterlärmkarten beurteilt. Dabei werden die Beurteilungen jeweils auf die vorgesehenen Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets bezogen. Die entsprechenden Rasterlärmkarten sind im Anhang der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Im Anhang A 2.5 für den Gewerbelärm, im Anhang A 2.6 für den Freizeitlärm (Dorfgemeinschaftshaus), im Anhang A 2.7 für den Betrieb der Kindertagesstätte und in Anhang A 3.2 für den Verkehrslärm.

Der schalltechnischen Untersuchung wurden Annahmen für die Errichtung und Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses „zur sicheren Seite“ angenommen; d.h. es wurden durch den Bebauungsplan hinreichend Spielräume für die konkrete Planung des Dorfgemeinschaftshauses auf Ebene der Baugenehmigung gesichert und gleichsam die Schutzansprüche der umliegenden geplanten und vorhandenen Nutzungen beachtet. Es hat insofern eine hinreichende planerische Auseinandersetzung stattgefunden, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass es zum

derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand noch keine konkrete (hochbauliche) Planung zum Dorfgemeinschaftshaus vorliegt.

#### Lärm durch Landwirtschaft

Mit erheblichen Belastungen durch betriebsbedingte **landwirtschaftliche Immissionen** ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Insbesondere hinsichtlich der nahe gelegenen, durch Düngung beaufschlagten landwirtschaftlichen Flächen, gilt folgender Hinweis: In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

#### Geruchsbelästigungen

Zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geruchsbelästigungen wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 46 „Sonnenkamp West“ ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt, in dem die **Geruchsimmissionen aus benachbarten Tierhaltungen** auf das Plangebiet untersucht wurden.

Auch das vorliegende Plangebiet befindet sich in einem u. a. durch landwirtschaftliche Tierhaltung geprägten Gebiet. Im immissionsrelevanten Umfeld befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Die aus der Tierhaltung und den dazugehörigen Nebenanlagen stammenden Geruchsemissionen können bei entsprechenden Windverhältnissen bis in den Planbereich wirken und dort zu Geruchsbelästigungen führen, die möglicherweise als belästigend empfunden werden.

Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch wurde in dem vorgenannten Gutachten im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 durchgeführt. Nach der geltenden Geruchs-Immissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen darf in Wohngebieten eine maximale Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden. Für das Plangebiet wird ein Immissionsgrenzwert von bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit angenommen und ist grundsätzlich einzuhalten.

Im Ergebnis des vorgenannten Gutachtens wurde ermittelt, dass die im Plangebiet des B-Plans Nr. 46 zu erwartende geruchliche Gesamtbelastung unterhalb der maximal zulässigen Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden liegt. Unter den gegebenen Annahmen werden bei einer maximalen Belastung mit 7 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit im gesamten Planbereich die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten.

Für das vorliegende Plangebiet wird aufgrund der relativen Lage zu den relevanten Betrieben mit Tierhaltung im Bereich direkt an der Schwingestraße ebenfalls von einer Belastung mit max. 7 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit ausgegangen. Innerhalb des Plangebietes selbst wird davon ausgegangen, dass die durch den Reitverein entstehenden Emissionen für die geplante Wohnnutzung ebenfalls unterhalb des Immissionsgrenzwertes liegen.

Die konkreten, abwägungsbeachtlichen Entwicklungsabsichten umliegender Betriebe wurden dabei im Rahmen der Planung (hinsichtlich des Reitvereins) sowie im Rahmen des zum Bebauungsplan Nr. 46 „Sonnenkamp West“ vorliegenden Geruchsgutachten erhoben und werden entsprechend berücksichtigt.

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet schränken die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten erkennbar nicht unzulässig ein. Die geplanten

Festsetzungen können daher im Hinblick auf die vorhandenen Geruchsimmissionen grundsätzlich konfliktfrei erfolgen.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass von den Stall- und Nebenanlagen des Reitvereins sowie von den landwirtschaftlichen Flächen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) ausgehen.

## **9. Planungsalternativen**

Das Vorhaben zur Errichtung einer Kindertagesstätte ist aufgrund der Besitzverhältnisse an die Lage an der Schwingestraße gebunden. Für die konkrete Ausgestaltung des Kita-Grundstücks sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand noch Alternativen der Ausbau- und Erschließungsplanung sowie der hochbaulichen Planung in Arbeit.

Die Vereinsgelände sind langjährig gewachsen und in ihren Strukturen etabliert, sodass Alternativen hier nicht geprüft wurden. Es wurden jedoch die Entwicklungsabsichten der Vereine im Zuge der Planausarbeitung abgefragt und in der Planung berücksichtigt.

Als Planungsalternative wurde zunächst der als Wohngebiet festgesetzte Teil des Plangebietes nicht in die Planung integriert. Um weitere wohnbauliche Entwicklungspotenziale im Innenbereich zu aktivieren und die Nachbarschaft zwischen Wohnnutzungen und Schützenverein planungsrechtlich adäquat zu regeln, wurde der Bereich nachträglich einbezogen.

Diesbezüglich wurde auch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI), eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) oder eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) (unter Ausschluss von Wohngebäuden) für das Grundstück des vorhandenen Blumengeschäfts geprüft. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Schützenverein sowie aufgrund der Planungen der Gemeinde, hier künftig ggf. ein Mehrzweckgebäude für die Dorfgemeinschaft zu entwickeln, wurde das Grundstück im Ergebnis in die Fläche für den Gemeinbedarf einbezogen und mit gesonderter Zweckbestimmung festgesetzt.

Auch aufgrund der Prägung der Fläche durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld (gemischte Bebauung, landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe sowie Wohnbebauung), die Besitzverhältnisse, die Flurstückszuschnitte und vor dem Hintergrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich somit praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Sich wesentlich unterscheidende Alternativen zur Planung sind nicht absehbar.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1. Bodenordnung**

Die Grundstücksflächen befinden sich in der Hand der Samtgemeinde Fredenbeck sowie privaten GrundstückseigentümerInnen. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

### **10.2. Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde Fredenbeck entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde.

## 11. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 43.590 m<sup>2</sup> (ca. 4,36 ha).

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil (in %)</b>
<b>Flächen für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung:</b>	<b>28.380</b>	<b>65</b>
- <i>Kindertagesstätte</i>	4.255	
- <i>Dorfgemeinschaftshaus</i>	1.065	
- <i>Schützenverein</i>	2.370	
- <i>Reitverein</i>	20.690	
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>6.980</b>	<b>16</b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>5.260</b>	<b>12</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>2.970</b>	<b>7</b>
<b>Gesamt</b>	<b>43.590</b>	<b>100</b>

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle 5 m<sup>2</sup> gerundet)

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2022

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Fredenbeck.