

GEMEINDE FREDENBECK

SAMTGEMEINDE FREDENBECK

LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 “GE - DINGHORN“

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. NBauO

im Parallelverfahren mit der

2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FREDENBECK 2015



Nach amtlicher Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 01.06.2023 - 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 VERFAHREN 3
- 3 BESCHLÜSSE ZUM VERFAHREN 4
- 4 FLÄCHEN DER 2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) /
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN 5
- 5 GEGEBENHEITEN / BESTAND 5
- 6 VERANLASSUNG, ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT 6
- 7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 8
- 8 DARSTELLUNGEN ZUM ÄNDERUNGS- / FESTSETZUNGEN ZUM GELTUNGSBEREICH ... 10
- 9 VERKEHR 13
- 10 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG 14
- 11 UMWELTSCHUTZ 15
- 13 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS 16
- 14 UMWELTPRÜFUNG 16
- 15 AUSWIRKUNGEN 17
- 16 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 18

ANLAGEN :

- Ausschnitte zu zeichnerischen Darstellungen RROP / FNP Änderung 1996
- Zeichnerische Darstellungen 2. Änderung FNP (Planbild)
- Betriebsbeschreibung 02/2022 der Fa. J. Alpers GmbH

- Zeichnerische und Textliche Festsetzungen BPL Fredenbeck Nr.39 (Planbild)

ANHANG :

- Umweltbericht erstellt durch Büro GaLa-Architekt K. Ebler, Estorf
- Fachbeitrag Artenschutz erstellt durch Büro Bartels Umweltplanung, HH 2017
- Entwässerungskonzept (2. Entwurf) erstellt durch Ing.-Büro IWU, Zeven 2019 mit Bodengutachten erstellt durch Ing.-Büro Beuße, Tostedt 2013
- Lärmtechnische Untersuchung (LTU) erstellt durch Ing.-Büro Leschnik, Buxtehude 2014

(Die Fachbeiträge / Gutachten können bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden !)

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN FREDENBECK NR. 39 "GE - DINGHORN"**

im Parallelverfahren gem. §8 (3) BauGB zur
2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2015

SAMTGEMEINDE FREDENBECK - LANDKREIS STADE

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Nds. Bauordnung (NBauO)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2013)
jeweils in der zzt. geltenden Fassungen

2 VERFAHREN

2.1 Vorbemerkung Bauleitplanung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und die vorgesehenen Ausweisungen im Bebauungsplan berücksichtigen inhaltlich die beabsichtigte Bestandssicherung und betriebliche Entwicklung der ansässigen Firma J. Alpers GmbH.

Darüber hinaus entspricht dies den städtebaulichen Zielvorstellungen der Samtgemeinde sowie der Gemeinde Fredenbeck.

Die Gemeinde macht daher von der Regelung des Gesetzgebers Gebrauch, um mittels eines Parallelverfahrens, im Sinne des §8 Abs. 3 BauGB, für die beiden Ebenen der Bauleitplanung gem. §1 Abs. 2 BauGB das Planvorhaben umzusetzen.

Das Aufstellungsverfahren zur rechtsverbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt die 2-Stufigkeit der Bauleitplanung im Sinne des BauGB. Dazu hat der Rat der Gemeinde am 30.06.2010 und der Rat der Samtgemeinde Fredenbeck am 14.07.2020 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan vorgesehenen planungsrechtlichen Inhalte entsprechen in Teiländerungsflächen nicht den aktuell wirksamen Darstellungen im FNP.

Aus diesem Grunde ist eine 2. Änderung des FNP i. d. F. von 2015, welche den vorgenannten Geltungsbereich insgesamt als „gewerbliche Baufläche“ darstellt, im Verfahren gemäß §8 (3) BauGB (vgl. Anlage – Übersicht 2. Änderung FNP). Die 2. Änderung besteht aus drei Teiländerungsflächen. Im Weiteren siehe hierzu die Ausführungen unter Kap. 6.2 der Begründung (Flächennutzungsplan).

2.2 Hinweis

Die vorliegende Entwurfsbegründung kann, bezogen auf etwaige abwägungsrelevante Belange, der noch bevorstehenden Verfahrensschritte nach §4a BauGB, inhaltlich nicht vollständig sein. Die sich daraus ggf. noch ergebenden Änderungen / Anpassungen zu Inhalten der Entwurfsplanung können daher noch nicht enthalten sein und wären vor Satzungsbeschluss im Sinne der Abwägung noch anzupassen.

Der Entwurf des Umweltberichtes ist je nach Stand und Ergebnis der Beteiligungsverfahren entsprechend der Abwägung ebenfalls anzupassen.

Die Entwurfsbegründung bezieht sich somit nur auf die bis dato betrieblich erforderlichen Planungsabsichten.

2.3 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Umweltschutzelange, auf die die Durchführung dieser Planungsabsicht voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, sind Gegenstand des Umweltberichtes. Dennoch werden die Schutzgüter des UVP-Gesetzes in geeigneter Weise beschrieben und mittels der Eingriffsregelung in Anlehnung an die Systematik zum Umweltbericht (§2a BauGB) bewertet.

Erforderlich ist die Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen und abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen / Wirkfaktoren des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden.

Grundsätzlich gilt der räumliche Geltungsbereich dieser Bauleitplanung als Untersuchungsraum.

Je nach Betroffenheit müssen ggf. einzelne Schutzgüter darüber hinaus gesondert betrachtet werden. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach §4 (1) BauGB (Scoping) sieht demnach keine Veranlassung.

Das Schutzgut Natur ist im Sinne der Konzeption des BauGB im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a (3) BauGB zu ermitteln. Der Paragraph regelt auch, wie ein Ausgleich der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch verwirklicht werden soll (vgl. Anhang – Entwurf Umweltbericht 2021).

2.4 UVP-Pflicht

Die Umweltprüfung (UP) ist in das BauGB entsprechend der §§2 und 2a BauGB eingebunden. Im Sinne des §2 (4) und des §3 (2) Satz 2 BauGB wird hier darauf hingewiesen, dass für die Planungsabsicht keine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG durchzuführen ist.

3 BESCHLÜSSE ZUM VERFAHREN

- Beschluss zur 2. Änderung Flächennutzungsplan 2015 durch den SG.-Rat vom 14.07.2020
- Beschluss zur erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 gem. §2 BauGB durch den Rat der Gemeinde vom 30.06.2020
- Beteiligung der Behörden (Scoping) nach §4 (1) BauGB mit Anschreiben vom
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom
- Beratung / Entwurfsbilligung durch die Gremien der Gemeinde / Samtgemeinde
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB in Verbindung mit §4b BauGB für das Parallelverfahren
- Nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen und Belange durch den Rat der Gemeinde ergeht der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach §10 BauGB vom 26.04.2022
- Nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen und Belange durch den Rat der Samtgemeinde ergeht der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung nach §10 BauGB vom 30.06.2022
- Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) zum Parallelverfahren nach ortsüblicher Bekanntmachung
- Satzungsbeschluss im Sinne von §10 BauGB nach Beratung und Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen durch den Rat der Gemeinde Fredenbeck am 28.02.2023.
- Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 des LK STD rechtsverbindlich seit 01.06.2023.

4 FLÄCHEN DER 2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN

4.1 Teiländerungsflächen zur 2. Änderung Flächennutzungsplan (FNP)

Der Änderungsbereich des FNP 2021 setzt sich aus 3 Teiländerungsflächen zusammen.

Diese v. g. Teiländerungsflächen runden die seit 1996 wirksame gewerbliche Darstellung nunmehr ab bzw. dienen der Erweiterung der Betriebsflächen (vgl. 2. Änderung zum Flächennutzungsplan 1996).

Die Teiländerungsfläche 02-1-01 umfasst 2 Flurstücke südlich der Kreisstraße und westlich des Betriebes J. Alpers (vgl. FNP-Teiländerungsfläche 2.2.6 von 1996) und stellt eine GE-Fläche zugunsten des 2. Betriebsleiterwohnhauses dar.

Die Teiländerungsfläche 02-1-02 umfasst 1 Flurstück teilweise südlich der EVB-Trasse als Lagerfläche.

Die Teiländerungsfläche 02-1-03 umfasst 2 Flurstücke südlich der Kreisstraße und östlich des Betriebes J. Alpers (vgl. FNP-Teiländerungsfläche 2.2.6 von 1996) zugunsten der erklärten betrieblichen Entwicklung und Erweiterung einer zusammenhängenden Betriebsfläche.

Der räumliche Geltungsbereich Fredenbeck Nr. 39 setzt sich aus 3 Teiländerungsflächen der jeweiligen 2. FNP-Änderungen von 1996 und 2021 (vgl. folgendes Kap. 4.2 sowie Anlagen) zusammen.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich zum Bebauungsplan Fredenbeck Nr. 39

In der Gemarkung Klein Fredenbeck werden durch den Geltungsbereich von ca. 9,2 ha folgende Flurstücke erfasst in der Flur 3 :

- 26/7 (vgl. Teiländerungsfläche 2.2.6 FNP 1996) und
- 26/14 und 75/12 (Teiländerungsfläche 02-1-03 FNP 2015) sowie
- 26/17 und 26/19 (Teiländerungsfläche 02-1-01 FNP 2015).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 26/10 und 75/20 (Dinghorner Straße - K 70) tlw.,
- im Osten durch die Flurstücke 5/14, 5/27, 5/30, 5/31 und 242/2 in der Flur 4,
- im Süden durch das Flurstück 177/44 tlw. (EVB-Trasse – Stade - Bremervörde)
- im Westen durch die Flurstücke 26/16 tlw. und 26/18 tlw.

Die südlich der EVB-Trasse gelegene Teiländerungsfläche 02-01-02 (vgl. Anlage – Übersicht zur 2. Änderung FNP 2015) ist dem Flurstück 171/25 teilweise zugeordnet und ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauplanung. (vgl. a. 1. Antrag auf FNP-Änderung 2014 – Teiländerungsfläche 26-1-02).

5 GEGEBENHEITEN / BESTAND

Die Betriebsflächen der Fa. J. Alpers GmbH (Teiländerungsflächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (02-1-01 und 02-1-03)) liegen am nordwestlichen Gemeinderand von Fredenbeck südlich der Kreisstraße (K 70) in Richtung Kutenholz / Mulsum, nördlich der EVB-Trasse Stade / Bremervörde.

Eine weitere Betriebsfläche (Teiländerungsfläche 02-1-02) grenzt, getrennt durch die EVB-Trasse, südlich an und ist durch den gesicherten Bahnübergang mit dem Firmengelände erschlossen.

Das bestehende bzw. durch die Teiländerungsfläche 02-1-03 erweiterte Betriebsgelände der Fa. J. Alpers GmbH bildet den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 39 südlich der Kreisstraße. Diese hat sich durch Erbteilung aus der ursprünglichen Hofstelle Alpers nördlich der Kreisstraße historisch entwickelt.

Die bisherigen Entwicklungen (2. Betriebsleiterwohnhaus = Teiländerungsfläche 02-1-02) der Fa. J. Alpers sowie die östlich unmittelbar angrenzende landwirtschaftlich genutzte ehemalige Hofstelle Presting (Flurstück 26/14 = Teiländerungsfläche 02-1-03) ist auf der planungsrechtlichen Grundlage des §35 BauGB erfolgt.

er v. g. Betrieb hat sich ursprünglich aus der betriebsspezifischen Gewinnung und Abbau von Bodenschätzen im Außenbereich entwickelt.

Zu den betrieblichen Aktivitäten gehören neben der Sand- und Kiesgewinnung, inzwischen auch die Durchführung von allgemeinen und speziellen Erdarbeiten sowie Abbruchleistungen und die dazugehörige Entsorgung (u. a. zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb).

Aktuelle Anforderungen in Richtung Zertifizierung sowie weitere erforderliche Betriebsentwicklungen und Anpassungen im Rahmen von spezifischen Bodenabbau, Aufbereitung von marktorientiertem Abbaumaterial, ordnungsgemäße Behandlung zur nachhaltigen Wiederverwendung, Sortierung und Lagerung von Recycling-Material benötigen u. a. auch Raum für Verwaltung- und Personalbedarf. Für die hieraus insgesamt abzuleitende Erweiterung des Betriebsgeländes wird eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne von §30 (1) BauGB erkennbar.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich die Stellplätze für den umfangreichen Fuhrpark sowie eine dazugehörige Werkstatt, eine betriebsbezogene Betankungsanlage, eine Fahrzeugwaage sowie diverse Lager- bzw. Maschinenhallen zur Unterbringung der notwendigen betriebspezifischen Gerätschaften und Materialien. Darüber hinaus befinden sich auf dem bisherigen Gelände ein Büro und Verwaltungsgebäude sowie das Wohnhaus des Betriebsinhabers (vgl. Anlage - 2. Änderung Flächennutzungsplan 1996).

Der erweiterte Geltungsbereich, bestehend aus den Teilflächen 02-1-01 und 02-1-03, erfasst u. a. die bisher bereits gewerblich genutzten Gebäude (2. Betriebsleiterwohnhaus - Teiländerungsfläche 02-1-01) mit Freiflächen der eigentlichen Betriebsstätte (vgl. Anlage - 2. FNP-Änderung 1996) sowie privat genutzten Grün- und Gartenflächen und nunmehr auch die ehemalige Hofstelle Presting mit Gebäudebestand, Betriebs- und Grünflächen (Teiländerungsfläche 02-1-03). Im Osten bzw. Südosten verläuft der Dinghorner Bach als Fließgewässer (Verbandsgewässer II. Ordnung im UHV-Schwinge). Insgesamt erfasst der Geltungsbereich verschiedene schutzwürdige Gehölzstrukturen und offene Wasserflächen (Stillgewässer).

Durch den beabsichtigten Bebauungsplan soll die Bestandssicherung (Teiländerungsfläche 02-1-02) wie auch eine Erweiterung des Betriebsgeländes (Teiländerungsflächen 02-1-01 und 02-1-03) bei unveränderter Art der baulichen Nutzung vorbereitet bzw. rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Nach Betriebsübergabe / Generationenwechsel ist im beabsichtigten Geltungsbereich (Flurstück 26/17 = Teiländerungsfläche 02-1-01) ein 2. Betriebsleiterwohnhaus in 2015 bauordnungsrechtlich im Rahmen von §35 BauGB realisiert worden.

Zwischenzeitlich konnte die östlich unmittelbar angrenzende und ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle Presting erworben werden. Für das Haupt- und Wohnhaus liegt eine bauordnungsrechtliche Genehmigung zur Umnutzung zu gewerblich und temporären Unterbringung von Mitarbeitern vor.

Die weiteren Nebengebäude werden, soweit noch geeignet, zum Teil zur Unterbringung und Lagerung genutzt.

Die Erschließung der bestehenden Betriebsfläche sowie der Erweiterungsflächen erfolgt direkt über die vorhandene Anbindung an die o. g. Kreisstraße.

6 VERANLASSUNG, ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT

Der Erdbaubetrieb J. Alpers möchte als **Ziel** der Planung an dem vorhandenen Standort an der westlichen Randlage von Fredenbeck-Dinghorn expandieren. Insgesamt liegen die hierfür zur Disposition stehenden Flächen im unbeplanten Außenbereich nach §35 BauGB (vgl. a. 2. Änderung Flächennutzungsplan 1996).

Eventuelle planungsrechtliche Lösungen auf der Grundlage von §35 BauGB für Vorhaben im Rahmen der vorher genannten Expansion werden offiziell nicht mehr möglich erachtet.

Der Betrieb ist überregional tätig und mit seinen zurzeit ca. 70 Mitarbeitern, im Vergleich zu den ansonsten im Landkreis vorhandenen Betrieben, als mittelständischer Betrieb im ländlichen Raum zu werten. Die Darstellungen in den übergeordneten Planungen zeigen betriebseigenen Abbauflächen in den westlich gelegenen Außenbereichslagen der Gemarkungen Klein Fredenbeck, Kutenholz und Mulsum den engen Zusammenhang zum Betriebsstandort auf.

Ebenso ist von Belang die günstige Belegenheit zur überörtlichen Verkehrsachse der Kreisstraße.

Die zur Abwägung ggf. anstehende Konfliktlösung gegenüber der östlich benachbarten Wohnnutzung lassen die nördlich der EVB-Trasse betrieblich notwendigen Erweiterungen nur im Rahmen einer Bauleitplanung auf der Grundlage nach BauGB zu. Mit dem im Parallelverfahren beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 39 soll der bestehende Betrieb im Bestand gesichert sowie ein Entwicklungsspielraum für eine Erweiterung der betrieblichen Nutzungen auf den vorher beschriebenen Flächen ermöglicht werden.

Somit verfolgt der Bebauungsplan als wesentliches Ziel, für den v. g. Baubetrieb eine städtebaulich wie auch funktional angemessene Erweiterung in planungsrechtlicher Hinsicht vorzubereiten. Nur so kann auf der Grundlage des BauGB für den Betrieb eine betriebswirtschaftlich flexible Anpassung auf Markt- / und Branchenerfordernisse ermöglicht werden.

Hierbei steht die geordnete städtebauliche Entwicklung für die bestehende Betriebsstätte im Vordergrund. Als weiteres Planungsziel in dieser Außenbereichslage ist auch die Berücksichtigung von Belangen des Schallschutzes im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber den betrieblichen Wohnnutzungen sowie der östlich angrenzenden Nachbarschaft zu nennen.

Als **Zweck** dieser Planung ist im Wesentlichen zu nennen, dass sich die vorhandene und zukünftige Betriebsfläche in der Nachbarschaft von bestehender Wohnnutzung, außerhalb bzw. östlich des Geltungsbereiches und südlich der Kreisstraße, in einem städtebaulich geordneten Verhältnis und sich somit eine konfliktfreie Nachbarschaft entwickeln kann.

Aus den zuvor genannten Gründen ist es im Sinne von §5 BauGB außerdem erforderlich, die derzeit geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes den geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen anzupassen.

Erforderlich wird im Parallelverfahren nach §8 (3) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 39 zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2015) der Samtgemeinde Fredenbeck.

Damit wird zum einen die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) den beabsichtigten Planungszielen angepasst und zum anderen für den Gewerblichen Standort die Grundlage für planungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen des §30 BauGB ermöglicht. Die Größe der dargestellten und ausgewiesenen Flächen für die gewerblichen Nutzungen dienen einzig und allein dem betriebsspezifischen Bedarf an Bewegungsflächen für Fahrzeuge u. a. bis 24 Metern Länge sowie entsprechende Lager- und Stellplatzflächen für diverses Material und den umfangreichen Bestand an Baufahrzeugen.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl ermöglicht nur bedingt mehr überbaubare Fläche gegenüber dem Gebäudebestand und veranschaulicht den überwiegenden Flächenbedarf an notwendigen Bewegungsraum hauptsächlich für Schwerlastverkehre zu den Reparatur- und Werkhallen, zu der betriebseigenen Tankstelle, dem Waschplatz, der Fahrzeugwaage und u. a. auch Stellplätze für die Beschäftigten.

Nur auf der vorgenannten verbindlichen Rechtsgrundlage nach §30 BauGB wären bauordnungsrechtliche Genehmigungen für weitere Vorhaben abwägungsgerecht zu entscheiden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die vorgenannte 2. Änderung des FNP 2015 nunmehr aus drei Teiländerungsflächen bestehen wird.

Die zuständige Gemeinde betreibt auf Antrag Bauleitplanung gem. §8 (3) BauGB sobald und soweit es im Sinne von §1 Baugesetzbuch erforderlich ist.

Dazu wird wie erwähnt im Parallelverfahren zur 2. Änderung des FNP (vgl. Aufstellungsbeschluss) der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 erstellt.

Die Größe der Planbereiche ist erforderlich, um

- für die v. g. Betriebsentwicklung kurz- bis mittelfristig den steigenden und betriebsbezogenen Flächenbedarf im Sinne der betrieblichen Eigenart zu entwickeln
- das Betriebsgelände abschließend durch Planrecht nach BauGB städtebaulich zu ordnen
- planungsrechtlich veranlasste Belange zum Naturschutz und Schutz des Außenbereiches zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sind entwurfsabhängig zu beachten sowie
- planungsrechtlich veranlasstes Eingriffsdefizit durch externen naturschutzfachlichen Ausgleich im Geltungsbereich zu erreichen.

7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Entsprechend §8 (2) BauGB sind Bebauungspläne (= verbindlicher Bauleitplan) auf der Ebene einer Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan (FNP = vorbereitender Bauleitplan) einer Samt- bzw. Einheitsgemeinde zu entwickeln. Auf gleicher Planungsebene wie der FNP ist für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege der Landschaftsplan (LP) anzusprechen (s. a. Entwurf zum Umweltbericht 2021).

7.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das LROP wird durch diese Bauleitplanung, aufgrund des ortsgebundenen Bestandes bzw. geringe Flächenbeanspruchung, erkennbar nicht berührt.

Die Lage des Planbereiches, als "bauleitplanerisch gesicherter Bereich" (vgl. RROP), ist von der Darstellung eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung überlagert.

Aussagen zum Länderübergreifenden Raumordnungsplan Hochwasserschutz siehe Kapitel 8.12.

7.2 Regionales Raumordnungsprogrammplanung (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis STD 2013 formuliert entsprechend der erforderlichen Wirtschaftsförderung für den strukturarmen Raum, dass die Gemeinden durch die Bereitstellung von geeigneten Ausweichflächen den erkennbaren Entwicklungs- bzw. Erweiterungsabsichten als anerkennende Bestandspflege ortsansässiger Gewerbebetriebe frühzeitig Rechnung tragen sollen. Dabei handelt es sich in diesem Fall nicht um Angebotsflächen, sondern um die Entwicklung- und Erweiterung betriebseigener Flächen.

Im ländlichen Raum ist langfristig auf eine wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur hinzuwirken. Damit kann auch ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen gesichert werden. Dies ist notwendig, da Arbeitsplätze in der Landwirtschaft aufgrund des Strukturwandels und Mechanisierung vermehrt entfallen. Die Vorsorge zum Erhalt bzw. Entwicklung gewerblicher Betriebe im ländlichen Raum entspricht damit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

Aussagen zu Darstellungen der Regionalplanung (RROP 2013) sind hier wie folgt wiedergegeben :

... " Das FNP-Plangebiet (Teiländerungsflächen 02-1-01, 02-1-02 und 02-1-03) bzw. der flächenidentische Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 39 befinden sich am westlichen Ortsrand von Klein Fredenbeck und sind im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 zwischen der Kreisstraße als überörtliche Verkehrsstraße und der EVB-Trasse als bauleitplanerisch gesicherten Bereich verortet.

Die Gemeinde Fredenbeck als Grundzentrum / Sitz der SG.-Verwaltung besitzt keine Schwerpunkt-Funktion mit besonderer Entwicklungsaufgabe.

Da erkennbar keine Widersprüche zu den Festlegungen des LROP 2017 und des RROP 2013 bestehen, steht die vorliegende Planung erkennbar im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. " ...

Die regionalplanerischen Ziele sind im Rahmen der Abwägung zum Flächennutzungsplan von 1996 der Samtgemeinde Fredenbeck eingeflossen. Das angesprochene Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, von dem die bislang landwirtschaftlich betriebene Hofstelle Presting ausgenommen ist, wird durch den Dinghorner Bach naturräumlich begrenzt. Es wird daher der Anregung des LK gefolgt und die Fläche des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft als Übergang durch einen Puffer als Grünfläche dargestellt.

Entgegenstehende Ausweisungen (mit Vorrangziel) sowie zur Schwerpunkt-Funktion bezogen auf die 2 Teiländerungsflächen sowie für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 39 sind nicht verzeichnet.

Die Teiländerungsfläche 02-1-2 liegt nach der zeichnerischen Darstellung (im Maßstab schwer erkennbar) offensichtlich zwischen der Rohstoffgewinnung (S = Sandabbau) und dem östlich gelegenen Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Es besteht danach keine vollständige Überlagerung, wie in der Stellungnahme des LK STD zu §4(1) BauGB vom 28.01.2021 ausgeführt worden ist, wenn man aufgrund des Kartenmaßstabes die Strichstärke der Schraffuren berücksichtigen will.

Östlich an die Darstellung "bauleitplanerisch gesicherter Bereich" ist ein Vorbehaltsgebiet für Trinkwassergewinnung (vgl. LROP) sowie für Natur und Landschaft und westlich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan in seiner Fassung der 2. Änderung gilt damit nach §8 (3) BauGB als aus dem RROP 2015 entwickelt, da keine erkennbaren Widersprüche zu den Festlegungen des LROP 2017 und des RROP 2013 bestehen.

7.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des LK STD enthält keine gesonderten Darstellungen in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich bzw. die FNP-Teiländerungsflächen.

Einzelheiten sind dem Entwurf zum Umweltbericht in Kap. A.2.2 (vgl. Anhang) zu entnehmen.

7.4 Wirksamer Flächennutzungsplan (Neuaufstellung FNP 2015)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Fredenbeck, in der wirksamen Fassung von 2015, stellt die ursprüngliche Betriebsfläche bereits als gewerbliche Baufläche (G) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (vgl. §1 (1) Nr.3 BauNVO) dar.

Darüber hinaus definiert die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes die im Norden verlaufende Kreisstraße (K70) als überörtliche Verkehrsachse und die im Süden liegende EVB-Trasse als Bahnanlage.

Für die im Nordwesten dargestellte Teiländerungsfläche 02-1-01, der südwestlich gelegene Teiländerungsfläche 02-1-02 sowie die östlich gelegene Teiländerungsfläche 02-1-03 wird eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 im Rahmen des Parallelverfahrens im Sinne von §8(3) BauGB durchgeführt.

Damit wäre insgesamt das Gebot einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan bezogen auf den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39 gegeben.

Die südlich der Bahnlinie gelegene und derzeit als bauordnungsrechtlich genehmigter Lagerplatz genutzte Teiländerungsfläche (02-1-02) soll aufgrund der derzeitigen Darstellung im FNP als "Fläche für die Landwirtschaft" ebenfalls entsprechend der Nutzung in "gewerbliche Baufläche" im Sinne von (vgl. §1 (1) Nr.3 BauNVO) geändert werden.

Eine rechtsverbindliche Festsetzung im Rahmen eines Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen, um bisherige Vereinbarungen zu Belangen der EVB bzw. der Landeseisenbahnaufsicht zu genügen. Die genutzte Fläche ist teilweise versiegelt und dient als Stell- und Lagerfläche für Gerätschaften aller Art, die längere Zeit nicht bzw. nur sporadisch auf diversen Baustellen oder Gruben eingesetzt werden.

Ein Ziel der Raumordnung u. a. ist der Schutz des Außenbereiches in Bezug auf die hier v. g. Teiländerungsfläche (02-1-02), die bauordnungsrechtlich als Lagerplatz genehmigt ist, aber einer RROP-Darstellung zum Sandabbau entgegensteht. Rechtsverbindliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind daher nicht beabsichtigt. Vorbehalte hinsichtlich der Darstellung im Außenbereich bzw. des genehmigten Lagerplatzes sind in der Abwägung zum Nutzen und dem betrieblichen Zusammenhang zu sehen und zu bewerten.

Hier wurden in der Vergangenheit und sollen verstärkt auch weiterhin temporär nicht genutzte Materialien und erdbautechnischen Anlagen etc. gelagert werden. Auf kurzem Wege stehen sie dem operativen Geschehen nördlich der EVB-Bahntrasse zur Verfügung, ohne Spezialtransport auf öffentlicher Verkehrsfläche angewiesen zu sein. Eine Verlagerung der Fläche würde erhebliche betriebswirtschaftliche Folgen nach sich ziehen. Dazugehören u. a. eine neue Flächenverfügbarkeit, Arbeits- und Transportwege für Vorbereitung und Reparatur, Bedarfe an Aufsichtspersonal und Vorkehrungen für Unfall- und Diebstahlsicherung.

Die hier weiterhin beabsichtigte Nutzung im Sinne der bauordnungsrechtlichen Genehmigung von 1999 stellt damit keinen Widerspruch zur Raumordnung dar.

7.5 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan (LP) der SG Fredenbeck von 1996 sowie seine Neuaufstellung von 2022 enthalten keine der Planungsabsicht entgegenstehenden Aussagen und Ausweisungen in Bezug auf den Geltungsbereich / die Teiländerungsflächen.

Detaillierte Aussagen macht der Entwurf zum Umweltbericht in Kap. A.2.2 (vgl. Anhang).

7.6 Schutzgebiete

Nördlich der Kreisstraße ist ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Südlich des Planbereiches bzw. in der näheren Umgebung befindet sich ein Waldgebiet, dargestellt als naturschutzfachliche Erhaltungsmaßnahme.

Weitere Erholungsgebiete bzw. -einrichtungen, Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Denkmale irgendwelcher Art sind nicht betroffen (vgl. Anhang – Entwurf zum Umweltbericht 2021).

8 DARSTELLUNGEN ZUM ÄNDERUNGS- / FESTSETZUNGEN ZUM GELTUNGSBEREICH

8.1 Städtebauliche Konzeption

Der benannte Betrieb soll sowohl im Bestand gesichert als auch die betriebliche Weiterentwicklung ermöglicht bzw. aufgezeigt werden (vgl. Betriebsentwicklungskonzept). Aufgrund der v. g. Planungsziele zur Bestandssicherung in Verbindung mit den betriebseigenen Abbauflächen im Außenbereich (vgl. RROP und FNP) sind daher Alternativ-Standorte nicht untersucht worden. Andere Flächen stehen aufgrund der örtlichen Situation daher auch nicht zur Disposition.

Von Belang ist, dass eine Verlagerung des Familienbetriebes u. a. betriebswirtschaftlich in Bezug auf die zugeordneten Abbauflächen nicht darstellbar wäre. Daher ist im Sinne sparsamen Umgangs mit restriktiven Festsetzungen zum Ausschluss zulässiger Nutzungen in Bezug auf die Ortslage keine Beschränkung erfolgt. Die hier ausgewiesenen GE-Fläche bzw. GE-Gebiete stellen keine sonstigen bzw. kommunalen Angebotsflächen dar.

Eine Gliederung der GE-Gebiete gem. §1 (4) BauNVO drängt sich aufgrund der Außenbereichslage nicht auf. Die bestehenden und beabsichtigten GE-Nutzungen sind gegenüber der angrenzenden sowie im Umfeld vorhandene Wohnbebauung im Außenbereich, außerhalb des Geltungsbereiches, durch den planungsrechtlich gegebenen Abstand (vgl. Planbild) als verträglich zu bewerten (vgl. a. LTU von 2015). Grundlage für diese immissionsrechtliche Bewertung der bereits vorhandenen Betriebsflächen und deren Nutzungen, einschließlich der beabsichtigten Erweiterungsflächen, ist insbesondere die bereits im Rahmen des Planverfahrens von 2015 erstellte Lärmtechnische Untersuchung (LTU 2014) (vgl. Anlage sowie das Kap. 7.7 – Örtliche Emissionen / Immissionen).

Weitere schutzwürdige Nutzungen sind im Umfeld erkennbar nicht zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung und Abgrenzung raumordnerischer Belange ist durch vorhandene topographische Gegebenheiten und grünordnerischer Nutzungen (Dinghorner Bach und EVB-Trasse) gewahrt.

Angestrebt ist eine Zurückhaltung bei den planungsrechtlichen Festsetzungen, um insbesondere die dynamische Betriebsentwicklung zu unterstützen. Dies gilt allerdings nur unter dem o. g. Vorbehalt, dass diese sich auf den zzt. aktiven und ortsabhängig existieren Erdbaubetrieb bezieht.

Nach §8 (2) BauNVO mögliche und zulässige Nutzungen, u. a. sonstige ortsunabhängige Gewerbebetriebe (z. Bsp. abwasserintensiv), selbstständige Lagerplätze (z. Bsp. Schrottplätze) und nicht betriebsbezogene Tankstellen sind aus v. g. Gründen planungsrechtlich nicht reglementiert.

Der Ausschluss dieser ggf. nicht erwünschten Nutzungen sind ausreichend auf den gegebenen Rechtsgrundlagen des BauGB regelbar.

8.2 Bestand 2. Änderung 1996 / FNP-Neuaufstellung 2015

Die ursprüngliche Betriebsfläche ist im Zuge der FNP-Bearbeitung von 1996 als vorhandene GE-Nutzung dargestellt worden und ist mit seiner Bekanntmachung wirksam.

8.3 Teiländerungsfläche 02-1-01

Ein 2. Betriebsleiterwohnen, als selbstständige Einheit, wurde zwischenzeitlich im Sinne von §35 BauGB bauordnungsrechtlich genehmigt (vgl. Baugenehmigung durch den LK STD – Az. 63-52-00751/14 vom 28.04.2015).

Zur Einbindung in den Außenbereich als Vorgaben der bauordnungsrechtlichen Genehmigung sind entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

8.4 Teiländerungsfläche 02-1-02

Diese dem Erdbaubetrieb zugeordnete Lagerfläche wird seit Beginn des Betriebes bereits als land- und forstwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Die Erweiterungstendenz des Erdbaubetriebes führte zwangsläufig auch zur gewerblichen Nutzung und wurde als solche zwischenzeitlich für den Betriebszweig GaLa-Bau bauordnungsrechtlich genehmigt (vgl. a. Bauvorbescheid durch den LK STD – Az. 63-22-03895/97 vom 02.02.1998 sowie die Baugenehmigung durch den LK STD – Az. 63-22-03895/97 vom 02.02.1998).

Belange für weitergehende planungsrechtliche Verfahren zu einer Bauleitplanung nach §30 BauGB drängen sich aufgrund der bisherigen Beteiligungsverfahren für diese Teiländerungsfläche nicht auf.

Die südlich der EVB-Trasse gelegene und teilversiegelte GE-Fläche sichert durch Darstellung die Nutzung im Bestand. Direkt erschlossen wird die als Lager- und Stellplatz ausgewiesene Teiländerungsfläche über den Bahnübergang mit dem nördlich vorhandenen Betriebshof.

In diesem Zusammenhang ist auch die Regelung zwischen der EVB als Betreiber und dem Anlieger zum Erhalt und Sicherung des Bahnüberganges (BÜ) beachtlich. Auf entsprechende Stellungnahmen der EVB vom 23.12.2013, 04.08.2017 und 18.01.2021 wird verwiesen.

Grünordnerische Darstellungen begrenzen die FNP-Ausweisung als Lagerplatz.

8.5 Teiländerungsfläche 02-1-03

Diese dem Hauptbetrieb benachbarte ehemalige Hofstelle Presting südlich der K70 bildet die eigentliche Erweiterungsoption für die eigene gewerbliche Nutzung.

Das ehemalige Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Hofstelle ist u. a. zur temporären bzw. vorübergehenden Unterbringung für neue Mitarbeiter umgenutzt worden (vgl. Baugenehmigung Az. 63-54-02058/18 vom 10.09.2020) bis diese eigene Wohnverhältnisse gefunden haben.

Kurzfristig ist ferner der Neubau einer Halle als Ersatzbau für das vorhandene Scheunen- / Stallgebäude geplant. Die alte Bausubstanz ist als Fahrzeug / Maschinenhalle aufgrund der Konstruktionshöhe nicht um nutzbar. In diesem Zusammenhang ist auch die Herstellung von neuzeitlichen und betriebsbedingten Bewegungsflächen zu sehen.

Die Erschließung erfolgt direkt an die K70 sowie mittels Verbindung zwischen den Betriebsteilen.

Grünordnerische Darstellungen begrenzen die Ausweisung als GE-Fläche.

Eine lineare mit Geh- Fahrrecht belastete Fläche sichert die maschinelle Unterhaltung / Räumung des Dinghorner Baches und damit die Belange des UHV (vgl. Stellungnahme vom 16.03.2021).

Auf die ausgewiesene Retentionsfläche wird im nachfolgenden Kapitel eingegangen.

8.6 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorher beschriebenen städtebaulichen Ziele bzw. der Planungsabsicht ist für das v. g. Quartier im Bebauungsplan deshalb Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO als besondere Art der baulichen Nutzung nach §1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bestimmt worden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die, abgesehen von den übrigen Betriebszweigen (vgl. Betriebsbeschreibung), eigentliche Produktion des Erdbaubetriebs u. a. im Bereich der im Außenbereich liegenden Abbauflächen stattfindet. Nur der „operative“ Betriebsteil wird hier an dem eigentlichen Betriebs- und Gewerbebestandort vollzogen.

Dieser operative Betriebsteil besteht zu den Betriebszeiten ausschließlich aus LKW-Verkehren zur Disponierung, Betankung, Bewegungen an der LKW-Waage, am Waschplatz und Werkstatt sowie auf den Lager- und Abstellplätzen.

Von untergeordneter Bedeutung sind An- und Abfahrten der Lieferverkehre sowie der Mitarbeiter.

Dieses ist vor dem Hintergrund evtl. betriebsbedingter Emissionen von Belang, um die Auswirkungen zu schutzwürdigen Nutzungen im angrenzenden Außenbereich bewerten zu können.

Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet im Sinne von §8 BauNVO wird sichergestellt, dass der bereits ortsansässige Betrieb an seinem Standort planungsrechtlich gesichert ist und sich auch im Sinne des vorgelegten Betriebsentwicklungskonzeptes (vgl. Anlage) bedarfsgerecht erweitern kann.

8.7 Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §16 BauNVO erfolgt ausschließlich und ausreichend durch das Maß zur Grundflächenzahl (GRZ).

Für den Geltungsbereich wird von der Kann-Bestimmung des §22 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht und keine konkrete Bauweise, also offen oder geschlossen, definiert, um den betrieblichen Anforderungen besser entsprechen zu können.

8.8 Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Geltungsbereich für zulässige Gewerbenutzungen differenziert festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gem. §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen sowohl den erforderlichen betrieblichen Entwicklungsspielraum als auch die Nutzung für betriebliches Wohnen ermöglichen. Insgesamt soll hierdurch eine der Ortsrandlage angemessene städtebauliche Dichte zugelassen werden.

Aus diesem Grunde ist für den überwiegenden Teil der zukünftigen Betriebsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt worden. Die Errechnung des baulichen Nutzungsmaßes beruht auf der Regelung nach §19 BauNVO im Zusammenhang mit dem Flächenanteil für Gewerbe im Geltungsbereich. Somit wird für die betrieblichen Ansprüche zur Gebäudeentwicklung ein ausreichendes Maß zur Erweiterung der baulichen Nutzung über den Bestand hinaus gesichert.

Gleichzeitig wird hierdurch ein der umliegenden Baustruktur im ländlich geprägten Außenbereich widerspiegelndes Verhältnis zwischen Gebäude- und Grundstücksgröße gewahrt. Vor dem städtebaulichen Hintergrund eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Gebäude- und Grundstücksgröße ist auch die festgesetzte GRZ von 0,1 für die nordwestlich ausgewiesene Gewerbefläche (vgl. Anlage – Übersicht 2. Änderung FNP / Teiländerungsfläche 02-1-01), auf der sich inzwischen das zweite Betriebsleiterwohnhaus befindet, zu sehen.

Allerdings darf die als GRZ 1 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der betrieblichen Anforderung bzw. Eigenart, zusätzlich zu der Regelung nach §19 (4) Satz 1 BauNVO, für befahrbare und versiegelte Betriebsflächen im Sinne von §19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ 2 von 0,8 überschritten werden, wenn die Herstellung der Befestigungsart ab der GRZ 2 von 0,6 bis 0,8 dauerhaft und nachhaltig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgt. Diese Vorgabe als ökologische Aspekt und Minderungsmaßnahme für teilbefestigte Flächen ist auch denkbar, da die vielfältig benötigten Freiflächen nur zum temporären Abstellen und oder Lagerung von nicht wasser-gefährdenden Materialien einer betrieblichen Anforderung erforderlich sein könnten.

Mit v. g. Regelung wird zum einen den betrieblichen Erfordernissen im Sinne des vorgelegten Betriebsentwicklungskonzeptes nach Bewegungsflächen und betrieblich notwendigen Freiflächen-geschehens auf dem Grundstück entsprochen und zum anderen werden die vom Gesetzgeber geforderten ökologischen Belange (Bodenschutz) im Sinne von § 19(4) Satz 4 BauNVO berücksichtigt (vgl. Flächenbilanz / Städtebaulichen Kennwerte in Kapitel 16).

8.9 Höhe bauliche Anlagen

Im Weiteren ist vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen GE-Bebauung die künftig zulässige Gebäudehöhe „gedeckt“. Die Höhe der baulichen Anlagen ist aufgrund der Außenbereichslage nicht zwangsläufig städtebaulich, aber aus Sicht des Landschaftsbildes notwendig. Eine Begrenzung soll den Schutz des Außenbereichs berücksichtigen und damit auch als Eingriffsminderung zur Pflege und Schutz des Landschaftsbildes dienen (vgl. Raumordnung / Landschaftsrahmenplan).

Die bestehenden bzw. festgesetzten Traufhöhen orientieren sich an dem Bestehenden. Insofern wird sich die Höhenentwicklung der künftigen Erweiterungsmaßnahmen / baulichen Anlagen weiterhin dem bestehenden Großgrün im Maßstab unterordnen, so dass auch nach wie vor eine landschaftlich vertretbare Höhenentwicklung gegeben ist.

8.10 Bauweise

Gem. v. g. Ausführungen ist zugunsten betrieblicher Nutzungen und besonderen Bedürfnissen der Betriebsstätte eine abweichende Bauweise (a) nach §22 (4) BauNVO festgesetzt.

Damit sind einerseits die vorhandenen Betriebshallen im Bestand bauordnungsrechtlich gesichert sowie die beabsichtigten Erweiterungen im Rahmen der zulässigen GRZ ermöglicht.

8.11 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Abgrenzung der überbaubaren von den nicht überbaubaren Flächen regelt sich nach den Abstandsvorschriften der Nds. Bauordnung abschließend.

Auf gesonderte Abstandsregelungen gem. §24 des Nds. Straßengesetzes in Bezug auf die betroffene Kreisstraße sowie auf die Beteiligung des zuständigen Straßenlastträgers wird hier verwiesen.

Die gem. Nds. Bauordnung getroffenen Regelungen in §5 NBauO Grenzabstände sind ausreichend, um eine Umsetzung der betriebsbezogenen Absicht zu gewährleisten.

Planungsrechtlich sind besondere Festsetzungen zu Grenzabständen, abweichend von der gesetzlichen Regelung, in Bezug auf den städtebaulichen Kontext an dieser Ortsrandlage nicht erkennbar.

8.12 Fläche für die Wasserwirtschaft / Retentionsfläche / Hochwasserschutz

Für das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser ist eine Retentionsfläche (RRB) ausgewiesen (vgl. Anhang – 2. Erschließungskonzept / Variante 3 durch das Ing.-Büro IWU, Zeven 2019).

Die Versickerungsfähigkeit ist vom Ing.-Büro Dr. Beuße, Tostedt, untersucht und bewertet worden. Danach ist die anstehende Bodenformation für eine Versickerung nicht geeignet (vgl. Anhang).

Das Ergebnis konnte hinsichtlich der Bemessung der Retentionsfläche im 2. Erschließungskonzept von 2019 nunmehr auf der Erweiterungsfläche (Flurstück 26/14 – Teiländerungsfläche 02-1-3) berücksichtigt werden.

Bisher war der Abfluss als offener Graben parallel zur östlich benachbarten Flurstückgrenze 26/14 in Richtung Norden mit Durchlass im Bereich der Kreisstraße als gesichert angesehen worden.

Die geordnete Entsorgung / Wasserrechtliche Genehmigung zu Detailplanungen für die Retentionsfläche innerhalb des Geltungsbereiches nach den Bestimmungen des NWG wird wiederum im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erbracht.

Die festgesetzte Retentionsfläche sichert einen gedrosselten Überlauf in den Dinghorner Bach als Vorfluter und Verbandsgewässer II. Ordnung im UHV-Schwinge. Auf Anregung des UHV wurde zur satzungsgemäßen Unterhaltung des Bachlaufs ein Räumstreifen durch eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Verbandes ausgewiesen.

Der Dinghorner Bach entspringt im Bereich Mulsumer Weg und entwässert ausschließlich forst- und landwirtschaftliche Flächen. Auch im Unterlauf werden, abgesehen von der Straßenentwässerung, keine bebauten / versiegelten Siedlungsbereiche entsorgt. Bis zur Mündung bestehen keine Hochwasserschutzanlagen. Der Dinghorner Bach wird durch den zuständigen UHV-Schwinge ordnungsgemäß unterhalten.

Hochwasser gefährdete Siedlungsbereiche sind im Verbandsgebiet laut UHV nicht betroffen.

8.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhalt (SPE)

Mit der Ausweisung von SPE-Flächen soll erreicht werden, dass Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig stören, bei der Umsetzung dieser Bauleitplanung unterlassen, gemindert oder soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden.

Die SPE-Flächen beinhalten differenzierte Maßnahmen (vgl. Anlage – Entwurf Umweltbericht). Diese sind u. a. durch entsprechenden Einschrieb im Planbild benannt.

Hierdurch können nachbarrechtliche Belange, insbesondere gegenüber der östlich angrenzenden Hofstelle, aber auch gegenüber dem Außenbereich grünordnerisch unterstützt bzw. hinsichtlich der Vegetationsmasse ergänzt werden.

Zur Pflege der Gehölzstrukturen und Unterhaltung der Grabenstruktur sind Unterhaltungsarbeiten im Bereich des Räumstreifens sowie innerhalb der SPE-Flächen zulässig.

8.14 Private Grünfläche (pG)

Die im Geltungsbereich neben den GE-Nutzungen verbleibenden privaten Grünflächen (pG) einschließlich der Gartenteiche dienen nach wie vor dem Eigentümer zu seiner Freizeitgestaltung und familiären Erholungsfunktion einschließlich der landwirtschaftlichen Tierhaltung im Nebenerwerb.

Weitere Nutzungen umfassen u. a. Gemüsegarten, Weidefläche für die private Tierhaltungen, Streuobstwiesen und sonstige Gehölzanpflanzungen.

8.15 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Als Eingriffsminderung sind lineare und flächenhafte Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Damit wird Bezug auf die vorhandenen Gehölzstrukturen am Ortsrand genommen.

Ferner ergänzen diese Anpflanzungen den vorhandenen Großbaumbestand und dienen damit dem Erhalt und der Entwicklung des Landschaftsbildes.

Außer den benannten Gehölzarten sind auch Gehölze aus der Vorschlagsliste des LK STD zulässig.

9 VERKEHR

9.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist, mit direkter Belegenheit an der Kreisstraße, als überörtliche Verkehrsachse ausreichend erschlossen.

Die bestehende Erschließung / Zu- und Ausfahrten der Betriebsflächen verbleibt unverändert. Diese liegen innerhalb der neu festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Kutenholz/Mulsum bei Stationierung 5700 und damit ca. 150 m westlich der Betriebszufahrt.

Die erweiterte GE-Fläche der ehemaligen Hofstelle Presting ist an die bestehende Betriebsfläche für die Fahrzeugverkehre durch Unterbrechungen der SPE-Fläche verbunden, um die Kreisstraße nicht zu belasten sowie die Verkehrssicherheit nicht zu stören.

Die südlich der EVB-Trasse ausgewiesene Teiländerungsfläche 02-1-02 wird über das eigentliche Betriebsgelände (Geltungsbereich) und den bestehenden Bahnübergang erschlossen (vgl. Anlage - Schreiben der EVB vom 21.02.2014).

Danach bestehen keine Bedenken gegen die Nutzung des Bahnüberganges, sofern dieser keiner öffentlichen Nutzung, sondern ausschließlich der Betriebsstätte dient.

9.2 Sichtfelder

Die verkehrliche Situation ist geschwindigkeitsbedingt untereinander nicht gleichberechtigt. Die im Außenbereich, aber innerhalb der neu geregelten Ortsdurchfahrt (OD) angesiedelte Betriebsstätte mit direkter Belegenheit und Anschluss der Betriebsfläche, hat die Kreisstraße (K70) mit überörtlicher Funktion zur Verkehrssicherung vorrangig zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Sichtfelder (Anfahrtsichtweiten nach EAE 85/95) als nicht überbaubare Fläche nicht festgesetzt bzw. sind keine Regelungen zu Nutzungseinschränkungen getroffen.

Anfahrtsichtweiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum befestigten Fahrbahnrand ausreichend gegeben. Nachrichtlich gem. §9 (2) Nr. 6 BauGB wird im Planbild mit Darstellungen zu den Anfahrtsichtweiten auf das Nds. Straßengesetz verwiesen.

9.3 Ruhender Verkehr

Erforderliche Stellplatzflächen für Mitarbeiter sind bedarfsgerecht auf den GE-Grundstücken vorzuhalten. Von der Kreisstraße aus ist eine direkte Erschließung der Stellplätze möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist nur die Nutzung der zzt. gewidmeten Zufahrten zulässig.

Dies gilt auch, sofern für die Hofstelle Presting gewidmete Zufahrten vorhanden sind.

10 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Detaillierte Angaben zum Aufwand erforderlichen Anschlussmaßnahmen werden von den Medienträgern im weiteren Verfahren erwartet.

10.1 Elektroversorgung

Die Versorgung der Anlagen im Plangebiet ist gesichert und erfolgt durch das Leitungsnetz der EWE.

10.2 Fernmeldeversorgung

Für den künftigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist ggf. die Koordinierung von Baumaßnahmen anderer Leitungsträger Voraussetzung, um Erschließungsaufwand zu reduzieren.

Die Versorgung mit Kommunikationsmedien ist bereits gesichert.

10.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- / Brauchwasser ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes sichergestellt.

10.4 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser ist durch ordnungsgemäßen Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal gesichert. Zuständiger Netz-Träger ist die gemeindeeigene AEF bzw. die EWE Wasser GmbH.

10.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung von Gewerbemüll und Reststoffen wird laut Satzung durch den Landkreis Stade vorgenommen.

Geeignete bzw. erforderliche Abstellflächen sind gem. der gesetzlichen Vorgaben für Betriebe vorzuhalten bzw. zur Verfügung zu stellen.

10.6 Niederschlagswasser

Im Allgemeinen ist Regenwasser entsprechend der wasserrechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) nach Maßgabe des Arbeitsblattes (A 138 - Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers - der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (ATV)) zum Schutz und Generierung von Grundwasser einer Versickerung zu zuführen.

Dies ist aufgrund der betrieblichen Eigenart und Nutzung im Plangebiet aber nicht ausreichend möglich. Zusätzlich lässt die anstehende Bodenbeschaffenheit keine eindeutige Versickerung zu (vgl. Anhang - Nachweis Versickerungsfähigkeit Ing.-Büro Dr. Beuße, Tostedt).

Die Entwurfsplanung setzt aufgrund möglicher Versiegelung eine entsprechend bemessene Retentionsfläche innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan fest (s.a. Varianten 2 und 3).

Vorgesehen ist eine gedrosselte Abgabe der Überschüsse an die vorhandene Vorflut am östlichen Plangebiet in den Dinghorner Bach als Vorfluter.

Die Variante 3 von 2018 (vgl. Anlagen – 2. Konzept Oberflächenentwässerung) vom Ing.-Büro IWU, Zeven 2019) soll nunmehr die Grundlage der Wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen bilden. Entsprechend der Variante 3 ist eine Retentionsfläche (RRB) im Planbereich ausgewiesen.

10.7 Löschwasserversorgung / Brandschutz

In Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzbeauftragten ist die Situation zum Löschwasserbedarf im Sinne des §2 (1) Ziffer 3 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) zu ermitteln.

Die Hinweise des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) werden berücksichtigt und bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfs beachtet. Aufgrund erhöhter Brandgefahr bei GE-Nutzungen kann die Löschwasserversorgung entsprechend den Anforderungen des NBrandSchG gewährleistet werden.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen gewährleistet. Dazu bestehen auch offene Gewässer zur Verfügung.

Die erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes (erhöhter Bedarf bei GE-Flächen) sind mit dem Ortsbrandmeister, dem Brandschutzprüfer des Landkreises und dem Wasserversorgungsverband abgesprochen und sichergestellt, sofern dies nicht bereits durch den Bestand bzw. durch die zuständige SG-Verwaltung erfolgt ist.

11 UMWELTSCHUTZ

11.1 Natur und Landschaft

Der gewählte Planbereich rundet mit der gewerblichen Erweiterung zwischen der EVB-Trasse im Süden und der Kreisstraße im Norden (vgl. Anlage – Ausschnitt 2. Änderung Flächennutzungsplan von 1996, Teiländerungsfläche 2.2.6) ab.

Die hier bereits genehmigten bodenrechtlichen Nutzungen sowie der bisher unbeplante und noch landwirtschaftlich genutzte Planbereich sind als Eingriffsaspekt im Zusammenhang mit dem teilweise notwendig erforderlichen Eingriff in den Außenbereich zu bewerten.

11.2 Örtliche Immissions- / Emissionssituation / Lärmtechnische Untersuchung (LTU)

Der vorhandene Erdbaubetrieb ist zzt. durch bauordnungsrechtliche Einzelgenehmigungen gewachsen. Um die hier anstehenden privaten Belange zur Bestandssicherung sowie Chancen zur weiteren Entwicklung in Bezug auf bestehende Schutzansprüche der unmittelbar benachbarten Nutzungen zu bewerten, ist vorab im Rahmen bzw. aufgrund des vorliegenden Betriebskonzeptes eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU 2014) erstellt worden (vgl. Anhang).

Vorrangig wurde nutzungsbedingt untersucht, welche im Bestand schützenden Vorbelastungen seitens des bestehenden Baubetriebes durch das vorgelegte Betriebskonzept mit entsprechend benannten Schallquellen gegenüber den bestehenden Wohnnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen könnten. Daraus abgeleitet, sind Maßnahmen zur Berücksichtigung und Erhalt gesunder Wohnbedingungen (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des §1 (5) Nr. 1 BauGB).

In Zusammenhang sind mit dem Betriebsentwicklungskonzept Fragen zum Nachbarschutz und zur Verträglichkeit durch eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU - vgl. Anhang) von 2014 näher betrachtet worden. Die lärmtechnische Situation hat sich durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung hin zu der nunmehr beabsichtigten gewerblichen Nutzung verschoben.

Dieser Ansatz einer neuerlichen Betrachtung kann im Verhältnis von gewerblicher Nutzung auf der Hofstelle zur nunmehr wiederum außerhalb des Geltungsbereiches übertragen werden, da die Abstände zwischen Lärmquelle und schutzwürdiger Nutzung im Außenbereich, allerdings jetzt mit mehr als dem doppelten Abstand, vergleichbar sind. Dabei ist als nicht wesentlich der vorherige und neue Störfaktor überschlägig unterstellt.

In der Konsequenz sollen GE-Nutzungen so entwickelt werden, dass lärmintensives Betriebsgeschehen durch langfristige Umstrukturierung die Nachbarschaftsbelange berücksichtigt werden können. Die typische Eigenart sowie das besondere Bedürfnis des Betriebes besteht ausschließlich aus dem betrieblich bedingten Fahrzeugverkehr und damit erhöhten Lärmemission für die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Betriebsgeländes. Das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme könnte in der Anordnung und Ausrichtung von Lärmquellen bestehen und damit als Lärminderungsmaßnahme dienen. Die Hauptbelastung erzeugt auch künftig die jetzige Betriebsfläche aufgrund der Funktionalität der vorhandenen Einrichtungen und Anlagen.

Die betrieblichen Aktivitäten auf der ehemaligen Hofstelle sind in Bezug auf den evtl. Betriebslärm aufgrund der künftigen betrieblichen Nutzung im Segment GaLa-Bau / Rollrasen vergleichbar bzw. von untergeordneter Art im Sinne eines heutigen landwirtschaftlichen Betriebes.

Schutzwürdige Wohnnutzungen im Außenbereich sind durch ausreichend breite bemessene Grünstrukturen abgeschirmt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der östlich angrenzenden Nachbarschaft (Wohnnutzungen im Außenbereich) sind erkennbar nicht erforderlich. Vgl. dazu auch Aussagen der LTU 2014.

Dazu führt die EVB Elbe-Weser GmbH als Hinweis aus, dass notwendige Sichtflächen nachhaltig freizuhalten sind und eine uneingeschränkte Genehmigung gem. §6 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) besteht. Erhöhte Zugfrequenzen und dadurch mehr Belästigungen durch zugbegleitende Verlärmung sowie Erschütterungen sind hier im Außenbereich üblich.

Es ist Ziel dieser Planung, wie vor ausgeführt, u. a. die Grundsätze für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abwägungsgerecht zu berücksichtigen.

11.3 Altlasten / Kampfmittel

Altablagerungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Sollten während der bauvorbereitenden Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Stade unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Der Änderungs- und Geltungsbereich ist auf Kampfmittel nicht untersucht worden.

Durch örtliche Erkenntnisse von Zeitzeugen sind keine Verdachtsmomente bekannt und durch die Vornutzungen keine Verunreinigung des Bodens erkennbar (vgl. a. Bodengutachten).

12 TERMINE UND KOSTEN

Die Kosten bzw. Aufwendungen der Gemeinde im Sinne der §§127 (2) und 128 (1) BauGB sind im Sinne des Vertrages gem. §11 BauGB geregelt.

13 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Es fallen keine Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden an.

14 UMWELTPRÜFUNG

Bei Eingriffen in das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gilt der Grundsatz der Vermeidung von Beeinträchtigungen. Unvermeidbare Eingriffe müssen minimiert werden, darüberhinausgehende Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Grundsätzlich besteht das planerische Vorgehen bei der Umweltprüfung aus der Bestandsaufnahme der Umwelt und der Prognose künftiger Entwicklung. Die Prüfung von Alternativen ist aufgrund der örtlichen Bestandssituation nicht erfolgt.

14.1 Umweltbericht

An dieser Stelle bildet der Umweltbericht einen eigenständigen Teil der Begründung im Sinne des §2a Satz 3 BauGB (vgl. Anlage).

Die Umweltprüfung begleitet das Planverfahren und bezieht so die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange in Entscheidungen ein.

Der Umweltbericht gibt die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Entwurf wieder (vgl. Anlage).

14.2 Zusammenfassung Umweltbericht (Entwurf)

Die Umsetzung des Bebauungsplans dient dem Planungsziel und damit dem Versorgungsanspruch der Bevölkerung mit angemessener Bereitstellung von Arbeitsplätzen (vgl. GG / RROP/ BauGB).

Der planungsrechtliche Eingriff ist daher erkennbar nicht vermeidbar (vgl. a. Umweltbericht).

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen ist zu diesem Beteiligungsverfahren nach §4 (1) BauGB durch die Entwurfsbilligung durch den Rat der Gemeinde abgestimmt worden.

Das Kap. 6 - Zusammenfassung ist nachfolgend wiedergegeben :

... „ Die Gemeinde Fredenbeck überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 39 „GE - Dinghorn“ ein Areal von ca. 9,18 ha. Im Plangebiet sollen Gewerbeflächen und Fläche für die Regenrückhaltung sowie private Grünflächen geschaffen werden, vorhandenes Gewerbe und Betriebsleiterwohnen sollen gesichert werden. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung und den damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss. Die Verluste werden teilweise durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen, teilweise durch externe Maßnahmen im Ökokonto Sittensen. Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben. Somit kann der Eingriff bei Durchführung den zuvor beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch den Bebauungsplan Nr. 39 „GE Dinghorn“ als ausgeglichen angesehen werden. “

Insbesondere die Umsetzung von Maßnahmen an Neubauten zum Artenschutz sind wesentlich. Auf Aussagen zur externen Kompensation in Kap. B6 zum Umweltbericht wird dazu verwiesen.

15 AUSWIRKUNGEN

Die Darstellungen zur 2. Änderung FNP bzw. Festsetzungen zum Bebauungsplan Fredenbeck Nr. 39 sollen dem ansässigen Erdbauunternehmen die Möglichkeit eröffnen, den Betrieb am ursprünglichen Standort zu sichern und im Sinne der Entwicklungstendenz angemessen zu erweitern. Die Bauflächen umfassen die Grundstücke im Bestand sowie die Einbeziehung zur betrieblichen Erweiterung durch die Hofstelle ehemals Presting (FNP-Teiländerungsfläche 02-1-3).

Die Bauflächen erfassen die im Bestand vorhandenen Gebäude und Anlagen sowie auch diverse vorhandene Gehölzvegetationen.

Der Geltungsbereich wird im Westen und Süden durch den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich bzw. die EVB-Trasse begrenzt. Südöstlich grenzt die Dinghorner Bachniederung an, die jedoch durch die Erweiterungsplanung mit der Festsetzung schützender Grünstrukturen nicht beeinträchtigt wird.

Die Samtgemeinde- sowie auch die Gemeindeverwaltung Fredenbeck sieht diese Planung im Sinne einer Abwägung als vorrangig an, um einen ortsansässigen und mittelständigen Betrieb (zzt. 70 Mitarbeiter) im ländlichen Raum den Vorrang vor der Veränderung von Belangen des Außenbereiches im Bestand mit angemessener Erweiterung zu sichern. Ebenso wird mit dieser Ausweisung und Sicherung eines ortsgebundenen Betriebes keine Auswirkung im Sinne einer Nutzungskonkurrenz für die zentrale Ortslage im Grundzentrum gesehen.

Die Belange der Nachbarschaft sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind durch die Ausweisungen einer naturnahen Retentionsfläche sowie von Festsetzungen von ausreichend breiten Grünstrukturen gegenüber schutzwürdigen Siedlungs- und Naturstrukturen gegeben.

Damit sind erkennbar Belange der Regionalplanung, der örtlichen Wirtschaft im Außenbereich und des angrenzenden Naturschutzes und somit öffentliche und private Belange durch die Festsetzungen der Entwurfsplanung im Sinne von §1 BauGB ausreichend gewürdigt.

16 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungen	Flächenansätze ca. in qm
Fläche für Gewerbegebiet (GE) insgesamt, davon	34.510 qm
- GE-Fläche (Flurstück 26/7 – Betriebsflächen (Wohnhaus Betriebsinhaber, Bürotrakt, Maschinenpark, Tankstelle / Waschplatz, Werkhallen, einschl. Kfz- Stellplätze für Mitarbeiter, Waage, Materiallager etc.), davon bereits durch v. g. bauliche Anlagen / überbaute Flächen von ca. 2.800 qm entspricht einer GRZ von ca. 0,17 !	17.595 qm
- GE-Fläche (Flurstück 26/17 – 2. Betriebsleiterwohnhaus mit GRZ=0,1 = 380 qm + 50 % (gem. §19 (4) BauNVO = 570 qm), davon bereits durch v. g. bauliche Anlagen / überbaute Flächen einschl. Zufahrt mit ca. 500 qm entspricht einer GRZ von ca. 0,09 !	3.820 qm
- GE-Fläche (Flurstück 26/14 – ehem. Hofstelle mit GRZ=0,4 = 524 qm + 50 % (gem. §19 (4) BauNVO = 786 qm), davon bauliche Anlagen (1.700 qm) / überbaute Fläche entspricht GRZ von 0,13 !	13.095 qm
Flächen 1 bis 4 zum Schutz, Pflege und Erhalt (SPE 1, 2, 3 und 4) / Entwicklung für standortgerechte Maßnahmen einschl. bestehender Grabenstrukturen (SPE 1 in 26/17 = 2.790qm / SPE 2 und 3 in 26/7 und 26/14 = 5.920 qm / SPE 4 in 26/14 = 7.190 qm)	15.890 qm
Private Grünflächen (pG) mit Teichen (Flurstücke 26/7 tlw. und 26/14 tlw.), davon - Streuobstwiese in 26/7 2.020 qm - Teich in 26/7 930 qm - Teich in 26/14 1.400 qm	18.710 qm
Flächen mit Erhaltungsbindung bzw. für Anpflanzungen standortheimischer Gehölzstrukturen - Flurstück 26/7 310 qm + 2.013 qm = 2.130 qm - Flurstück 26/17 180 qm + 145 qm = 325 qm	2.450 qm
Fläche für die Wasserwirtschaft – naturnahe Retentionsfläche (RRB) = 4.320 qm Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des UHV-Schwinge - Räumstreifen Dinghorner Bach = 1.570 qm	5.890 qm
- FNP-Teiländerungsfläche 02-1-01 (Flurstücke 26/17 u. 26/19) = 0,79 ha - FNP-Teiländerungsfläche 02-1-03 (Flurstücke 26/14 u. 75/12) = 0,34 ha - FNP-Teiländerungsfläche 02-1-02 (Flurstück 171/25 tlw.) = ca. 1,4 ha	
Räumlicher Geltungsbereich (Flurstücke 26/7, 26/14, 26/17, 26/19 und 75/12) (Flächenermittlung aus ALK/DXF-File)	91.822 qm
Externe Kompensation erforderlich / Ausgleich in Poolfläche (vgl. Umweltbericht)	1.06 ha

FREDENBECK, den 16.06.2023

(DS)

gez. Hartlef

.....
(Gemeindedirektor / Bürgermeister)

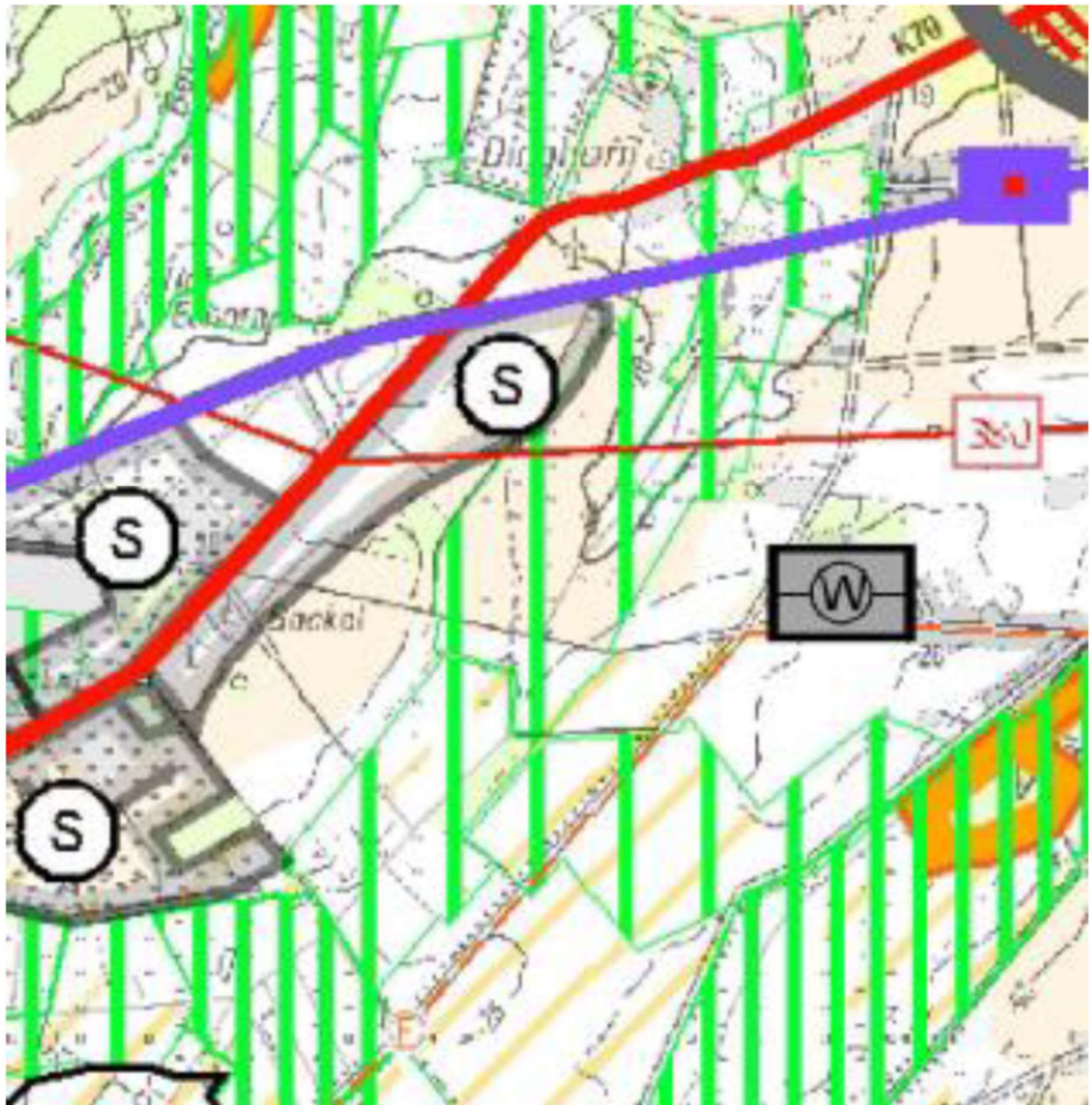
Für die Gemeinde Fredenbeck aufgestellt :

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

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
*
☎ 04163 - 7731
www.gulekeundpartner.de

ANLAGE :

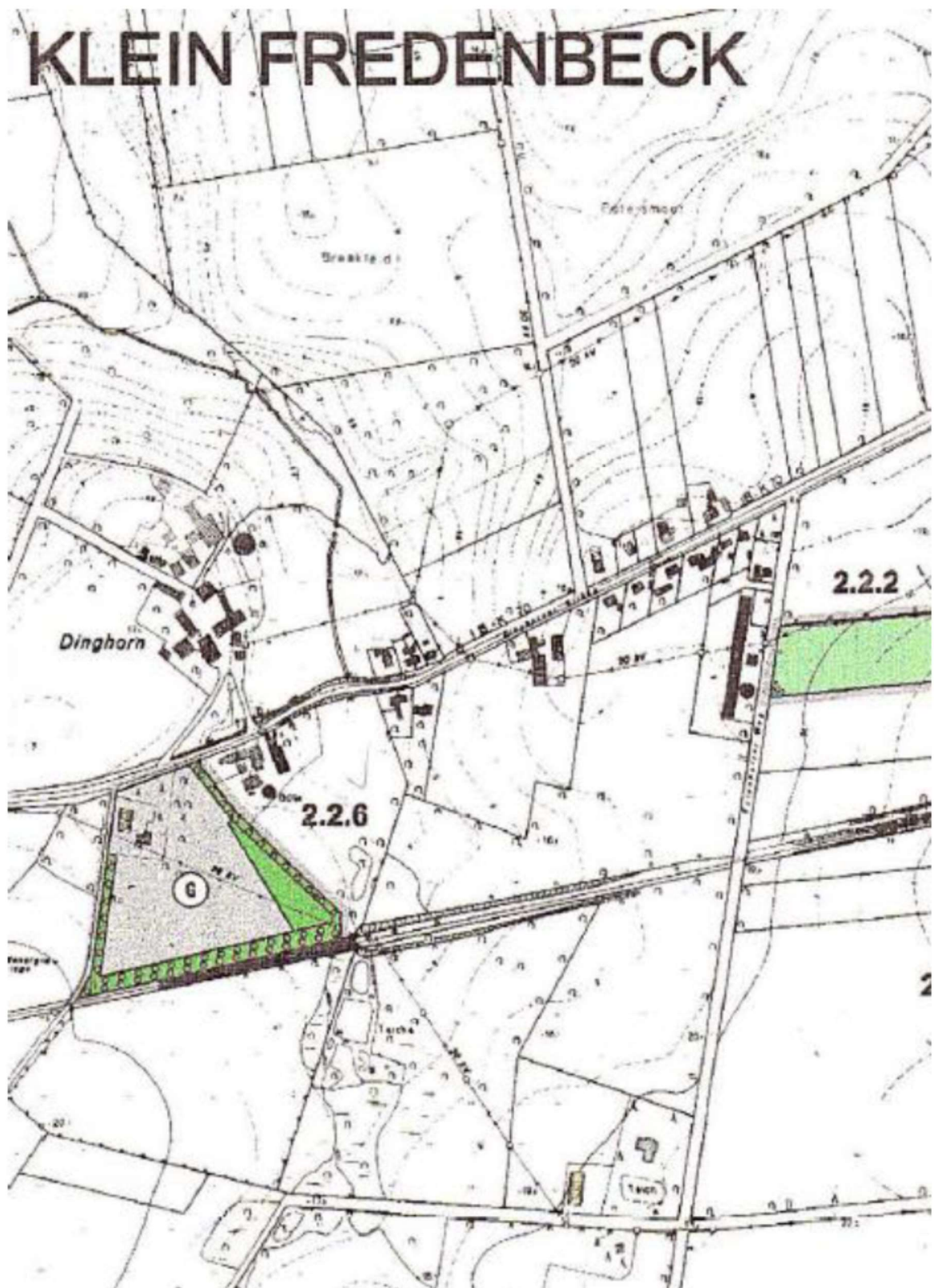
Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 (Ausschnitt) mit Darstellung zur vorhandenen Bebauung bzw. zum bauplanerisch gesicherten Bereich Dinghorn



ANLAGE :

Ausschnitt 2. Änderung Flächennutzungsplan von 1996 (Teilplan Klein Fredenbeck)

Hier : Darstellung Teiländerungsfläche 2.2.6 als gewerbliche Baufläche (G = §1 (1) Nr.3 BauNVO)



Es folgt der

Umweltbericht
als eigenständiger Teil der Begründung