

# GEMEINDE FREDENBECK

SAMTGEMEINDE FREDENBECK

LANDKREIS STADE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "Mehrgenerationenwohnpark" 3. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB



Nach Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 09.06.2022 - Abschrift

GULEKE + PARTNER  
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12  
info@gulekeundpartner.de

☎ 04163-7731 ☎ 808161  
Das Team für Ihre Pläne

www.gulekeundpartner.de



## INHALTSVERZEICHNIS

### • BEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN .....	3
2	VORBEMERKUNG BAULEITPLANUNG .....	3
3	VERANLASSUNG / ZIEL UND ZWECK .....	3
4	VERFAHREN .....	4
5	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
6	ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN .....	5
7	GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN .....	5
8	ERSCHLIESSUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	6
9	KOSTEN.....	6
10	FLÄCHENBILANZ .....	7

### • ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planbild 3. Änderung)

## ANLAGEN :

- Zeichnerische Festsetzungen zur 1. Änderung BPL Fre. Nr. 35
- Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung BPL Fre. Nr. 35
- Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung BPL Fre. Nr. 35
- Gebäudeeinmessung mit topographischen Geländeaufmaß erstellt durch ÖbVI CVK, Stade

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN FREDENBECK NR. 35

#### 3. ÄNDERUNG "MEHRGENERATIONENWOHNPAK"

#### SAMTGEMEINDE FREDENBECK - LANDKREIS STADE

### 1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Nds. Bauordnung (NBauO)  
jeweils in den zzt. geltenden Fassungen

### 2 VORBEMERKUNG BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Fredenbeck für den „Mehrgenerationenwohnpark“ wurde in seiner Urfassung am 01.08.2013 rechtskräftig.

Das ursprüngliche Planungsziel, welches eine Realisierung von altersgerechten Wohnformen einschließlich Freizeit- und Serviceangeboten ermöglichen sollte, besteht nach wie vor. Somit soll zum einen ein Angebot zum gemeinsamen Zusammenleben und zum anderen eine Unterstützung bei unterschiedlichen Lebenssituationen zur Verfügung gestellt werden. Bei der Erstellung des Urplans in 2012/2013 lag für den südlichen Teil des Plangebietes die heutige Projektplanung mit den Pflege- und Gemeinschaftseinrichtungen noch nicht vor. Aus diesem Grunde wurde z. B. auf konkrete Festlegung von Erschließungsanlagen verzichtet.

Außerdem wurden im Rahmen der letztlich konkreten Planung zu Einzelobjekten und ihren Nutzungen Änderungen der Festsetzungen erforderlich. Die ursprüngliche Objektplanung zu Beginn des Bebauungsplanverfahren in 2012/2013 sah vom damaligen Ideengeber / Projektträger einen anders gearteten Objektentwurf für die SO-Gebiete vor.

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat dann am 21.06.2016 die 1. Änderung der Planung als Satzung beschlossen.

Weitere Konkretisierungen zu Bauweise und Örtlichen Bauvorschriften zur Umsetzung der Objektplanung in den SO-Gebieten erforderten eine 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich einer inhaltlichen Klarstellung zu getroffenen Festsetzungen.

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat dazu dann am 22.11.2017 die 2. Änderung der Planung als Satzung beschlossen.

### 3 VERANLASSUNG / ZIEL UND ZWECK

Die 3. Änderung ist durch ein Planungshemmnis aufgrund entgegenstehende Grünflächenfestsetzung mit Pflanzgebot bezogen auf die Unterbringung der Kindertagesstätte bzw. der dazu gesetzlichen Mindestgröße der Freiflächennutzung veranlasst.

Ferner sind alle Nutzungen, Einrichtungen und Erschließungsanlagen im SO1- und SO2-Gebiet konkretisiert bzw. zwischenzeitlich fertiggestellt.

Ein weiteres Planungshemmnis stellt die bisherige Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fußweg dar. Eine Fußwegverbindung ist gewollt und bleibt als private Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung unverändert weiterhin bestehen.

Ziel und Zweck dieser 3. Änderung ist es u. a. auch, die verorteten Flächennutzungen (vgl. Anlage - Topographisches Aufmaß) abschließend abzugrenzen und entsprechend der konkret beabsichtigten Widmung als private Verkehrsfläche neu festzusetzen.

Die nach der 2. Änderung gestalteten Außenanlagen der Kita mit Nebengebäude stehen im Widerspruch zu den Festsetzungen der Urplanung, aber auch dem Bedarf an Außenanlagen entgegen sowie auch den Festsetzungen, wie sie auf der Grundlage der 2. Änderung ausgewiesen sind.

Im Wesentlichen gilt es diese nicht kongruente Situation durch Änderung der Festsetzungen zwischen Urplanung und der 2. Änderung planungsrechtlich zu beheben bzw. der Örtlichkeit der notwendigen KiTa-Außenflächen anzupassen.

Vorhandene Heckenanpflanzungen sind anzupassen bzw. neu festgesetzt.

Im Weiteren werden die privaten Verkehrsflächen entsprechend der eingemessenen Örtlichkeit festgesetzt und grenzen damit diese gegenüber anderen Nutzungen ab.

## 4 VERFAHREN

### 4.1 Änderungsverfahren

Aufgrund der beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung im Sinne des §13 BauGB nicht berührt. Die Änderungen betreffen die Abgrenzung vorhandener Nutzungen entsprechend der Urplanung bzw. der 1. und 2. Änderung.

In Verbindung mit §1 (8) BauGB hat der Gesetzgeber den Gemeinden für Bebauungspläne die Möglichkeit einer Änderung im „vereinfachten“ Verfahren nach §13 BauGB zur Verfügung gestellt, wenn die Änderung des bereits bestehenden Bebauungsplanes die Festsetzungen in den Grundzügen nicht berührt oder nicht wesentlich ändert. Da das Vorgenannte hier der Fall ist, wird das Änderungsverfahren auf der Grundlage des §13 BauGB durchgeführt.

Ein Umweltbericht nach §2a BauGB liegt im Sinne des §13 (3) Satz 1 BauGB nicht vor.

### HINWEISE :

Zur Umsetzung Europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz sind folgende Regelungen beachtlich und ggf. anzuwenden :

- das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05.09.2002 sowie die UVP-Änderungsrichtlinie i.d.F. des UVPG vom 03.08.2001. Die vorliegende Planung ermöglicht keine Einzel-Vorhaben (Projekt-UVP) im Sinne der Anlage 1 NUVPG, die UVP-pflichtig wären.  
Ein Antrag auf Feststellung der Pflicht zur Umweltverträglichkeit wurde daher nicht gestellt.
- die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a BauGB führen u. a. aus, dass gem. §1a (3) Satz 6 BauGB  
*... „ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ ...*

### 4.2 Beschlüsse zum Aufstellungsverfahren / Stand des Verfahrens

- Vorbereitende Beratungen zwischen Gemeindeverwaltung und Investor
- Aufstellungsbeschluss und Beratung zur Entwurfsbilligung der 3. Änderung im Sinne von §2 BauGB in den politischen Gremien der Gemeinde vom 24.02.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 27.08.2021
- Öffentliche Auslegung nach §3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.01.2022 bis 11.02.2022
- Satzungsbeschluss nach §10 BauGB nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen durch den Rat der Gemeinde vom 26.04.2022
- Vorlage zur amtlichen Bekanntmachung gem. §10 BauGB
- Nach Bekanntmachung im Amtsblatt für den LK STD rechtsverbindlich seit 09.06.2022.

## 5 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der beabsichtigte Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand vom Groß Fredenbeck, nördlich der Kreisstraße K1 (Hauptstraße).

Die Geltungsbereiche zur 1. und der 2. Änderung in der jeweiligen Fassung der Bekanntmachung (vgl. Anlage) sind identisch.

Die 3. Änderung bildet 2 Teiländerungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Fredenbeck Nr. 35 in der Fassung der Bekanntmachung von 2013 (Urplan) bzw. innerhalb der o. g. 1. und 2. Änderung.

Diese 3. Änderung betrifft in Flur 2 der Gemarkung Groß Fredenbeck die neu gebildeten Flurstücke

- in der Teiländerungsfläche A (private Verkehrsfläche im SO1/2-Gebiet) : 47/226 tlw., /235, /248, /252, /253 und /254 (jeweils Straße Am Golfpark), und
- in der Teiländerungsfläche B die Flurstücke 47/241 tlw. (SO1-Gebiet) und 47/246 tlw. (Parkplatz, Anlieferung, etc.).

## 6 ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Die Ziele des aktuellen Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des LK STD sowie die Darstellungen bzw. die Belange zur städtebaulichen Ordnung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Fredenbeck sind von der Änderung nicht berührt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der SG Fredenbeck bedarf keiner Anpassung. Diese Feststellung gilt gleichermaßen für den Landschaftsrahmenplan (LRP) sowie für den Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde.

## 7 GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN

### 7.1 3. Änderung

Der Umfang beabsichtigter Festsetzungen nach §9 BauGB war ursprünglich so gewählt, dass im Wesentlichen die privaten Belange zur Umsetzung eines Mehrgenerationenwohn-parks mit gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Dienstleistungsangeboten umgesetzt werden können. Entsprechend der beschriebenen Planungsabsicht wurden innerhalb des Geltungsbereiches zur 1. und 2. Änderung die erforderlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der konkretisierten Objektplanung angepasst.

Die 3. Änderung vollzieht mit den beiden Teiländerungsflächen A und B die abgeschlossene Objektplanung in dem SO1- und SO2-Gebiet nach. Eine Gebäudeeinmessung einschließlich Einmessung der Außenanlagen und der Topographie ist dazu aktuell erfolgt.

Die nicht weiter verortete Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entfällt ersatzlos. Die Abgrenzung ist aufgrund der realisierten Nutzungen bzw. Festsetzung von privater Verkehrsfläche (vgl. Teiländerungsfläche A) planungsrechtlich obsolet.

### 7.2 Teiländerungsfläche A

Mit der Festsetzung von privater Verkehrsfläche wird einerseits die bisherige Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderen Zweckbestimmung Fußweg aufgehoben und andererseits der benannte Abschnitt zum Teil als Verkehrsfläche erweitert, um eine durchgängige Befahrung des SO1- und SO2-Gebietes zu erreichen. Damit verbunden ist im Wesentlichen die Sicherung und Erreichbarkeit der Einzelobjekte im Gefahrenfall, aber auch die Leichtigkeit von Ziel- und Quellverkehren.

Der Verlauf der festgesetzten Verkehrsfläche ersetzt die bisherige nicht verortete Grenze unterschiedlicher Nutzung (vgl. 1. Änderung) bzw. ist damit obsolet.

Die Notwendigkeit einer besonderen Zweckbestimmung der Verkehrsfläche als Fußweg ist aufgrund erfolgter Herstellung gem. Detailplanung ebenfalls obsolet. Somit und durch Erweiterung der Verkehrsfläche im nördlichen Teilabschnitt wird die beabsichtigte Erschließungsfunktion der Straße Am Golfpark gesichert.

Die pauschale bzw. nicht zweckbestimmende Festsetzung der neuen Verkehrsflächen (Straße Am Golfpark) erfasst auch Teilflächen für den ruhenden Verkehr.

### 7.3 Teiländerungsfläche B

Die Teiländerungsfläche B erfasst 2 bisherige Festsetzungen zum SO1-Gebiet sowie zur Grünfläche mit Anpflanzungsgebot im Sinne der Textlichen Festsetzung Nr. 6.3 in der Fassung zur 1. Änderung von 2016.

Die Ausweisung von Grünfläche mit Anpflanzungsgebot im Bereich der Kindertagesstätte im SO1-Gebiet steht dem gesetzlichen Freiflächenbedarf gem. der Verordnung über Mindestanforderungen an Kindertagesstätten entgegen.

Dieses Planungshemmnis wird durch die Umwidmung von Grünfläche in SO1-Gebiet aufgehoben. Gleichzeitig wird damit eine vorhandene Heckenpflanzung ausgewiesen sowie eine Heckenpflanzung als Abgrenzung gegenüber der nördlich angrenzenden Stellplatzfläche neu festgesetzt.

Ferner wird auch hier entsprechend der Topographischen Geländeaufnahme die Örtlichkeit nach erfolgter Herstellung der Außenanlagen zwischen den Gebäuden mit öffentlichen Nutzungen im Sinne der SO1-Festsetzung und der Kreisstraße als private Verkehrsfläche und Grünfläche mit teilweiser Verwallung einschließlich Pflanzgebot festgesetzt.

Die Ausweisung von mehr Grünfläche (vgl. 1. Änderung) wird planungsrechtlich die Aufhebung im Bereich der Kita-Nutzung erkennbar nicht zu einem Ausgleichsdefizit führen. Die Umsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen zur Durchgrünung des Planbereichs und zur Ortsrandgestaltung an der Kreisstraße werden langfristig eine Angleichung der Maßstäblichkeit von Vegetation und Bauten gewährleisten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6.2).

### HINWEIS :

Alle der 3. Änderung nicht entgegenstehenden Festsetzungen zu der 1. und 2. Änderung i. d. F. der Bekanntmachungen gelten weiterhin fort.

## 8 ERSCHLIESSUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 8.1 Äußere Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird nach wie vor direkt an die überörtliche Verkehrsfläche der Kreisstraße angebunden.

### 8.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die technischen Medientrassen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen und Einrichtungen sind in den Verkehrsflächen vorhanden.

Diese sind von der 3. Änderung nicht betroffen. Die Erschließung gilt als gesichert.

## 9 KOSTEN

Planungskosten etc. entstehen der Gemeinde nicht.

Weitere Bedingungen zur Umsetzung der Änderungsplanung sind durch Städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB geregelt.

## 10 FLÄCHENBILANZ

Fläche / Nutzung Flächenberechnung aus DWG-Daten	Bestand in ha 1. / 2. Änderung	Entwurf 3. Änderung
SO1 / 2-Gebiet, davon - Grünfläche tlw. mit Pflanzgebot - Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fußweg Teiländerungsfläche A, davon Zugang - private Verkehrsfläche einschl. Fußweg Abgang - SO1-Gebiet - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,184 ha 0,003 ha	0,181 ha 0,123 ha 0,003 ha
Teiländerungsfläche B, davon Zugang - SO1-Gebiet (KiTa Außenfläche, Flurstück 47/241 tlw.) einschließlich lineare Heckenpflanzung - private Verkehrsfläche (Anlieferung, Parkplatz, etc.) - Grünfläche mit Pflanzgebot (Ortsrand) Abgang - SO1-Gebiet (Flurstück 47/246 tlw.) - Grünfläche tlw. mit Pflanzgebot		0,069 ha 0,225 ha 0,073 ha 0,225 ha 0,069 ha

## 11 AUSWIRKUNGEN

Am südöstlichen Ortsrand von Groß Fredenbeck, an der Gemeindegrenze zur Gemarkung Deinste, ist ein Sondergebiete für Mehrgenerationenwohnpark, Gemeinschaftshaus- / Pflegeeinrichtungen, Ärzte- und Geschäftshaus seit 2013 planungsrechtlich vorbereitet und nunmehr auch umfänglich fertiggestellt worden.

Die ursprüngliche Konzeption zum SO1- und SO2-Gebiet musste aufgrund von neuen Erkenntnissen in der Pflege sowie dem erkennbaren Bedarf an Gemeinschafts- und Pflegeeinrichtungen etc. mehrfach, dem jeweiligen Betreiberkonzept entsprechend, geändert bzw. angepasst werden.

Nach Abschluss und Herstellung der Anlagen und Einrichtungen im v. g. SO1- und SO2Gebiet wird deutlich, dass die Auswirkungen nur unwesentlich sind, da diese nur eine Verschiebung von ohnehin bestehenden Nutzungsfestsetzungen bedeuten.

Damit werden bestehende Infrastruktureinrichtungen gestützt und bislang fehlende spezielle Angebote im Rahmen der Daseinsfürsorge für Fredenbeck und Umgebung geschaffen.

Ziel- und Quellverkehre können weiterhin direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden, ohne das Wohngebiete durchfahren werden müssen.

Umweltauswirkungen sind durch den Verlust von Boden durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung, den erhöhten Oberflächenabfluss und den Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen planungsrechtlich gegeben, sind aber durch die bereits zulässigen Nutzungen in der Summe nach wie vor unverändert vorbereitet.

Die Verluste werden durch Anpflanzungen im Plangebiet selbst, sowie durch externe Flächen für Kompensationsmaßnahme und zur Regenwasserrückhaltung, ausgeglichen.

Der aktuelle planungsrechtliche Eingriff, veranlasst durch diese 3. Änderung, kann bei Durchführung von bekannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

Bauordnungsrechtlich bestehende Genehmigungen sind nicht betroffen.

FREDENBECK, 09.06.2022

(DS)

gez. Hartlef

( Gemeindedirektor )

Für die Gemeinde Fredenbeck aufgestellt :

GULEKE + PARTNER  
21640 HORNEBURG VORDAMM 12  
info@gulekeundpartner.de

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG  
04163 / 7731  
Das Team für Ihre Pläne



ANLAGE :

Ausschnitt : 1. Änderung Bebauungsplan Fredenbeck Nr. 35 von 2016

Hier : Ausschnitt Textliche Festsetzungen

5. **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Der Fußweg zwischen dem Spielplatz an der Sachsenstraße und der Straße Am Golfpark ist als öffentlicher Weg dauerhaft herzustellen.
6. **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - 6.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - 6.2 Auf Baugrundstücken und Grünflächen ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität der Bäume hat mindestens zu betragen: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - 6.3 Die privaten Grünflächen am südwestlichen Gebietsrand sind mit einheimischen Sträuchern sowie mit Bäumen gemäß 6.2 zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung eines Erdwalles zulässig. Der Erdwall ist landschaftsplanerisch in unterschiedlichen Höhen (maximale Höhe 4,50 m über dem anstehenden Gelände) zu gestalten.
  - 6.4 Innerhalb des Heckensaumes an der Feldhecke sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Gehölzschnitte nach den gesetzlichen Vorgaben sind zulässig. Abgegangene Sträucher und Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Nach Westen ist ein mind. 2 m breiter Sukzessionsstreifen zu erhalten und zweimal im Jahr zu mähen.

ANLAGE :

Ausschnitt : 2. Änderung Bebauungsplan Fredenbeck Nr. 35 von 2017

Hier : FORTSETZUNG Textliche Festsetzungen

**3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)**

3.1 Für jede Wohneinheit im SO 2 ist ein Stellplatz innerhalb der SO 1 oder SO 2 herzustellen. Für jede rollstuhlgerechte Wohnung ist ein entsprechender Stellplatz herzurichten.

**6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

6.3 Die privaten Grünflächen am südwestlichen Gebietsrand sind mit einheimischen Sträuchern sowie mit Bäumen gemäß 6.2 zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung eines Erdwalles zulässig. Der Erdwall ist landschaftsplanerisch in unterschiedlichen Höhen (maximale Höhe 4,50 m über dem anstehenden Gelände) zu gestalten. Weiterhin ist ausschließlich für eine Kindertagesstätte ein eingeschossiges Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> zulässig. Das Nebengebäude ist in die o.g. Bepflanzung zu integrieren, die Bepflanzung ist um die durch das Nebengebäude versiegelte Fläche zu erweitern.

## Örtliche Bauvorschriften nach NBauO

Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 80 Abs. 3 und § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

**2. Zulässige Dacheindeckung:**

2.1 Dacheindeckung: nicht glasierte Dachpfannen, Stegfalzblech, Bitumen oder Gründach.

