

**Gemeinde Lengenbostel**

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Feuerwehr- / Dorfgemeinschaftshaus Freetz“**

## **Teil I: Städtebaulicher Teil**

**Stand:** Beschluss zur Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 28.07.2016

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**  
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
M. Sc. Lisa Walther

## **Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes / Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
3.1.	Ziele der Raumordnung .....	4
3.2.	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	5
3.3.	Vorhandene Bebauungspläne .....	6
3.4.	Archäologie .....	6
<b>4.</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>7</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3.	Baugrenzen.....	7
4.4.	Bepflanzungen.....	7
4.5.	Gestaltung.....	8
<b>5.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>9</b>
8.1.	Ausgleichsbedarf .....	9
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Flächen und Kosten.....</b>	<b>10</b>

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH 14.04.2016

Anlage 2: Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Porada GeoConsult  
28.06.2016

## 1. Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) ist die Errichtung eines neuen Feuerwehr- / Dorfgemeinschaftshauses für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Lengenbostel. Die Kapazität des bestehenden Feuerwehrhauses, das auch für Versammlungen und Veranstaltungen genutzt wird, reicht nicht mehr aus. Zudem soll auf dem Grundstück ein Bolzplatz errichtet werden, da es einen solchen in Freetz zurzeit nicht gibt.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans erfolgt die 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sittensen. Der bisher als landwirtschaftlich und gemischte Baufläche dargestellte Bereich soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und Bolzplatz dargestellt werden.

## 2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt nordöstlich im Ortsteil Freetz, nördlich der Straße Am Blöcken (K 149) und hat eine Größe von etwa 4.415 m<sup>2</sup>.

Im Norden und Westen des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten und Süden grenzen Wohnbauflächen bzw. gemischt genutzte Flächen an.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Google Earth; Stand 2016



### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2005 liegt das Plangebiet nordöstlich des Grundzentrums Sittensen, welchem die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Arbeitsstätten und die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen sind. Für das Plangebiet selbst werden im RROP keine Aussagen getroffen (weiße Fläche). Die Umgebung des Ortsteils Freetz wird als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

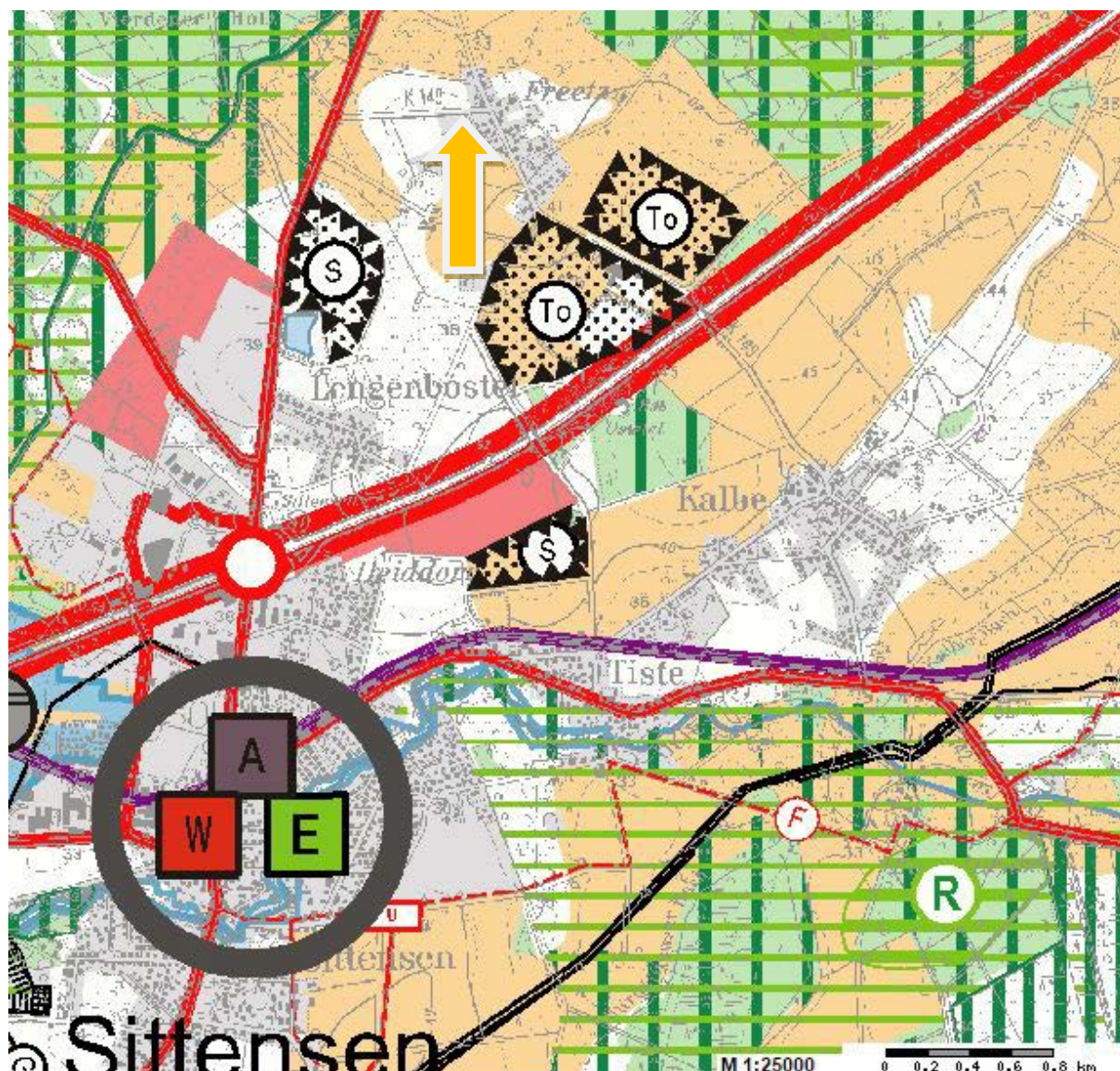


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelber Pfeil), Maßstab 1:25.000

### 3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (weiß) sowie im Osten als gemischte Baufläche dargestellt. Östlich des Plangebiets sind gemischte Bauflächen, im Südwesten Wohnbauflächen dargestellt, westlich und nördlich befinden sich ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft.

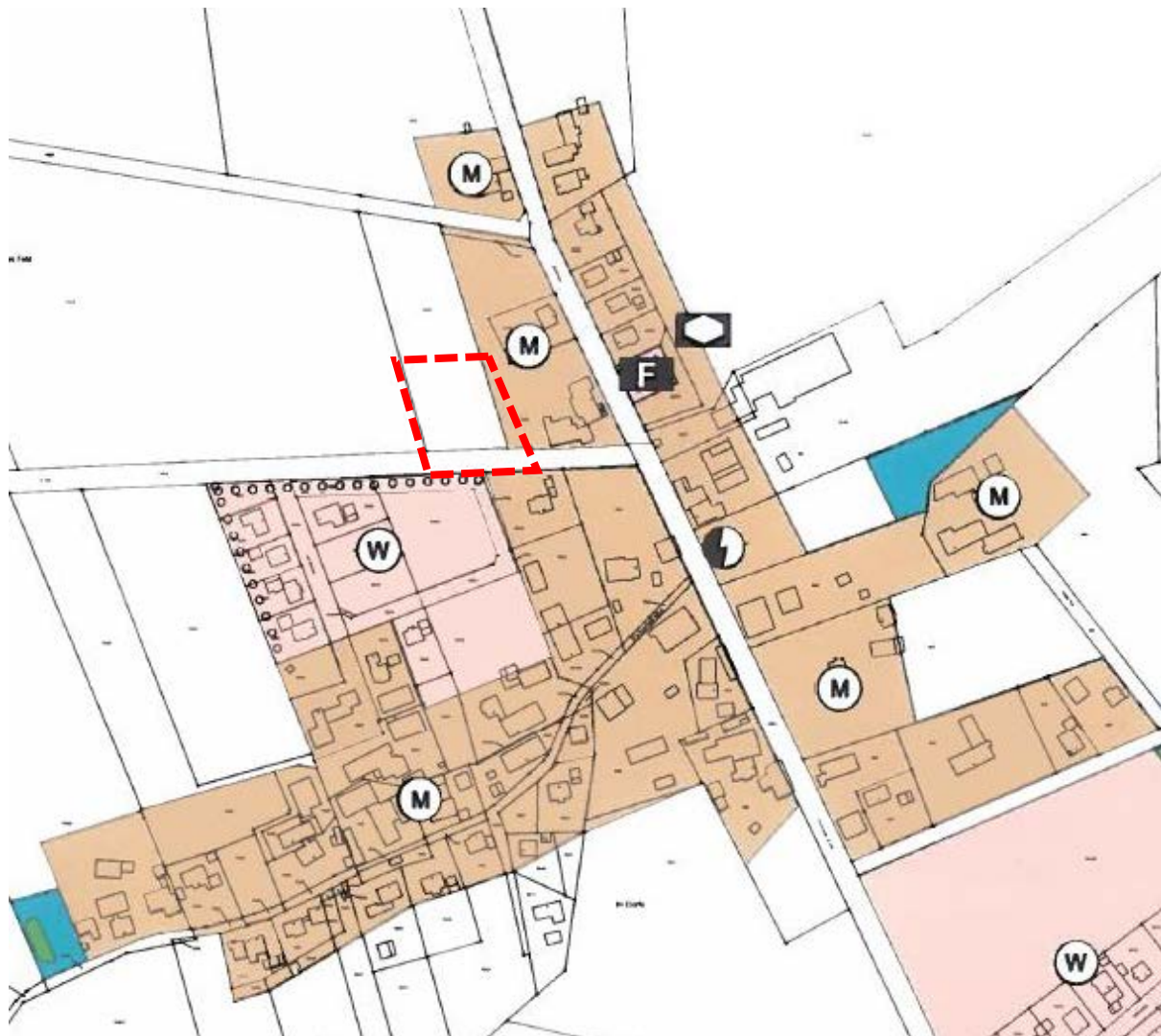


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Umrandung), Maßstab 1:5.000

Zukünftig soll im Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und Bolzplatz dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6. Damit ist der B-Plan nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zusätzlich die angrenzende Straßenverkehrsfläche aufgenommen.



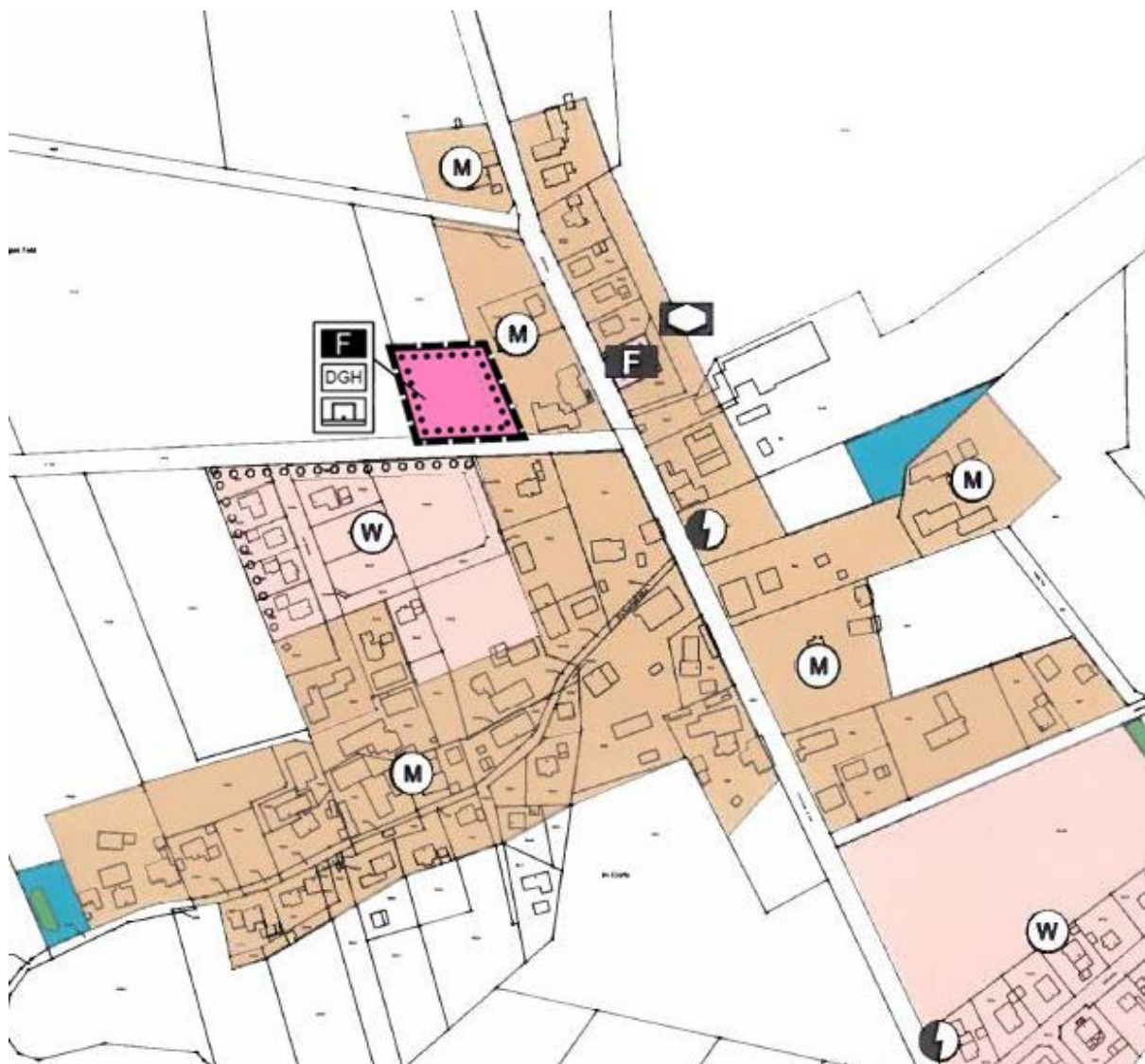


Abb. 4: Geplante Darstellung der im Verfahren befindlichen 47. Änderung des Flächennutzungsplans, Maßstab: 1:5.000

### 3.3. Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überplant keine bestehenden Bebauungspläne.

### 3.4. Archäologie

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)). Nach § 13 des NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt

werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

## **4. Planinhalt**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und Bolzplatz festgesetzt werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines Feuerwehr- / Dorfgemeinschaftshauses und eines Bolzplatzes zulässig, darüber hinausgehende Nutzungen sind unzulässig. Damit soll der freiwilligen Feuerwehr die Möglichkeit zur Errichtung eines neuen Gebäudes für Versammlungen und Veranstaltungen gegeben werden. Der Bolzplatz ist für Kinder und Jugendliche gedacht, bisher gibt es im Ortsteil Freetz keinen Bolzplatz. Die Freiflächen sollen auch für Übungen oder Veranstaltungen der Feuerwehr genutzt werden.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Überbaubarkeit der Flächen wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieses Maß schließt Nebenanlagen mit ein, da mögliche Überschreitungen dieses Maßes durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Gemeinbedarfsflächen nicht zur Anwendung kommen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der Nutzung als Feuerwehrgerätehaus auf 1 festgesetzt, dies reicht aus um eine adäquate Nutzung als Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus zu gewährleisten.

### **4.3. Baugrenzen**

Für das Plangebiet wird ein Baufenster festgesetzt, in dem eine flexible Anordnung des Baukörpers möglich ist. Die Baugrenze weist im Norden und Osten den Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze auf. Im Süden beträgt der Abstand 16,5 m zur Grundstücksgrenze, da in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, keine baulichen Anlagen zulässig sind, da dort die Bauverbotszone der Kreisstraße beginnt. Im Westen beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze 8 m. 5 m dieses Streifens dienen zur Festsetzung von Bepflanzungen.

### **4.4. Bepflanzungen**

Um eine Abgrenzung zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche zu gewährleisten, wird an der Westseite des Plangebiets eine dreireihige Anpflanzung auf einer 5 m breiten privaten Grünfläche festgesetzt. Entlang der Straße wird eine Hecke mit einer Breite von 1,5 m festgesetzt, die als Sichtschutz zur Straße Am Blöcken dient, da entlang der Straße Stellplätze angeordnet werden sollen. Auch diese Anpflanzung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Die bestehenden Bäume entlang der Straße Am Blöcken werden zum Erhalt festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.

#### 4.5. Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen, die dem Schutz des Ortsbildes insgesamt und einer ansprechenden Gestaltung des Plangebietes dienen.

Mit der Festsetzung über die Anbringung von Solaranlagen soll eine Verunstaltung der Dächer mit Solaranlagen verhindert werden.

Mit den Gestaltungsfestsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in die Strukturen der umliegenden Wohnbebauung einfügt.

### 5. Erschließung

Das Plangebiet wird von Süden über die Straße Am Blöcken (K 149) erschlossen. Durch die Gemeinbedarfsfläche wird sich die Verkehrsbelastung der Kreisstraße nicht oder nicht wesentlich verändern. Die Lage an der Kreisstraße trägt zudem dazu bei, dass keine zusätzlichen Verkehre in Wohnstraßen entstehen.

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr nur eingeschränkt zu erreichen. Die Buslinien 865 und 866 verbinden Freetz lediglich durch einzelne Fahrten in der Schulzeit mit Lengenbostel und Sittensen. Busse fahren bis zur Dorfstraße, von dort ist das Plangebiet in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Aufgrund eines fehlenden Fußweges ist das Plangebiet jedoch nur über die Fahrbahn bzw. den unbefestigten Seitenstreifen zu erreichen. Dies ist auf Grund der geringen Verkehrsbelastung zwar tolerierbar, ein Ausbau der Dorfstraße bzw. der Kreisstraße wäre bei weiteren Planungen in der unmittelbaren Umgebung aber zu prüfen.

Die notwendigen Sichtdreiecke an der Einfahrt in die K 149 sind in der Planzeichnung markiert. Die Sichtdreiecke liegen jedoch vollständig auf der Straßenverkehrsfläche und erfordern daher keine Festsetzungen im Bebauungsplan, da die Straßenverkehrsbehörde selbst für freie Sicht sorgen kann. Die Bäume innerhalb des Sichtdreiecks sind zulässig.

Die Grundstückszufahrt von der Straße Am Blöcken (mit einer maximalen Breite von 6 m) kann auch an anderer Stelle als in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen.

### 6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen **Ver- und Entsorgungsleitungen** an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

#### Trinkwasser und Löschwasser

Die Gemeinde ist dem Wasserverband Bremervörde angeschlossen.

#### Abwasser

Der Schmutzwasserkanal für die zentrale Abwasserbeseitigung liegt in der Straße Am Blöcken. Der Träger ist die Samtgemeinde Sittensen.

#### Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist durch ein Gutachten nachgewiesen worden. Dadurch wird ein naturnaher und nachhaltiger Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser umgesetzt.



**Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen**

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme) anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

**Abfall**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

## 7. Immissionsschutz

### Schallimmissionen

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Feuerwehr- / Dorfgemeinschaftshaus Freetz“ in der Gemeinde Lengenbostel, Ortsteil Freetz, Samtgemeinde Sittensen, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 24.03.2016) durchgeführt, um die Zulässigkeit eines Feuerwehrgerätehauses, das auch als Dorfgemeinschaftshaus für gelegentliche Veranstaltungen genutzt werden soll und eines Bolzplatzes zu klären. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Aus Sicht des Gutachters sind keine schalltechnischen Konflikte nach Umsetzung des B-Plans Nr. 6 „Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus“ zu erwarten. Für die technischen Dienste, Übungen und den Notfalleinsatz (ohne Signalhorn) sind unter den angenommenen und untersuchten Voraussetzungen keine Konflikte mit der TA Lärm zu erwarten.

Bei einem Verbot der Nutzung des Bolzplatzes nach 22 Uhr bis 6 Uhr ist ein uneingeschränkter Sportbetrieb (einschließlich Turngruppe) unter den untersuchten Voraussetzungen möglich und führt zu keinen schalltechnischen Konflikten gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses für private Feiern wird kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf gesehen, da davon ausgegangen wird, dass die Parkplatznutzung nicht die Nutzung von Notfalleinsätzen der Feuerwehr (Parkplatz und Lkw-Rangieren) überschreitet. Alle anderen Aktivitäten sollten im Haus stattfinden und keine relevanten Geräusche außerhalb des Gebäudes verursachen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Kommunikation nur in Gesprächslautstärke außerhalb des Gebäudes zu führen und die Musikanlage bei geschlossenen Türen und Fenstern zu betreiben ist.

## 8. Natur und Landschaft

### 8.1. Ausgleichsbedarf

Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan wird eine weitere Flächenversiegelung vorbereitet, die ausgeglichen werden muss. Der Ausgleichsbedarf beträgt 1.887 m<sup>2</sup>, wovon 288 m<sup>2</sup> im Plangebiet angelegt werden (Private Grünfläche 1). Die vorgesehene Strauchpflanzung auf der Privaten Grünfläche 2 wird hingegen nicht als Ausgleich angerechnet, da sie lediglich 1,5 m breit ist und den Charakter einer geschnittenen Siedlungshecke aufweisen wird. Nach § 1a Abs. 3 BauGB kann der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Der erforderliche externe Ausgleichsbedarf von 1.599 m<sup>2</sup> wird auf einer Fläche 2 km westlich des Plangebietes umgesetzt, die sich im Besitz der Gemeinde Lengenhöstel befindet. Es handelt sich um eine Teilfläche des 3.949 m<sup>2</sup> umfassenden Flurstückes 32/3, Flur 4 in der Gemarkung Vierden nördlich der Straße Nütteler Weg und östlich des Baches Ramme. Die Fläche wird gegenwärtig als Intensivgrünland genutzt. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen sollen beeinträchtigte Funktionen und Werte des Naturhaushaltes aufgewertet werden. Hierfür sind zwei unterschiedliche Maßnahmenvarianten zulässig. Variante 1 sieht eine Sukzessionsfläche vor, Variante 2 die Nutzung als Extensivgrünland. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie die erforderlichen Maßnahmen sind ausführlich den Kapiteln 1.6 und 1.8 des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

## 9. Umweltbericht

- siehe Teil II der Begründung –

## 10. Flächen und Kosten

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.415 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf (alle Angaben ca. Werte):

Gemeinbedarfsfläche	3.124 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	376 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	915 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>4.415 m<sup>2</sup></b>

### Kosten

Die Kosten der Planung werden durch die Gemeinde Lengenhöstel getragen.

Lengenhöstel, den .....

.....

Bürgermeister