

GEMEINDE FREDENBECK

SAMTGEMEINDE FREDENBECK

LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 42 “ STEINKAMP “ ORTSTEIL SCHWINGE

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO

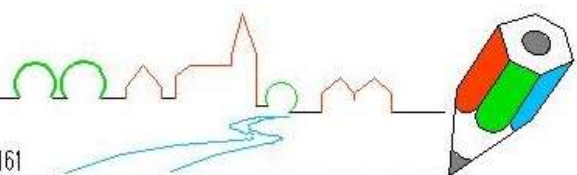


Nach Genehmigung rechtsverbindlich seit 22.02.2018 - Abschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12 T 04163-7731 F 04163-808161
Guleke-Partner@T-online.de Das Team für Ihre Pläne

www.gulekeundpartner.de



INHALTSVERZEICHNIS

• BEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
2	VERFAHREN	2
2.1	Vorbemerkung Bauleitplanung	2
2.2	UVP-Pflicht.....	2
2.3	Umweltprüfung / Eingriffsregelung.....	2
2.4	Beschlüsse zum Aufstellungsverfahren / Stand des Verfahrens	3
3	GELTUNGSBEREICH	3
4	VERANLASSUNG	4
5	PLANUNGSABSICHT / ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT.....	4
6	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP).....	6
6.1	Bestand Flächennutzungsplan (FNP)	6
6.2	Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP)	6
7	BESTAND / NUTZUNGEN.....	7
8	STÄDTEBAULICHES KONZEPT / FESTSETZUNGEN.....	7
8.1	Art der baulichen Nutzung	8
8.2	Maß der baulichen Nutzung	8
8.3	Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen.....	9
8.4	Bauweise / Baugrenze / Grenzabstände nach NBauO	9
8.5	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen	9
8.6	Öffentliche Grünflächen.....	10
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG	11
10	GRÜNORDNUNG	11
11	VERKEHRSFLÄCHEN.....	12
11.1	Äußere Erschließung.....	12
11.2	Innere Erschließung	12
11.3	Ruhender Verkehr	12
11.4	Fuß- und Radweg	12
12	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	13
12.1	Technische Versorgung	13
12.2	Technische Entsorgung.....	13
12.3	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
13	IMMISSIONEN / EMISSIONEN / ALTLASTEN / BODENFUNDE	14
13.1	Emissions- / Immissionssituation.....	14
13.2	Emissionssituation Landwirtschaft.....	14
13.3	Altlasten	15
13.4	Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmale	15
14	SONSTIGE PLANRECHT	15
15	UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG	15
15.1	Umweltbericht	15
15.2	Zusammenfassung Umweltbericht	16
16	AUSWIRKUNGEN	16
17	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	17

- ZEICHNERISCHE und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN sowie
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (Planbild)

ANLAGEN :

- Übersichtsplan / Luftbild (Ausschnitt Neuaufstellung Flächennutzungsplan Fredenbeck)
- Baulückenkataster Gemeinde Fredenbeck OT Schwinge, Beiplan zur Neuaufstellung FNP
- Umweltbericht erstellt durch Büro K. Ebler, Estorf 03/2017
- Zusammenfassende Erklärung

ANHANG :

- Schalltechnische Untersuchung erstellt vom Sachverständigenbüro Roesener, Dötlingen
- Prognose zu Geruchsmissionen einschl. Ergänzung vom 18.01.2017 erstellt vom Ingenieurbüro Prof. Oldenburg, Oederquart
- Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege und Kultur – Bescheid Genehmigung
- Vermerk vom Büro K. Ebler, Estorf, zu Belangen von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme (Die Stellungnahmen, Gutachten etc. können bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden)

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN FREDENBECK NR. 42 "STEINKAMP" - ORTSTEIL SCHWINGE mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. NBauO

SAMTGEMEINDE FREDENBECK – LANDKREIS STADE

1 RECHTSGRUNDLAGEN

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

2 VERFAHREN

2.1 Vorbemerkung Bauleitplanung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist zzt. nicht genehmigungsfähig, da rechtsstrittige Belange zum Thema Windkraft das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) haben vor der Genehmigung des FNP 2015 unwirksam werden lassen. Daher ist es nun auf der Ebene des Bebauungsplanes notwendig, die Abwägung zu regionalplanerischen Belangen, die eigentlich auf der Ebene des FNP zu erfolgen hätten, hier dieser Ebene der rechtsverbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten und die bereits erfolgte Abwägung der Stellungnahmen vom 30.05.2017 zu ergänzen.

Dies ist mit Satzungsbeschluss vom 11.01.2018 durch den Rat der Gemeinde Fredenbeck erfolgt.

Die zzt. fehlende Verbindlichkeit des FNP, wie zuvor erläutert, erfordert nunmehr ein Genehmigungsverfahren nach § 10 (2) BauGB für diesen Bebauungsplan, d. h. die gängige Verwaltungspraxis zur Erlangung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes kann nicht angewandt werden, um die notwendige amtliche Bekanntmachung und damit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes im Sinne von § 10 BauGB in Verbindung mit den Nds. Verwaltungsvorschriften formal zu entsprechen.

2.2 UVP-Pflicht

Die Umweltprüfung (UP) ist in das BauGB eingebunden und nach der Bekanntmachung der Änderung vom 24.06.2004 entsprechend §§ 2 und 2a BauGB anzuwenden. Entsprechend sind folgende Regelungen zu beachten :

- das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05.09.2002. 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 entfällt damit.
- die bauplanungsrechtliche UVP-Pflicht (Plan-UVP) im Sinne der UVP-Änderungsrichtlinie i. d. F. des UVPG vom 03.08.2001 betrifft diese städtebauliche Planung ebenfalls nicht, da der Prüfwert für den unteren Schwellenwert (Ziffer 18.7.2) im Sinne der Ziffer 18.7 der Anlage 1 UVPG für ein sonstiges Städtebauprojekt im Außenbereich nicht erreicht wird.

Im Sinne des § 3 (2) Satz 2 BauGB wird bereits hier darauf hingewiesen, dass für die vorliegende Planungsabsicht keine UVP durchzuführen ist.

2.3 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Umweltschutzelange, auf die die Durchführung dieser Planungsabsicht voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, sind zusammenfassend 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 des FNP / Bebauungsplan als Untersuchungsraum. Je nach Betroffenheit müssen ggf. einzelne Schutzgüter darüber hinaus gesondert betrachtet werden (vgl. Ergebnis und Protokoll Beteiligung § 4 (1) BauGB – Scoping).

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 erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch verwirklicht werden soll (vgl. Anlage - Umweltbericht).

Die v. g. Eingriffsregelung sieht eine Erfassung der Biotopstrukturen anhand der Obereinheiten des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (2011) vor. Die Bewertung der Faktoren des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, Biotoptypen) und des Landschaftsbildes wird in Anlehnung an das „Flurbereinigungsmodell“ durchgeführt (s. Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 22. Jg. Nr. 2; S. 57-136).

2.4 Beschlüsse zum Aufstellungsverfahren / Stand des Verfahrens

- Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde vom 16.07.2015
- Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 14.06.2016
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 20.06.2016 bis 20.07.2016
- Beschluss zur Entwurfsbilligung durch den Rat der Gemeinde vom 27.09.2016
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. §4a BauGB mit Anschreiben an die betroffenen Behörden und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.11.2016
- Beschluss zur erneuten Entwurfsbilligung durch den Rat der Gemeinde vom 15.02.2017
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.03.2017
- Beratung und Beschluss über alle abwägungserheblicher Stellungnahmen durch den Rat der Gemeinde vom 30.05.2017
- Satzungsbeschluss nach ergänztem Abwägungsvorgang durch den Rat der Gemeinde Fredenbeck vom 11.01.2018
- Vorlage des Antrages auf Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB
- Genehmigt mit Verfügung vom 05.02.2018 (Az. 61.06.02.17.42) und rechtsverbindlich seit 22.02.2018 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8

3 GELTUNGSBEREICH

In der Gemarkung Schwinge, Flur 5, werden durch den Planbereich mit einer Größe von ca. 6,24 ha folgende Flurstücke erfasst :

98/1, 108/10, 108/13 (Sportplatz), 108/17, 108/24 tlw., 108/25, 109/1 tlw. und 335/108.

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 68 tlw. (Bergstraße) und 109/1 tlw.,
- im Osten durch die Flurstücke 108/22, /23, /27, /30, /31, /32, /33, /35, /37, /38, /39, /41, /40, /44, /45, /46 und 174/6 tlw. (Burgstraße),
- im Süden durch die Flurstücke 88/5, 89/2, 94/9, 95/6, 98/3, 98/2 und 160 tlw. (Forstkampweg)
- im Westen durch die Flurstücke 108/4, 108/24 tlw., 109/1 tlw. und 334/108.

Es wird hier darauf hingewiesen, dass der Planbereich zur Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgabe außerhalb des Grundzentrums in Bauabschnitten umgesetzt werden soll.

Ferner wird hier auf die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Estorf, Flur 1, Flurstücke 55/1, 55/3 und 55/5 mit einer Fläche von ca. 1 ha (vgl. Zuordnungsfestsetzung) verwiesen.

4 VERANLASSUNG

Im OT Schwinge der Gemeinde Fredenbeck, gleichzeitig Grundzentrum der Samtgemeinde, stehen keine erwerbbaaren Wohnbaugrundstücke u. a. zur Eigenentwicklung zur Verfügung (vgl. Baulückenkataster der Gemeinde).

Demographische Erkenntnisse fordern die Gemeinde auf, dem nachgewiesenen Trend zur Bevölkerungsentwicklung sowie Erhalt kommunaler Einrichtungen durch Ausweisung von Wohnbauflächen zu begegnen, um so Lebensverhältnisse von Stadt und Land im Sinne des RROP anzugleichen sowie auch eine Verödung von ländlichen Siedlungsstrukturen entgegen zu wirken.

Nach wie vor verfolgt die Gemeinde ihre kommunalen Aufgaben und Interessen mit dem Ziel einer Eigenentwicklung für die grundzentralen Ortsteile, u. a. im Sinne der gebotenen Innenentwicklung. Dies ist der Gemeinde aber nur soweit möglich, wie ihr potentielle Bauflächen zur Verfügung stehen, ohne die vom Gesetzgeber mit dem BauGB zur Verfügung gestellten restriktiven Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung sowie städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen anwenden zu müssen.

Aus der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes resultiert die Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einzelhausbebauung, aktuell vermehrt aber auch in Richtung auf mietbaren Geschosswohnungsbau, bevor sich Voraussetzungen für den Eigenheimbau in die Lebensmitte drängen. Die erwähnte Wohnraumnachfrage ergibt sich zum einen noch aus der v. g. Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet selbst, einschließlich dem Trend zu kleineren Wohneinheiten (Auflösung der ländlichen Großfamilienstruktur), zum anderen aus dem Trend auf dem Land günstig und mit Lebensqualität in dorftypischer Gemeinschaft zu leben.

Dazu Anlass gibt u. a. auch das attraktive industrielle Angebot zu Arbeitsplätzen und die qualitative Ausbildungschancen in der unmittelbaren Stader Region bzw. im Umfeld der Metropolregion.

Die Standortsuche für die beabsichtigte Wohnbaufläche, zentral im Ortsteil Schwinge zwischen Sportplatz und Bergstraße (vgl. Anlage), ist als Teiländerungsfläche 5.2.08 bzw. S 1 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2015 durchgeführt worden.

Priorität bei der alternativen Flächenbewertung hatte die Suche nach innerörtlichen Flächenpotentialen gem. regionalplanerischer Vorgaben (vgl. Baulückenkataster der Gemeinde). Dabei wurde sachlich unterschieden zwischen Flächenpotentialen peripher liegender oder Achsenbezogener Mitgliedsgemeinden bzw. Ortsteilen. Die Suche bezog sich auch auf das Grundzentrum. Das letzte Baugebiet im Grundzentrum konnte 2008 entwickelt werden. Danach hat sich entsprechender Nachfragestau aufgebaut. Dies gilt für den Eigenheimbedarf und insbesondere den spürbar steigenden Bedarf an Mietwohnraum.

Unter Beachtung der demographischen Entwicklung ist der negative Trend der Bevölkerungsentwicklung auf dem Land nur durch Zuzug zu begegnen.

5 PLANUNGSABSICHT / ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT

Satzungsrecht nach § 30 BauGB für den beabsichtigten Geltungsbereich ist im Sinne von § 1 (3) BauGB erforderlich, um Wohnbaufläche für den Eigenbedarf der Gemeinde zu sichern und zielführend umzusetzen.

Die in der zentralen Ortslage von Schwinge liegenden Flächen sollen einer Wohnbebauung mit ca. 30 - 35 Baugrundstücken je nach Grundstücksgröße zugeführt werden (vgl. Anlage - städtebauliche Skizze Variante C.7).

Des Weiteren soll mit der Umgrenzung des Plangebietes der örtlich bestehende Sportplatz als öffentliche Grünfläche / Fläche für Gemeinbedarf (vgl. Darstellung im FNP von 1996) einschließlich Sporthaus planungsrechtlich integriert werden, so dass erkennbar eine verträgliche Nachbarschaft zwischen der Sportplatznutzung im Bestand und der neuen Wohnnutzung im Sinne des § 1 (6) BauNVO möglich sein wird.

Unter Beachtung der Grundsätze zum BauGB sowie der Prämisse einer vorrangigen Innenentwicklung würde es im Fall einer Null-Planung keine Eigenentwicklung mehr geben können.

Die westliche Ortslage (als 3. Bauschnitt vorgesehen) ist durch Intensiv-Tierhaltung der örtlichen Landwirtschaft und den daraus resultierenden Emissionen im Sinne der Anforderungen der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) geprägt, so dass eine sonstige Wohnnutzung, d. h. nicht der Landwirtschaft dienenden Wohnbauentwicklung im Sinne von § 5 (2) Nr. 3 BauNVO, nicht möglich ist.

Der vorliegende Planbereich ist u. a. noch von innerörtlichen Auswirkungen nach GIRL tangiert, die allerdings noch gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Aus diesem Grund ist die Erschließungstechnisch wirtschaftlicher Bauabschnitte vorgesehen.

Mittels dieser rechtsverbindlichen Bauleitplanung sollen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine Teilfläche der Betriebsflächen der Hofstelle Bergstraße / Ecke Burgstraße planungsrechtlich einer Wohnbebauung (vgl. Planbild) zugeführt werden.

Somit wird als Zweck des Bebauungsplanes insbesondere die Planungsabsicht der Gemeinde deutlich, Bauflächen für den Eigenbedarf im Sinne des RROP durch geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Der Zugang zu grundzentralen Funktionen ist durch den Bürgerbus gegeben.

Baulücken sind im Ort durchaus vorhanden, allerdings sind diese aus Gründen der benannten Immissionsbelastung nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) in der gesamten Ortslage für sonstiges Wohnen nicht geeignet oder stehen dem Immobilienmarkt u. a. aus eigentumsrechtlichen bzw. betriebswirtschaftlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Im Grundzentrum, wie bereits ausgeführt, konnten seit 2008 keine geeigneten Wohnbaugebiete ausgewiesen werden. Im Ortsteil Wedel konnten zuletzt 2013 12 bis 14 Baugrundstücke dem Immobilienmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Hierdurch sollen in der Hauptsache die Belange der innerörtlich bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe (vgl. Anhang - Gutachterliche Stellungnahme zur TA-Lärm und GIRL) ihre Berücksichtigung finden. Ferner sind die Emissionen als Auswirkungen durch die Sportplatznutzung, die Belange des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes als auch die der technischen Ver- und Entsorgung wesentlich.

Zweck des Bebauungsplanes ist es somit ferner, die nordwestliche Ortslage durch die Erweiterung von Wohnbauflächen zu ergänzen und mit der Einbeziehung landschaftstypischer Elemente eine nachhaltige Abrundung gegenüber dem Außenbereich zu erreichen.

Die Größe des Planbereiches ist erforderlich,

- um den nordwestlichen Ortsrand mit vorprägenden Nutzungen westlich der Burgstraße (K 1), d. h. zwischen Forstkampweg im Süden und Bergstraße im Norden einer städtebaulichen Ordnung zu zuführen, damit die zur Disposition stehende Bestandsbebauung der ehemaligen Hofstelle (Bergstraße/ Ecke Burgstraße) sowie die beabsichtigten bebaubaren Flächen in ein zusammenhängendes, ergänzendes und zweckmäßiges Erschließungskonzept, unter Beachtung von erschließungstechnisch und wirtschaftlich sinnvollen Bauabschnitten, eingebunden werden kann,
- um für eine städtebauliche Abrundung ein zusammenhängendes grünordnerisches und landschaftsplanerisches Konzept entwickeln zu können,
- um eine Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Belange herbeiführen zu können, so dass langfristig der Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb des Ortsteiles der Gemeinde gesichert werden kann
- um die Versickerung (Retentionsfläche) von Regenwasser für den Planbereich sicherzustellen
- um den Bedarf an öffentlicher Grünfläche / Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Dorfgemeinschaftshaus (DGH) zu sichern.

Insgesamt entspricht eine in Bauabschnitten beabsichtigte Realisierung im Verfahren nach § 8 (2) BauGB dem beabsichtigten Ziel der Gemeinde, ländliche Siedlungen zu stabilisieren.

Zur Klärung der städtebaulichen Randbedingungen liegen gutachterliche Stellungnahmen zu den Themen landwirtschaftliche Immissionen (nach GIRL) und Lärm (nach Sportanlagenlärmschutzverordnung) bereits vor. Grundlage dazu ist ein erstes städtebauliches Konzept zur Wohnbauentwicklung für den zur Disposition stehenden Planbereich (vgl. Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2015).

Je nach Entwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Immissionssituation nach GIRL in Bezug auf die Innenbereichsfläche zwischen Sportplatz und Bergstraße sind weitere Bauabschnitte bzw. Wohnbaufläche im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung bzw. der Darstellung im FNP denkbar und im Sinne des Gebotes zur Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll.

Auf die Ausführungen zum Thema Ausweisung von Wohnbauflächen / Eigenentwicklung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2015 (vgl. Kap. FNP Ziffer 6) wird hier verwiesen.

6 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

6.1 Bestand Flächennutzungsplan (FNP)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Steinkamp" erfasst 3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes :

- den vorhandenen Sportplatz als Fläche für den Gemeinbedarf (vgl. FNP 1996)
- die Hofstelle Burgstraße / Ecke Bergstraße als gemischte Baufläche (M) und
- eine Wohnbaufläche (W) mit südlich angrenzender Grünfläche (vgl. 5. Änderung FNP - Teiländerungsfläche 5.2.08) als Abstandsfläche gegenüber der Fläche für Gemeinbedarf (s. o.).

Der Bestand der einzeliligen Bebauung (nicht Planbereich) westlich der Burgstraße (K 1) ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. FNP 1996).

Zuletzt ist Wohnbaufläche im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (2004) vorge-merkt worden.

Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist bislang nur mit den v. g. Teildarstellungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

6.2 Neuaufstellung Flächennutzungsplan (FNP)

Die Samtgemeinde Fredenbeck hat in ihrer Zuständigkeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2015 beschlossen.

Die vorbereitende Bauleitplanung im Sinne der 2-Stufigkeit gem. §1 (2) BauGB liegt zzt. für den Geltungsbereich vor. Gem. BauGB wären Belange zum RROP auf der Ebene des FNP zu bewältigen / abzuwägen (vgl. §1 (4) BauGB) gewesen. Aussagen zur Eigen- / Innenentwicklung sowie zum Baulückenkataster sind zur Neuaufstellung des FNP ausführlich beraten und werden hier nachfolgend wiederholt benannt.

Zum Thema Eigenentwicklung werden folgende Argumente durch die Gemeinde als abwägungserheblich erachtet und damit die vorliegende Planungsabsicht entsprechend umzusetzen :

- der Eigentümer / Landwirt der Fläche verzichtet auf die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten des Nachbarnschutzes, da er Einschränkungen durch neue Umweltauflagen befürchtet
- gem. Baulückenkataster 2015 stehen erkennbar keine Bauflächen dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung bzw. stehen Entwicklungszielen der LW entgegen
- die Wohnbaufläche liegt günstig direkt an einer der überörtlichen Verkehrsachsen
- die Wohnbaufläche rundet den Innenbereich der Ortslage durch Bauabschnitte ab
- Schwinge ist Ortsteil zum Grundzentrum Fredenbeck
- Schwinge unterhält Infrastruktureinrichtungen und wird vom Bürgerbus bedient
- im Grundzentrum stehen zzt. keine Wohnbauflächen zur Verfügung bzw. konnten zuletzt 2008 adäquat dem Immobilienmarkt zur Verfügung gestellt werden.
- die FNP-Darstellung stellt eine Absichtserklärung der Gemeinde für eine langfristige Ortsentwicklung (> 15 Jahre – Planungshorizont 2030) dar (das *Baulückenkataster, als Beiplan zur FNP-Begründung* (s. a. *Band Themenkarten*), *bestätigt den Bedarf der Ausweisung von Wohnbaufläche im OT Schwinge* - vgl. Anlage).
- die mit dem Bebauungsplan verbundene Ausweisung der Wohnbauflächengröße trägt zur Innenentwicklung im Ortsteil unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange bei
- die Vermarktung von Wohnbaufläche für 4 ha brutto durch einen privaten Erschließungsträger und Ausweisung von 2. Bauabschnitten (3,48 ha einschließlich privater Anpflanzung abzüglich Grundstücke für den Eigenbedarf der Anlieger) erfüllt den erklärten mittelfristigen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung
- für den Ortsteil Schwinge besteht keine „grundzentrale“ Teilfunktion. Allerdings werden u. a. angeboten : Kindergarten, Bürgerbus und mobile Nahversorgung. Alle zentralörtlichen Aufgaben (wie z. B. die Versorgung mit öffentlicher und privater Infrastruktur) werden vom Grundzentrum Fredenbeck wahrgenommen.
- die Vorgaben regionalplanerische Belange sollen über die jetzige Darstellung hinaus berücksichtigt werden (Absichtserklärung der Samtgemeinde zum Verzicht auf Ausweisung von Wohnbaufläche bis zum Planungshorizont 2030 !)

- Die grundzentralen Funktionen von Fredenbeck werden von Gemeinde / Samtgemeinde nicht in Frage gestellt.

Der beabsichtigte Planbereich entspricht erkennbar einer Entwicklung aus dem wirksamen bzw. der Neuaufstellung des FNP nach § 8 (2) BauNVO.

Die räumlichen Geltungsbereiche der vorbereitenden sowie der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 (2) BauGB können aufgrund der nachfolgenden Detaillierung des städtebaulichen Entwurfes voneinander geringfügig abweichen.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB bleibt davon unberührt.

7 BESTAND / NUTZUNGEN

Die Fläche befindet sich in zentralörtlicher Ortslage Schwinge, westlich der Kreisstraße 1 und wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche von unterschiedlichen Betrieben / Pächtern / Eigentümern intensiv genutzt.

Die einzeilige Bebauung westlich der Burgstraße (K 1) entwickelte sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB und ist vorwiegend durch Wohnnutzungen mit zum Teil Mehrfamilienbauten sowie nicht störenden Nutzungen im Sinne von § 4 (2) BauNVO geprägt.

- Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich mittelbar an.
- Im Nordosten Ecke Burgstraße / Bergstraße bildet eine aufgegebene Hofstelle mit dazugehöriger sowie weiterer Wohnbebauung den beginnenden Innenbereich aus Norden.
- Im Süden befindet sich der örtliche Fußballplatz als öffentliche Grünfläche mit Sporthaus.

Weiter südlich direkt an der Burgstraße (vgl. Bebauungsplan Fredenbeck-Schwinge Nr.16) ist ein Restaurant von überörtlicher Bedeutung aktiv.

Die bauordnungsrechtlich zugeordneten Stellplätze liegen gegenüber, östlich der Kreisstraße, im Bereich der Schulbus-Kehre bzw. den zugeordneten Stellplätzen für die Sportanlage. Erhebliche Störungen sind der Gemeinde bislang nicht bekannt.

Der ehemalige Schmiede-/Landmaschinenbetrieb (Bebauungsplan Fredenbeck-Schwinge Nr. 16) ist aufgegeben. Der Bestandsschutz ist im Abwägungsprozess zu v. g. Satzungsrecht abgeklärt.

In den Geltungsbereichen der bestehenden Baugebiete im Ortsteil Schwinge stehen verfügbare Baugrundstücke für den Immobilienmarkt nicht mehr zur Verfügung.

8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / FESTSETZUNGEN

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO wird sichergestellt, dass diese Flächen dem noch traditionell geprägten Wohnen dienen. Allerdings ist auch schon im Umfeld ein Zeitgeist zu verzeichnen, der sich einer Erscheinung zur visuellen 2-Geschossigkeit, im Rahmen der eingeschossig zulässigen Baustruktur, annähert. Unter anderem ist damit auch Mietwohnungsbau verbunden.

Der Anlass für das Interesse von Bauwilligen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist, auch II-geschossige Einzelhäuser mit 4 Wohneinheiten (Geschoßwohnungsbau) im Quartier zu ermöglichen. Aus diesem Grunde soll die zzt. beantragte Festsetzung zur zulässigen Zahl (Z) der Vollgeschosse (Z = I) in Teilbereichen geändert werden, um die nachgefragte Bebauung sowie den damit verbundenen Wohnraum realisieren zu können.

Die so mögliche 2-schossige Bebauung soll im Sinne der 2. Entwurfsbilligung und mit Rücksicht auf den Bestandsschutz, gegenüber der vorhandenen Bebauung, sowie zum Schutz vor Überprägung des Ortsbildes durch Festlegung einer maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH), als Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO, begrenzt (als „Deckelung“ der 2-Geschossigkeit) werden.

D. h. ein ausbaubares bzw. nutzbares Dachgeschoss soll nicht zulässig sein !

Hingewiesen wird im v. g. Zusammenhang auf die Tatsache, dass sich die optische Erscheinung durch v. g. Änderung nicht wesentlich von der „visuellen“ II-Geschossigkeit (im Volksmund als „Toskaner Haus“ bekannt) in Trauf- und Firsthöhe unterscheidet.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsicht und der in Nachbarschaft bestehenden Nutzungen westlich der Burgstraße (K 1) ist für den überbaubaren Bereich Fläche für Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) einschließlich einer Gliederung zur Zahl der zulässigen Wohnungen (Wo) pro Baugrundstück ausgewiesen worden.

Zulässig sind die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Dazu zählen neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Eine Beschränkung zur Art der baulichen Nutzung ist nach Auffassung der Gemeinde in dieser zentralen Ortslage erkennbar nicht erforderlich.

Die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ wurde auch gewählt, um nicht störende Nutzungen, die durch neue Arbeitsformen aufgrund der Datenübertragungstechnik entstanden sind, im Planbereich zuzulassen.

Im Hinblick auf die Schutzansprüche der Bevölkerung und der im Umfeld vorhandenen Nutzungen, sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

Dabei ist berücksichtigt worden, dass bei derartigen Anlagen bzw. Betrieben sowohl Verkehrsmengen durch An- und Abfahrten als auch betriebsbedingte Lärmbelastungen und Immissionen entstehen können, die dem Vorrang des Wohnens bzw. dem Charakter des Gebietes widersprechen und ggf. zu nicht vertretbaren nachbarrechtlichen Spannungen führen würden.

Insgesamt werden somit eine verträglich sinnvolle Erweiterung und eine verträgliche Nachbarschaft gegenüber der vorhandenen Bebauung erreicht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO, d. h. der Bebaubarkeit bzw. der flächenhaften Versiegelung der Baulandflächen, wird wie folgt definiert durch die :

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung zur Zahl (Z) der Vollgeschosse bzw. eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Vorgabe einer Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH)
- Festsetzung einer ortsüblichen Mindestgröße der Baugrundstücke.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine dem ländlichen Verdichtungsmaß vertretbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 festgesetzt. Dieses entspricht ungefähr auch dem Höchstmaß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung.

Die Regelung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bleibt davon unberührt.

D. h. in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v. H. überschritten werden. Damit ist eine ausreichende Bebauungs- bzw. Ausnutzungsmöglichkeit sowie Besonnung der Grundstücke gewährleistet.

Die städtebauliche Integration in den umgebenden Siedlungscharakter ist durch transparente und offene Bauweise (vgl. Grundflächenzahl, Mindestgrundstücksgröße, Abstandsregelung etc.) mit entsprechendem Freiflächenanteil und Durchgrünung im Sinne einer Eingriffsminderung gewährleistet.

Eine ortsuntypisch städtebauliche Verdichtung soll allerdings vermieden werden (vgl. Dorferneuerungsplanung von 02.2011).

Aus den v. g. Gründen ist auch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße (> als 700 qm) erfolgt.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung i. S. des § 16 (2) BauNVO insgesamt hinreichend genau definiert.

8.3 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Im überwiegenden Bereich der künftigen Baulandflächen ist die Zahl der Vollgeschosse, entsprechend der ortsüblichen Bebauungsstruktur, auf Z = I Vollgeschoss begrenzt worden.

Lediglich innerhalb der östlichen und südlichen Teilflächen, als die kürzesten Verkehrsanbindungen an die überörtliche Erschließung, ist eine II-geschossige Bebauungsmöglichkeit, entsprechend dem von Bauwilligen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen, eröffnet worden.

Um die somit mögliche Höhenentwicklung der II-geschossigen Gebäude auf eine ortsübliche und somit städtebaulich vertretbare Gebäudehöhe zu begrenzen, ist die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (TH) von 6 Metern und einer maximalen Firsthöhe von 9 Metern über Oberkante Fertigfußboden erfolgt. Somit wird gewährleistet, dass sich auch eine II-geschossige Bebauung im Grundsatz der ortstypischen Gebäudehöhenentwicklung angepasst.

Im Weiteren ist hier festzuhalten, dass die ländlich geprägte ortstypische offene Bauweise, der Abstandsregelung sowie der festgesetzten Grundflächenzahl maßgeblich mitgeprägt wird.

Die v. g. Festsetzung zur „Deckelung“ einer vollwertigen 2-Geschossigkeit, d. h. kein nutzbares bzw. ausgebautes Dachgeschoss, gelten der Beachtung des Gebotes der nachbarrechtlichen Rücksichtnahme sowie des Vertrauensschutzes hinsichtlich kommunaler Planungen.

Die Oberkante (OK) Erdgeschoss-Fertigfußboden darf im Mittel eine Höhe von 0,5 Meter, gemessen von der Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die nächst gelegenen öffentliche Verkehrsfläche der Straßen zugewandten Gebäudeseite nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt gilt demnach die Oberkante der Planstraßen als öffentliche Verkehrsfläche. Hiermit soll erreicht werden, dass keine aus dem Erdreich herausragenden Keller (sogen. Feldherrenhügel) entstehen (vgl. Textlichen Festsetzungen).

8.4 Bauweise / Baugrenze / Grenzabstände nach NBauO

Als Bauweise ist eine offene (o) Bauweise nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt, um die gewachsene aufgelockerte Siedlungsstruktur der Ortslage entsprechend fortzuführen.

Im Geltungsbereich sind Grenzabstände abweichend von § 5 NBauO in der zzt. geltenden Fassung von 1 H einzuhalten.

Die Abgrenzung überbaubarer von nicht überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO vorgenommen worden.

Und zwar einerseits gegenüber der Straßenbegrenzungslinie entlang der Planstraßen und andererseits gegenüber angrenzender Bestandsbebauung im Osten, rückwärtiger Ortsrandeingrünung auf den westlichen Baugrundstücken des 2. Bauabschnittes sowie gegenüber der Retentionsfläche.

Die Notwendigkeit einer Gliederung der offenen Bauweise im Sinne von § 22 (2) Satz 3 BauNVO ist gegenüber der Bestandsbebauung erkennbar und hinsichtlich der Abstandsregelung nach NBauO aus Gründen des Gebotes der nachbarrechtlichen Rücksichtnahme beachtlich.

Die überbaubaren Flächen gewährleisten mit den gewählten Regelungen dennoch einen hinreichend individuellen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Hauptbaukörper auf den ausgewiesenen Baugrundstücken.

Daher ist beabsichtigt, dass gegenüber Grundstücksgrenzen zu bestehender Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes die Abstandsregelung von 1 H (alte Regelung) eingehalten wird. Diese Regelung ist der Tatsache geschuldet, dass der Bebauung im Bestand die aktuelle Abstandsregelung seinerzeit noch nicht zur Verfügung stand.

Auf weitere Festlegungen von Baugrenzen ist verzichtet worden.

8.5 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Um im Planbereich einen Spielraum bei der Anordnung der Gebäude und um der bauwilligen Bevölkerung eine dem ländlich geprägten Baustil gerecht werdende Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, sind Baugrenzen definiert worden, die die überbaubaren von den nicht überbaubaren Flächen abgrenzen. Des Weiteren sind Baugrenzen dort festgesetzt worden, wo sie aufgrund des Immissions-schutzes sowie dem Schutz und Erhalt der Anpflanzungen erforderlich sind.

Damit der Zusammenhang im WA-Gebiet zwischen Vorgarten und Verkehrsfläche nicht durch störende bauliche Anlagen beeinträchtigt wird, ist nachstehende Textliche Festsetzung aufgenommen worden, dass Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz des Orts- und Straßenbildes vor baulichen Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig sein sollen. Damit soll der so genannte "halb"-öffentliche Vorgartenbereich zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erhalten bleiben.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch allseits offene Garagen (= Carports = überdachte Stellplätze) zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie / Grundstücksgrenze nicht errichtet werden dürfen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass einerseits die hinteren Grundstücksbereiche als begrünte Abstandsflächen erhalten bleiben und andererseits die Vorgartenflächen von geschlossenen baulichen Anlagen nicht zergliedert werden und die städtebaulich ländliche Quartierscharakteristik gewahrt bleibt.

Die nicht überbaubaren Flächen, oftmals zusammenhängende begrünte Freiflächen, gewährleisten einen Nahrungs- und Lebensraum für Flora und Fauna. Dieser planerische Ansatz ist zur Minimierung des bauordnerischen Eingriffes in die Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB zu werten.

8.6 Öffentliche Grünflächen

8.6.1 Zweckbestimmung Sportplatz

Eine öffentliche Grünfläche (öG) mit den Zweckbestimmungen Sportplatz / Dorfgemeinschaftshaus (DGH) sind in den Geltungsbereich aufgenommen worden, um erkennbar nachbarrechtliche Belange im Sinne verträglicher Nutzungen planungs- und nachträglich bauordnungsrechtlich zu regeln.

Die Festsetzung öffentliche Grünfläche begründet sich auch, da keine Einzäunung besteht und der Verein bzw. die Gemeinde damit jederzeit eine Begehrbarkeit bzw. auch die Nutzung des Bolzplatzes gewährleisten möchte.

Die Nutzung des Fußballplatzes selbst ist in Abstimmung mit dem örtlichen Vereinen hinsichtlich seiner Nutzungsintensität bzw. die sich daraus ergebende Immissionssituation gegenüber dem beabsichtigten Wohnbereich gutachterlich bewertet worden (vgl. Anhang).

8.6.2 Zweckbestimmung Spielplatz

Das Niedersächsische Spielplatzgesetz (NSpPG) ist bekanntermaßen obsolet. Die Gemeinden sind allerdings im Rahmen der allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung im Sinne von § 1 (6) BauGB weiterhin verpflichtet, in ihren ausgewiesenen Wohngebieten ausreichend Spielflächen für Kinder im Sinne der Jugendwohlfahrt vorzuhalten. Von dieser Vorschrift kann abgewichen werden, d. h. es ist kein Kinderspielplatz erforderlich, wenn nachfolgende Anforderungen erfüllt werden bzw. sofern

- die zulässige Entfernung (400 m) zwischen dem Spielplatz und dem entferntesten Grundstück des Urplanes eingehalten wird
- der benannte Spielplatz fußläufig gefahrlos erreicht werden kann
- die nutzbare Fläche des Ersatz-Spielplatzes ausreicht (im Sinne der allgem. Anforderung).

Die Gemeinde Fredenbeck hat ihr Spielplatzangebot in den vergangenen Jahren dem Bedarf angepasst und zentrale Spielplätze bzw. Spielplatzgrundstücke geschaffen.

Für dieses Baugebiet wird in Abstimmung mit Vertretern der DE-Planung Schwinge eine Spielplatzfläche im Übergangsbereich zwischen öffentlicher Grünfläche (Bereich des Sportplatzes / Dorfgemeinschaftshaus (DGH)) und angrenzender SPE-Fläche in unmittelbarer Entfernung zum Baugebiet präferiert. Damit verbunden ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Baugebiet und Forstkampsweg, die u. a. auch eine gefahrlose Anbindung an den örtlichen Kindergarten darstellt.

Für Kleinkinder ist im Plangebiet durch die offene Bauweise sowie auf den relativ großen Baugrundstücken ausreichend Bewegungsraum gewährleistet.

Dennoch gelten die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Danach ist für den Geltungsbereich ein Spielplatz erforderlich. Bezugnehmend auf die Vorgaben des obsoleten NSpG beträgt die Mindestgröße der Netto-Spielplatzgröße 300 qm. Nach NBauO ist ein ausreichend großer Spielplatz anzulegen.

Nähere Regelungen zur Größe eines Spielplatzes werden in der Durchführungsverordnung zur NBauO getroffen. Abweichende und sonstige Anforderungen können nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 NBauO die Gemeinden präzisieren.

Insgesamt steht eine öffentliche Grünfläche im Sinne o. g. Nutzungsmöglichkeit zur Verfügung. Die Ausweisung dieses Spielplatzes stellt ein zusätzliches Angebot dar

Für die verfügbare Freifläche insgesamt ist die Gemeinde mit ihrem Gestaltungswillen gefordert. Dies gilt insbesondere der Vielfalt (Sportplatz, Spielplatz, Dorfgemeinschaftshaus (DGH)) der öffentlichen Nutzungen und Funktionen untereinander. Die v. g. gemeinbedarfsorientierten Nutzungen sind geeignet, sowohl den Ur-Bewohnern als auch den künftigen Bewohnern insgesamt eine Grünanlage anzubieten, die gestalterisch die v. g. Multi-Funktionen verträglich miteinander verbindet.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

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 Grundstückseigentümer bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit zurückstehen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung nach Nds. Bauordnung (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 Nds. Bauordnung (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 (vgl. Planbild – Örtliche Bauvorschriften nach NBauO).

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten für den Teil des Planbereiches, der als WA-Gebiet nach § 4 (2 und 3) BauNVO betroffen ist.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung).

10 GRÜNORDNUNG

Mit den grünordnerischen Festsetzungen für Anpflanzungen, der Ausweisung von Maßnahmen zum Ausgleich sowie der externen Kompensationsfläche soll erreicht werden, dass Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig stören, bei der Realisierung des Bebauungsplanes unterlassen, gemindert oder soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden. Wesentlich ist die Definition eines neuen Ortsrandes durch Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in Richtung Norden.

Als öffentliche Maßnahme innerhalb der Retentionsfläche mit Entwicklung von Gehölzanpflanzungen und Ruderalfläche ist auch eine fußläufige Verbindung zur Sport- und Spielplatzfläche sowie zum Dorfgemeinschaftshaus (DGH) vorgesehen.

Dabei kommt der Anpflanzung von Einzelbäumen im städtebaulichen Kontext eine besondere gestalterische Bedeutung zu, denn bei entsprechender Größe wirken diese visuell raumbildend und klimaregulierend; auch wirken diese hinsichtlich umweltschützender Belange eingriffsmindernd und betonen den Übergang von der zukünftigen Bebauung zu den Verkehrsflächen.

Als Mindestmaß allgemeiner Durchgrünung und aus v. g. ökologischen Gründen ist auf den Baugrundstücken je Wohneinheit (Wo) die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes oder eines standortheimischen Laubbaumes festgesetzt (vgl. Textlichen Festsetzungen). Darüber hinaus werden weitere Gehölzanpflanzungen im üblichen Gestaltungswillen der Anwohner unterstellt.

11 VERKEHRSFLÄCHEN

11.1 Äußere Erschließung

Der Ortsteil Schwinge ist unmittelbar über die Kreisstraße 1 - Burgstraße – mit dem überörtlichen Straßennetz in Richtung Süden zum Grundzentrum Fredenbeck bzw. nach Norden in Richtung Stade über die B 73 erschlossen.

11.2 Innere Erschließung

Die Planstraße des Geltungsbereichs ist im Ausbau nach dem technischen Regelwerk als Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) in ihrer Funktion als Anliegerstraßen vorgesehen. Hierbei ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als Mischprofil angedacht, bei dem für den Ausbau die Grundsätze der Gestaltung bei Mischung der Verkehrsarten gelten sollen.

Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen ist im Detail durch einen Pflasterplan mit entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen sicherzustellen. Hierdurch soll die Dominanz der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und nicht verkehrlichen Nutzung des gesamten Straßenraumes deutlich werden. Damit kann ggf. das Zeichen 325 StVO „verkehrsberuhigter Bereich“ angewandt werden. Damit beinhalten die Planstraßen Details mit überwiegend erschließender Kommunikations- und Aufenthaltsfunktionen.

Aus diesem Grunde sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche keine weiteren Differenzierungen zu Parkplatzflächen sowie für Standorte von Einzelbäumen im öffentlichen Raum getroffen worden.

Diese Standorte bleiben der Detailplanung sowie der üblichen guten fachlichen Praxis für entsprechende Einzelbaumanpflanzungen der Gemeinde vorbehalten.

Durch den vorgesehenen Ausbau wird für den Planbereich erkennbare Verkehrssicherheit und ruhiges örtliches Wohnen erreicht.

Die verkehrliche Erschließung der ehemaligen Hofstelle Burgstraße / Ecke Bergstraße ist u. a. durch die bisherigen Zufahrten gewährleistet.

11.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkflächen sind nicht festgesetzt, da die genaue Lage dieser Flächen der Detailplanung vorbehalten bleiben soll. Die Detailplanung hat die Einfahrten der Grundstücke wie auch die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Flächen für private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind Flächen für zwei Stellplätze (d. h. mindestens 9 qm pro Stellplatz) nachzuweisen, um den im ländlichen Raum notwendigen und in der Regel auch vorhandenen Zweitwagen auf dem privaten Wohnbaugrundstück unterzubringen. Die Festsetzung ist erfolgt, da die Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der NBauO mit den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf diese weitergehende Festsetzung nicht enthalten.

Hierdurch sind eine Entlastung der öffentlichen Verkehrsfläche durch abgestellte PKW und ein sparsamer Ausbau der Planstraßen erreichbar.

11.4 Fuß- und Radweg

Durch die Ortsrandlage des Wohngebietes westlich der Kreisstraße kommt der Anbindung mittels Fuß- und Radweg besondere Bedeutung zu. Dies betrifft nicht nur die Integration der Bewohner des Baugebietes insgesamt, sondern insbesondere Schulkinder, für die eine gefahrlose Verbindung an die Haltestellen geschaffen werden muss.

Dies gilt auch für die Anbindung aller Bewohner, um die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde ortsüblich zu Fuß oder mit Rad erreichen zu können.

Hierzu ist eine Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der Retentionsfläche zulässig mit Anbindung an die öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Ferner ist eine Anbindung an die Bergstraße vorgesehen, um die Quartiere untereinander zu verbinden, Nachbarschaften zu ermöglichen sowie den Zugang zur offenen Landschaft als Erholungsfunktion herzustellen.

Mit diesen Verbindungen sind u. a. Attraktivität, Werterhalt und Qualität eines Wohnquartiers angesprochen.

12 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

12.1 Technische Versorgung

Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der EWE AG.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Dollern. Die Versorgung ist durch eine bestehende Hauptleitung im Bereich der K 1 gesichert.

Die erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind im Rahmen der Erschließung mit dem Ortsbrandmeister geklärt (vgl. Stellungnahme vom 15.12.2016).

Danach ist die Installation von Hydranten im Geltungsbereich sicherzustellen.

Die Kommunikationsinfrastruktur (Telefon, Internet u.v.m.) ist durch bestehende Netze gesichert.

12.2 Technische Entsorgung

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist den AEF Fredenbeck. Die ordnungsgemäße Entsorgung gilt für den OT Schwinge insgesamt als gesichert.

Der Anschluss an die zentrale Abwasserreinigungsanlage der AEF / EWE Wasser GmbH erfolgt per Druckrohrleitung.

Die Entsorgung von Hausmüll und verwertbaren Reststoffen erfolgt satzungsgemäß durch zertifizierte Fachbetriebe im Auftrag des Landkreises Stade.

12.3 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ing.-Büro Galla & Partner Horneburg, hat vorab eine Retentionsfläche bewertet.

Aufgrund der vorliegenden Planung ist eine entsprechende Retentionsfläche innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Eine Fläche zur Rückhaltung (Retention) mit gedrosseltem Abfluss ist entsprechend der sich darstellenden Topographie festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist eine Verbindung zur bestehenden Vorflut im Bereich der Burgstraße (K 1) vorgesehen.

Detailplanung sowie die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

Entsprechend der wasserrechtlichen Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) ist die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers vorrangig. Vgl. hierzu auch die Broschüre des Nds. Sozialministers „Entsiegelung von Flächen, Humanisierung im Städtebau“.

Die Versickerung bzw. die Rückhaltung gilt als ökologischer Faktor zur Sicherung des Naturhaushaltes und wird als Eingriffsminderung

- zum Ausgleich des Grundwasserhaushaltes
- zur Verminderung des ungezügelten Wasserzuflusses in die Vorfluter
- zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes
- zur Grundwasserneubildung
- zur Erhaltung der Gewässergüte des Grundwassers und
- zur Verbesserung des Kleinklimas durch verstärkte Verdunstung angestrebt.

13 IMMISSIONEN / EMISSIONEN / ALTLASTEN / BODENFUNDE

13.1 Emissions- / Immissionssituation

Die Immissionssituation wird vorwiegend durch den Spielbetrieb und Nutzung des Sportplatzes sowie des Dorfgemeinschaftshauses (DGH) geprägt. Aber auch durch die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße 1 sowie Auswirkung von Betriebslärm durch den vorhandenen Restaurationsbetrieb.

Die Untersuchung und Bewertung der örtlich situationsbedingten Lärmbelastung ist nach der Sportanlagenlärmverordnung (18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 1991) erfolgt und im Entwurf entsprechend durch Anordnung von weniger nicht schutzwürdigen Nutzungen berücksichtigt.

Grundlagen dazu bilden die Informationen der Gemeinde sowie des Sportvereins.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt diese Lärmquellen durch Anordnung von weniger schutzwürdigen Nutzungen als „Pufferzone“ mit einem Abstand von ca. 50 Metern gegenüber der schutzwürdigen Wohnbaufläche im Sinne der Schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anhang – Schalltechnisches Gutachten – GA 2015-334 vom SV-Büro Roesener, Dötlingen).

Zusammenfassend wird hier aus dem Kapitel 6 zitiert :

... „ Die Gemeinde Fredenbeck plant im Ortsteil Schwinge die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 42 „Steinkamp“ aufgestellt werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass bei den angenommenen Varianten der Auslastung des Sportplatzes die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Der Planung einer Wohnbaufläche steht damit aus schalltechnischer Sicht hinsichtlich des Sportlärms nichts entgegen.

Grundlage der Feststellungen und Aussagen sind die vorgelegten und in dieser Stellungnahme aufgeführten Unterlagen und die Auskünfte der Beteiligten. Dieses Gutachten habe ich unabhängig und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. “ ...

Für den benannten Restaurationsbetrieb sind die planungsrechtlichen Belange im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Fredenbeck Nr. 15 im Abwägungsprozess bewältigt worden.

Die Stellplatzproblematik ist zwischenzeitlich neu geordnet worden. Dem Betrieb stehen Stellplätze auf dem gegenüberliegenden Flurstück 112/16 (vgl. Kennzeichnung / Hinweis im vorliegenden Planentwurf).

Die im v. g. Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzanlage ist aus eigentumsrechtlichen Gegebenheiten obsolet.

13.2 Emissionssituation Landwirtschaft

Die Emissionsbelastung aufgrund von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben u. a. mit Intensiv-Viehhaltung innerhalb der Ortslage ist in Bezug auf das Baugebiet nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) durch das Ing.-Büro Prof. Dr. Oldenburg untersucht und bewertet worden (vgl. Anhang).

Zusammenfassend wird hier aus dem Kapitel 6 zitiert :

... „ Die Volksbank eG Fredenbeck-Oldendorf plant auf der derzeit als Ackerland genutzten Fläche zwischen Sportplatz und Bergstraße in 21717 Fredenbeck-Schwinge die Ausweisung eines Wohnbaugebietes.

Die aus der Tierhaltung und den dazu gehörenden Nebenanlagen aus dem westlich liegenden Betrieb Dankers stammenden Geruchsemissionen können im Umfeld des Vorhabens zu Belästigungen führen und werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umgebung betrachtet.

Im immissionsrelevanten Umfeld des Bauvorhabens befinden sich weitere landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung sowie weitere Wohnhäuser ohne landwirtschaftlichen Bezug.

Im Bereich des zweiten Bauabschnittes des Vorhabens wird unter den vorhandenen Randbedingungen die Geruchshäufigkeit der in der GIRL des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 genannte zu tolerierende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit für Wohngebiete überschritten. Daher ist eine Bebauung derzeit nur im ersten Bauabschnitt möglich.

Sollte durch eine Einigung mit dem Betrieb Dankers auf dessen Ställen eine Kaminerhöhung auf 17 m über Grund verbunden mit dem Einhalten einer Mindestabluftgeschwindigkeit von 8,5 m s⁻¹ erreicht werden, ist hierdurch auch eine Bebauung des zweiten Bauabschnittes möglich.

Für belastbare und damit gerichtsfeste Aussagen sind nach derzeitigem Kenntnissstand jedoch drei weitere Betriebe mit Tierhaltung zu berücksichtigen.

Die Berechnungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. " ...

13.3 Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich zzt. nicht bekannt. Dies ist aber aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Sollten sich dennoch Anzeichen durch unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder Ablagerung von Abfällen dafür ergeben, so ist dies dem zuständigen Landkreis Stade (Amt für Umweltschutz) unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

13.4 Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmale

Das Amt für archäologische Denkmalpflege und Kultur des LK STD hat im Rahmen des Scoping-Verfahrens nach § 4 (1) BauGB mitgeteilt, dass im Plangebiet ein Bodendenkmal (Schwinge, Fundstelle 137) zu vermuten ist. Eine Prospektion wurde bereits dazu durchgeführt.

Es konnten keinerlei Spuren eines Bodendenkmals festgestellt werden (vgl. Denkmalschutzrechtliche Genehmigung, Az. Swg 137/40-1102-Fre-B-Plan 42 vom 17.10.2016).

Für dieses Plangebiet liegen zzt. keine weiteren Angaben bzgl. Bodendenkmale oder Bodenfunde vor. Sollten sich während der Erschließungsmaßnahmen dennoch Anzeichen dafür ergeben, so ist der Landkreis Stade davon unverzüglich zu benachrichtigen und zerstörende Arbeiten sofort einzustellen.

14 SONSTIGE PLANRECHT

Vorhandenes Planrecht nach § 30 BauGB ist

- südlich der beabsichtigten Planung der Bebauungsplan Fredenbeck-Schwinge Nr. 16 "Burgstraße" und
- östlich der Kreisstraße 1 / Burgstraße durch den Bebauungsplan Fredenbeck-Schwinge Nr. 19 "Im Osterfeld" verbindlich.

Die Geltungsbereiche der Satzungen / Geltungsbereich Fredenbeck OT Schwinge Nr.16 und Fredenbeck OT Schwinge Nr.42 sind aufeinander abgestimmt.

15 UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG

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 (vgl. Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan).

15.1 Umweltbericht

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

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen ist im o. g. Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB zwischen der planenden Gemeinde und den betroffenen Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

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 wieder.

15.2 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Umsetzung des Bebauungsplans dient dem Planungsziel und damit dem Versorgungsanspruch der Bevölkerung mit angemessener Bereitstellung von Wohnbaufläche (vgl. GG). Der planungsrechtliche Eingriff ist daher erkennbar nicht vermeidbar (vgl. Umweltbericht).

Das Kap. 7 - Zusammenfassung ist nachfolgend wiedergegeben :

... „ Die Gemeinde Fredenbeck überplant mit dem Bebauungsplan Nr.42 „Steinkamp“ im OT Schwinge ein Areal von insgesamt ca. 6,24 ha. Im Plangebiet soll ein Wohngebiet sowie die erforderliche Erschließung, ein Spielplatz und die erforderliche Regenrückhaltung geschaffen werden.

Der Bestand des Sportplatzes wird planungsrechtlich gesichert. Die erforderliche Regenrückhaltung und der Kinderspielplatz wird im Plangebiet vorgesehen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden überwiegend auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung und den damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss. Die Verluste werden durch Anpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben.

Somit kann der Eingriff bei Durchführung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch den Bebauungsplan Nr.42 „Steinkamp“ als ausgeglichen angesehen werden. “ ...

16 AUSWIRKUNGEN

Auch die Gemeinde Fredenbeck mit dem OT Schwinge ist von der EU-Entwicklung im Bereich von Intensiv-Tierhaltung betroffen.

Dies behindert die Inhalte der vorbereitenden Bauleitplanung zur Eigenentwicklung von Wohnbaunutzungen im Rahmen möglicher Baulandausweisung.

Innerörtliche Betriebe verhindern nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) die bisher genehmigten Wohnbauflächen westlich der Kreisstraße (Ortskern). Dieser Tatbestand verhindert die Eigenentwicklung der Gemeinde, die Auslastung von kommunalen Infrastruktureinrichtungen sowie einer demographisch positiven Entwicklung.

Wesentliche Auswirkung dieser Planung ist der Erhalt der bestehenden kulturellen und sozialen Infrastrukturen der Gemeinde. Auch gilt die Einbindung der „Neu“-Bürger an die lebendige Dorfgemeinschaft als wesentlich. Die „vorsichtige“ Vergabe von Baugrundstücken im Sinne der Eigenentwicklung kann somit von Vorteil sein.

Ferner sind die Umnutzung einer bisher landwirtschaftlichen Hofstelle einschließlich der dazugehörigen Betriebsflächen sowie die Bestandssicherung des Sportplatzes für ein künftig verträgliches Wohnumfeld durch planungsrechtliche Funktions- und Nutzungszuordnung gesichert.

Naturschutzfachliche Belange durch das beabsichtigte Planrecht können nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Externe Kompensationsfläche steht zur Verfügung.

Die Belange der technischen Ver- und Entsorgung können entsprechend durch eine naturnahe Retentionsfläche die Vorflut verbessern sowie durch Erweiterung des bestehenden Abwassernetzes ausreichend gesichert werden.

17 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Fläche / Nutzung	Flächenansätze	ha
WA-Gebiet (WA - Flurstück 108/24 tlw.) brutto, davon - private Fläche für Anpflanzungen auf privaten Baugrundstücke gegenüber der westlichen LW-Fläche / Außenbereich GRZ = 0,3 + 50 % gem. § 19 (4) BauNVO	34.800 qm 1.350 qm	 3,48 ha
Retentionsfläche (RRB), anteilige Ausgleichsfläche (Flurstück 108/24 tlw.), Abstandsfläche Lärmschutz	6.260 qm	0,63ha
Öffentliche Verkehrsfläche (Planstraßen einschl. Fuß- / Rad- wegeverbindungen - Flurstück 108/24 tlw.)	5.591 qm	0,56 ha
Öffentliche Grünfläche (öG) – Sportplatz, Sporthaus / Dorfgemeinschaftshaus (DGH) (Flurstück 108/13)	15.780 qm	1,58 ha
Gesamtfläche / Geltungsbereich (Variante C.7) (Flächenermittlung aus DXF-File)	62.380 qm	6,24 ha
Externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung (SPE) auf den Flurstücken in der Gemarkung Estorf lt. Umweltbericht	ca. 10.000 qm	1 ha

FREDENBECK, 22.01.2018

gez. R. Handelsmann
.....
(Gemeindedirektor)

gez. Schuhmacher
.....
(Bürgermeister)

Für die Gemeinde Fredenbeck aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG VORDAMM 12
DAS TEAM FÜR IHRE PLÄNE

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 / 7731
www.gulekeundpartner.de

Es folgen die

ANLAGEN

- **Übersichtsplan / Luftbild (Ausschnitt Neuaufstellung Flächennutzungsplan Fredenbeck)**
- **Baulückenkataster Gemeinde Fredenbeck OT Schwinge, Beiplan zur Neuaufstellung FNP**
- **Zusammenfassende Erklärung**
- **Umweltbericht erstellt durch Büro K. Ebler, Estorf 03/2017**

ANLAGE :

NEUAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FREDENBECK (Stand §4a BauGB)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen (MI / WA) sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung nach § 1 (2) BauNVO dargestellt.

Beabsichtigte FNP Darstellung:



Ausschnitt aus dem Luftbild:



ANLAGE :

BAULÜCKENKATASTER FREDENBECK OT SCHWINGE

Das dargestellte Baulückenkataster ist ein Beiplan zur Neuaufstellung FNP 2015 !

Auszug aus dem Baulücken und Leerstandskataster
Ortsteil: Schwinge



 Baulücke - möglicherweise bebaubar