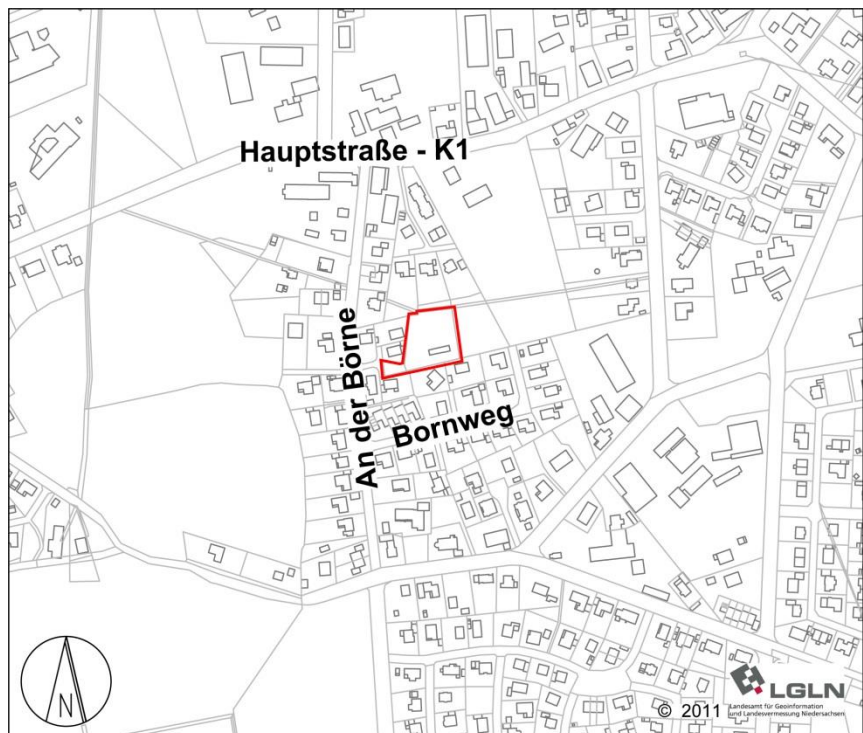


Gemeinde Fredenbeck - Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 8 „In der Born“ 5. Änderung, Fredenbeck mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB

Abschrift



Gemeinde Fredenbeck

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

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.4.	Aufstellung im Verfahren gemäß § 13b BauGB	2
2.	Bestandssituation	2
2.1.	Nutzungen und Bebauung, Erschließung	2
2.2.	Natur und Landschaft	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.3.	Benachbarte Bebauungspläne	8
4.	Inhalte der Planung	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4.	Mindestgrundstücksgrößen	10
4.5.	Verkehrsflächen	10
4.6.	Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.7.	Grünflächen und Grünordnung.....	10
4.8.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	11
1.1.1.	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	11
1.1.2.	Außenwände.....	11
1.1.3.	Einstellplätze.....	11
4.9.	Verkehrliche Erschließung.....	12
4.10.	Ver- und Entsorgung	12
4.11.	Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz	14
4.12.	Immissionsschutz (Geruch)	14
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung	15
5.1.	Bodenordnung.....	15
5.2.	Kosten und Finanzierung.....	15
6.	Flächenangaben	15

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2018 (BGBl. S. 2549),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Im Bereich der Belegenheit „An der Börne 9“ soll im Umfeld bereits bestehender Wohnbebauung in zweiter Reihe ein Einfamilienhaus errichtet werden. Zusätzlich soll die Option zur zukünftigen Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses geschaffen werden. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „In der Börne“ aus dem Jahr 1972 und sind in dessen 3. Änderung aus dem Jahr 1993 als ein Teil von Grünflächen festgesetzt, die eine Pufferzone zwischen der damals noch landwirtschaftlich geprägten Bebauung an der Hauptstraße und der neu geplanten Wohnbebauung darstellten. Aus heutiger Sicht ist diese Abstandsgrünfläche jedoch nicht mehr erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „In der Börne“ wurde eine dörfliche Wohnbebauung im zentralen Bereich von Fredenbeck ermöglicht, die unter anderem über die heutige Straße „An der Börne“ erschlossen wird. Dieser Bereich der Ortslage von Fredenbeck stellt sich heute als gewachsenes, dörflich geprägtes Wohngebiet dar.

Ziel der Planung ist es, auf der nun überplanten Fläche die Errichtung von maximal zwei Einfamilienhäusern zu ermöglichen und damit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung durchzuführen. Somit soll der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „In der Börne“ 5. Änderung, Fredenbeck werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung des innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials für eine dem Umfeld entsprechende, ergänzende Wohnbebauung im dörflichen Maßstab
- Planungsrechtliche Absicherung eines vorhandenen Nichtwohngebäudes
- Berücksichtigung und Sicherung erhaltenswerter Grünstrukturen

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst für die Sicherung der Erschließung einen Teil des Flurstücks 112/5 (Wohnhaus „An der Börne 9“) sowie für die Neubebauung das dahinter liegende Flurstück 111/14. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2.490 m² (0,25 ha) überplant.

Das Plangebiet befindet sich in einem zentral gelegenen Bereich der Ortschaft Fredenbeck, unmittelbar östlich der Straße „An der Börne“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „In der Born“ 5. Änderung, Fredenbeck wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung an der Straße „An der Börne“,
- im Westen durch Wohnbebauung und die Straße „An der Börne“,
- im Süden durch Wohnbebauung an der Straße „An der Börne“ und „Bornweg“ und
- im Osten durch eine Grünfläche und Gehölzbestände.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

1.4. Aufstellung im Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Da die Fläche von drei Seiten von Nutzungen bzw. Bebauung umgeben ist und eine sinnvolle Ergänzung des zentralen Siedlungsbereiches von Fredenbeck darstellt, wird die Anwendung dieses Verfahrens als sachgerecht angesehen.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 unter 10.000 Quadratmetern; im Übrigen umfasst der Geltungsbereich lediglich eine Fläche von ca. 2.490 m². Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2. Bestandssituation

2.1. Nutzungen und Bebauung, Erschließung

Nutzungen und Bebauung

Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch ein bestehendes Stallgebäude (Schuppen) und vereinzelte Gehölze geprägt. Hervorzuheben ist ein großkroniger Laubbaum in der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Der übrige Bereich des Plangebietes stellt sich als Grünland dar, das derzeit als Auslaufläche / Weide genutzt wird. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Abschnitt eines offenen Grabens; hier sind einige weitere Gehölze vorhanden. Das Grundstück in der südwestlichen Ecke des Plangebietes wird bereits im Bestand wohnbauliche genutzt; die überplante Fläche steht jedoch bislang nicht in baulicher Nutzung und stellt sich als Teil der privaten Gartenfläche der Eigentümer dar.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (o. M.); Quelle: OSM Open Street Map, Bearbeitung eigene Darstellung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine von der Straße „An der Börne“ abgehende Stichstraße erschlossen, über die auch die Belegenheiten „An der Börne 7, 9 und 11“ erschlossen werden. Die Kreisstraße K 1 „Hauptstraße“ liegt unweit nördlich des Plangebietes, welches somit auch gut an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

2.2. Natur und Landschaft

Planungsvorhaben

Der Landschaftsrahmenplan 2014 des Landkreises Stade (LRP 2014) stellt unter dem Aspekt Siedlungen fest, dass eine Verdichtung innerhalb vorhandener Ortslagen gegenüber einer Siedlungserweiterung in die offene Landschaft vorzuziehen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dieser Vorgabe.

Das Plangebiet befindet sich in keiner unmittelbaren Nähe zu Schutzgebieten. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind erkennbar nicht betroffen. Das Plangebiet ist überwiegend von Siedlungsflächen umgeben. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist insgesamt nicht zu erwarten.

Die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft gegenüber der Planung ist im Bestand im Einzelnen wie folgt einzuschätzen:

Boden

Gemäß LRP 2014 gibt es keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes. Allgemeine Ziele sind Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation. Dies gilt auch für die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche.

Der LRP 2014 legt unter dem Aspekt „Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr“ das Handlungsziel fest, die Flächeninanspruchnahme auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu lenken. Eine Verdichtung innerhalb vorhandener Ortslagen ist demnach i. S. d. LRP 2014 einer Siedlungserweiterung in die offene Landschaft vorzuziehen. Die Planung entspricht dieser Zielsetzung.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits teilweise bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung sowie der bislang ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung (Weidehaltung) liegt bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Der Bestand des Bodens kann der Geestlandschaft zugeordnet werden. Die in der Geest vorherrschenden Bodentypen sind frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden an Übergang zu mäßig trockenen, nährstoffarmen, meist steinigen Sandböden, verwehbar. Es handelt sich nach LRP 2014 um einen Standort mit Gley- und Auenböden.

Es wird zwar von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung ausgegangen, jedoch wird durch die geplante Bebauung lediglich eine geringe Fläche für bauliche Nutzungen neu in Anspruch genommen.

Im Untergrund des Plangebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht nach den vorliegenden Informationen praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen gegen Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Bereich der Planungsfläche setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Wasser

Durch den hohen Sandanteil der Geestböden ist das Wasserrückhaltevermögen gering. Dadurch kann das Sickerwasser relativ schnell in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen. Weil auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann es durch entsprechende Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit einer Belastung des Grundwassers kommen.

Das Gebiet wird bislang nur teilweise baulich genutzt (vorhandener Stall bzw. Schuppen); eine intensive landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. Das Grundwasser wird insgesamt als wenig beeinträchtigt eingeschätzt. Es sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete betroffen. Der am nördlichen Rand verlaufende Graben wird durch die Planung voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt. Der offene Graben dient der Entwässerung der umliegenden Grundstücke und darf nicht verfüllt werden. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Östlich angrenzend befindet sich ein artenarmes Intensivgrünland (GI) und davon nördlich ein Gehölz des Siedlungsbereichs (HS). Das überplante artenarme Intensivgrünland wird als nicht schützens- oder erhaltenswert bewertet.

Im Plangebiet sind erkennbar keine besonders schützenswerten Biotope betroffen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Der Bereich des Plangebiets ist für die Biotope von allgemeiner bzw. geringer Bedeutung.

Vegetation

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich Gehölze und Einzelbäume, von denen jedoch lediglich ein großkroniger Laubbaum im geplanten Zufahrtsbereich als zu erhalten anzusprechen ist. Die übrigen Gehölze befinden sich an den Rändern des Plangebietes auf angrenzenden Grundstücken. Für den Fall, dass Gehölze im Rahmen der Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen, erfolgt die Kompensation im Übrigen durch das Gebot zur Anpflanzung neuer Bäume auf den Grundstücken.

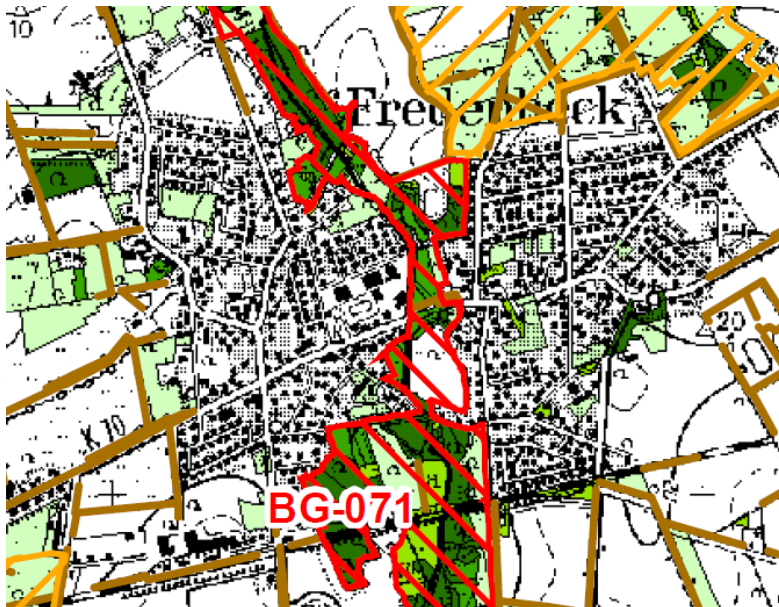


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Arten und Biotope“ LRP 2014 (o. M.)

Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben. Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften/Eigenart, Vielfalt, Schönheit der Landschaft befinden sich westlich des Plangebietes in der Schwingeniederung (Landschaftsschutzgebiet LSG-01 „Schwinge und Nebentäler“).

Durch die bestehende wohnbauliche Nutzung und die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten soll die Baufeldräumung zur Herstellung der Bauflächen

im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar erfolgen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

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

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen.

Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

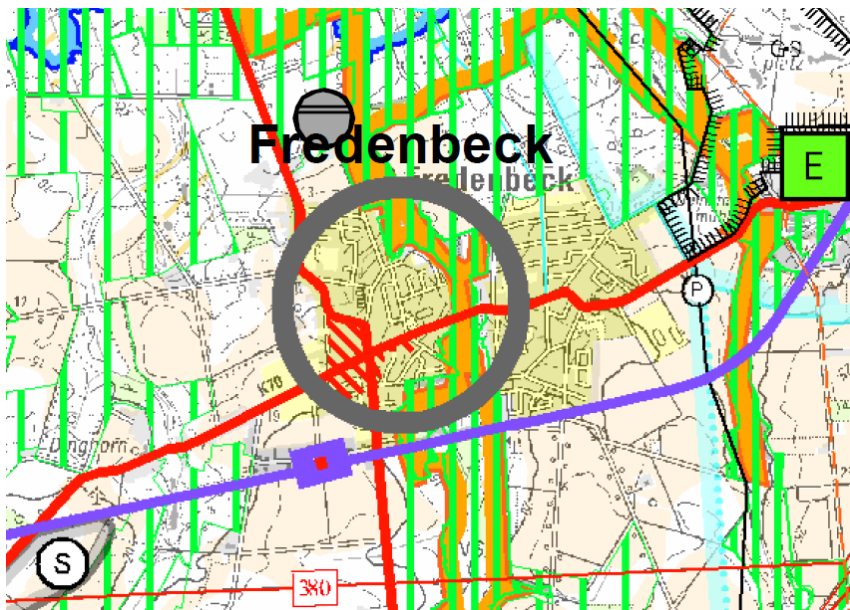


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2013 (o. M.)

Nach dem RROP ist die Gemeinde Fredenbeck ein Grundzentrum mit Ansätzen einer mittelzentralen Funktion. Zudem wird die Gemeinde Fredenbeck als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt.

Westlich der Fläche befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Natura 2000-Gebiet (Schwinge und Nebentäler).

Siedlungsverdichtungen sollen gemäß RROP vorrangig vor Entwicklungen in die offene Landschaft innerhalb der vorhandenen Ortslagen erfolgen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Die Planung ermöglicht eine Wohnstättenentwicklung im Innenbereich und trägt dadurch zur Innenentwicklung bei. Der Plan genügt somit dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche (W) dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann. Angrenzend an das Plangebiet werden ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt. Im weiteren Umfeld werden zudem gemischte Bauflächen dargestellt.

3.3. Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 „In der Born“. Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde bereits viermal rechtskräftig geändert. Von diesen Änderungen betrifft lediglich die 3. Änderung aus dem Jahr 1993 den Geltungsbereich des Bebauungsplans, da in dieser Teile des Plangebietes als Grünflächen festgesetzt werden.

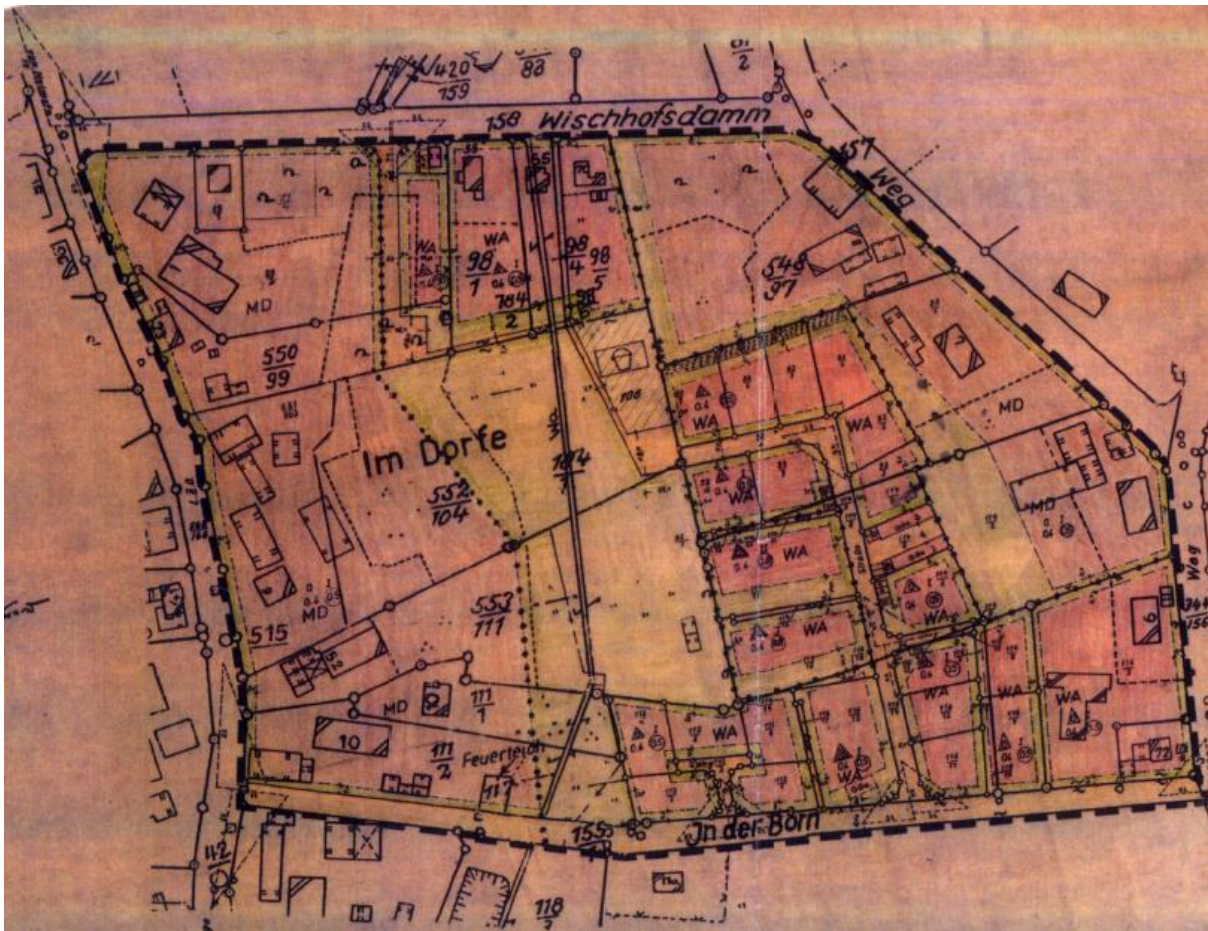


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8 (Planzeichnung des Ursprungsplans; o. M.)

4. Inhalte der Planung

4.1. Art der baulichen Nutzung

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

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein. Sie würden sich in diesem dörflich geprägten Bereich von Fredenbeck nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

In dem zur Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste, ländlich-ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung auf den entstehenden Grundstücken geschaffen.

Die angestrebte Nutzungsdichte wird darüber hinaus durch die Festsetzung der offenen Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, sichergestellt (siehe unten).

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **einem Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der **festgesetzten Gebäudehöhe (GH max. = 10,0 m)** soll dadurch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe, durch das das Orts- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert werden.

Zur maximal zulässigen Höhe der Gebäude wird aufgrund des flachen Geländes festgesetzt, dass der Bezugspunkt die Oberkante der Fahrbahnmitte im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt ist. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt, da durch diese das Ortsbild absehbar nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen für den maßgeblichen Teil des Plangebiets an den Charakter der umliegenden Bebauung, insbesondere der südlich benachbarten Wohngebäude anknüpfen. Somit ist sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Baugebiet zu der angrenzenden, realisierten Bebauung erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird.

4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In dem allgemeinen Wohngebiet sind in der **offenen Bauweise nur Einzelhäuser (E)** zulässig. Darin äußert sich das Bestreben, eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen, und zugleich auf diesen in Ortsrandlage gelegenen Grundstücken (zumindest Richtung Osten) einen harmonischen und städtebaulich angemessenen Übergang zur Landschaft zu schaffen. Diese Festsetzung wirkt größenbeschränkend vor allem auch im

Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen in den Wohngebäuden.

Die Anzahl der Wohnungen in dem allgemeinen Wohngebiet wird auf **maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus** festgesetzt, so dass hier Einliegerwohnungen (z. B. für die Unterbringung pflegebedürftiger Familienangehöriger) möglich sind. Dies ermöglicht auch das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend möglichst geringgehalten wird.

4.4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird durch textliche Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße geregelt. Demnach müssen die **Einzelhausgrundstücke mindestens 700 m² aufweisen**. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren.

4.5. Verkehrsflächen

Die für die Erschließung der Baugrundstücke von der Straße „An der Börne“ erforderliche Zuwegung wird als private Verkehrsfläche in einer für die private Erschließung ausreichenden Breite von 3,50 m festgesetzt. Die Verkehrsfläche schließt an die von der Straße „An der Börne“ abgehende vorhandene Stichstraße (im Bebauungsplan Nr. 8 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt) an.

Je nach letztlich realisierter Bebauung sind darüber hinaus weitere Zuwegungen und Zufahrten zu den Neubauten im Rahmen der festgesetzten GRZ möglich; diese werden jedoch nicht konkret festgesetzt.

4.6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO erfolgt so weiträumig, dass dem Grundstückseigentümer Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die Baugrenzen werden daher mit einem Abstand von **3 m** (Mindestabstand nach Niedersächsischer Bauordnung) zur privaten Verkehrsfläche und zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Ein um einen Meter erhöhter Abstand wird zu dem nördlich verlaufenden Graben gewählt, um auch auf das an dieser Stelle abfallende Gelände zu reagieren.

4.7. Grünflächen und Grünordnung

Die anzupflanzenden Bäume dienen der Gliederung bzw. Eingrünung des Wohngebietes und dessen Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild. Auf jedem Baugrundstück ist dazu mindestens ein **standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum** als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm gemäß angegebener Pflanzenliste zu pflanzen.

Anzupflanzende Bäume sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen gleicher Art und Qualität auf demselben Grundstück zu ersetzen. Dies wird zusätzlich durch eine örtliche Bauvorschrift gesichert.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist ein großkroniger, **ortsbildprägender Baum** vorhanden. Dieser soll grundsätzlich erhalten werden. Um eine Erhaltung zu ermöglichen, wird in diesem Bereich eine kleine **private Grünfläche** festgesetzt, die den überwiegenden Teil des Krontraufenbereich des Baums abdeckt.

Nadelgehölze dürfen nur als Einzelbäume und nicht in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden, da sie aus landschaftspflegerischer Sicht ansonsten als wenig verträglich angesehen werden.

4.8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der zulässigen Gebäude erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebiets und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild zu erreichen und es gestalterisch in die Umgebung einzufügen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten des Grundstückseigentümers unangemessen einzuengen. Insgesamt soll ein dörfliches Erscheinungsbild erhalten bleiben. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

1.1.1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für die Hauptdächer der Hauptnutzungen werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung von mindestens 15 Grad** zugelassen. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, können bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und **Garagen auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern** versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 55 m² nicht überschritten wird. Diese Flächengröße wird für die Errichtung zeitgemäßer Garagen und Carports als ausreichend angesehen.

Für die **Dacheindeckung** sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder Anthrazit/Schwarz zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind **Anlagen zur Nutzung von Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Ebenso sollen **Dachbegrünungen** möglich sein, sodass insgesamt durch die gewählten Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

1.1.2. Außenwände

Durch die Festsetzungen zur **Gestaltung der Außenwände** soll – wie auch durch die Festsetzungen zur Dacheindeckung - sichergestellt werden, dass sich die entstehenden Wohngebäude gestalterisch in die nähere Umgebung einfügen.

Dementsprechend sind Sichtmauerwerk, Putz und Holz in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen sowie in Weiß, Beige und Anthrazit/Schwarz zulässig. Der Begriff „Sichtmauerwerk“ schließt moderne Außenwandkonstruktionen mit zweischaligem Aufbau und Vorsatzschale mit Verblendern (Verblendmauerwerk) ein. Um die Bauherren nicht unverhältnismäßig in der Gestaltung bzw. Bauweise einzuengen sind auch Holzhäuser zulässig. Fassaden aus Holz oder in Holzbauweise errichtete Gebäude sollen durch diese Festsetzung ermöglicht werden. Zur Wahrung des Ortsbildes werden lediglich **Naturstammhäuser ausgeschlossen**. Zudem können Teilflächen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports auch in anderen Materialien ausgestaltet werden, da sie als weniger prägend für das Ortsbild angesehen werden.

1.1.3. Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Es wird daher vorgeschrieben, dass je Wohnung **2 Stellplätze** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird auch der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

4.9. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Anbindung erfolgt über eine zusätzliche private Zufahrt an der von der Straße „An der Börne“ abgehenden Stichstraße, über die bereits die Belegenheiten „An der Börne 7, 9 und 11“ erschlossen werden und die bereits rechtskräftig im Bebauungsplan Nr. 8 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Die Zufahrt wird in einer ausreichenden Breite von 3,50 m angelegt. Sie soll ausschließlich als private Zufahrt zu den maximal zwei neu entstehenden Grundstücken dienen.

4.10. Ver- und Entsorgung

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt. Für das gesamte Baugebiet „In der Born“ ist seinerzeit eine Planung zur Oberflächenentwässerung und zu den Erschließungsanlagen und den örtlichen Netzen erfolgt. Neue, gesonderte Fachplanungen sind somit nicht erforderlich.

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Das Plangebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz des Trinkwasserverbands Stader Land angeschlossen werden. Die entsprechenden Leitungstrassen sind im Straßenraum untergebracht. In Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Gemeinde ist für das Plangebiet die Löschwasserversorgung zu sichern und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu realisieren.

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 11m in) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) vorgesehen wird, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m³/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

Feuerwehr

In Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Gemeinde ist für das Plangebiet die Erreichbarkeit der Grundstücke durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu sichern und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu realisieren.

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MB/. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Gem. § 1, Abs. 2, Satz 2 DVO-NBauO i. V. m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Maßgebend ist der „Laufweg“ von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung / Schmutzwasserentsorgung

Die geplanten Grundstücke sollen wie die benachbarten Gebiete über das Leitungssystem an die zentrale Abwasserbeseitigung zur Kläranlage Fredenbeck angeschlossen werden. Für den Anschluss des Plangebietes muss das örtliche Kanalnetz ggf. erweitert werden. Dies wird im Zuge der konkreten Ausbauplanung im Rahmen der Einzelgenehmigung rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen sein.

Der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist durch den Grundstückseigentümer herzustellen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird das Umweltamt entsprechend zu beteiligen sein.

Die geregelte Ableitung von Oberflächen-, Regen- und Schmutzwasser ist durch entsprechende technische Vorkehrungen bzw. Lösungen im Rahmen der Ausbauplanung und Einzelgenehmigung sicherzustellen. Eine gesonderte Festsetzung hierzu ist nicht notwendig.

Ein Hinweis auf § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um zu verdeutlichen, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers dem Grundstückseigentümer an Stelle der Gemeinde obliegt.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch die Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig an der Ausbauplanung zu beteiligen.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Bauvorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Bauvorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.

Gasversorgung

Das geplante Baugebiet soll wie die benachbarten Gebiete an das Gasleitungsnetz der Versorgung mit Erdgas angeschlossen werden. Für den Anschluss des Plangebietes muss das örtliche Leitungsnetz ggf. erweitert werden. Dies wird im Zuge der konkreten Ausbauplanung rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen sein.

Telekommunikation

Die Grundstücke können wie die benachbarten Grundstücke an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Nach den Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) muss der Ausbau des Breitbandnetzes bis zum Anschlusspunkt des jeweiligen Gebäudes sichergestellt werden.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, soweit die Müll-/Abfallbehälter an der Straße „An der Börne“ vom Grundstückseigentümer zur Abholung bereitgestellt werden. Die Stichstraße wird nicht durch Müllfahrzeuge befahren; ggf. ist ein Hol- und Bringservice vom Grundstückseigentümer zu bestellen.

4.11. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz

Als wesentlicher Eingriff ist die Versiegelung des Grünlands durch die Bebauung zu bewerten. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

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

Andere oder neue betroffene Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern also Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Andere als „städtebauliche“ Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der vorangegangenen Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 ausgeglichen wurden, oder in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind nicht erkennbar. Eine besondere Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar. Vor einem etwaigen Abriss vorhandener Gebäude (Stall / Schuppen) wären diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.12. Immissionsschutz (Geruch)

Das Plangebiet befindet sich in einem durch landwirtschaftliche Tierhaltung geprägten Gebiet. Im immissionsrelevanten Umfeld befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Die aus der Tierhaltung und den dazugehörigen Nebenanlagen stammenden Geruchsemissionen können bei entsprechenden Windverhältnissen bis in den Plangebietbereich wirken und dort zu Geruchsbelästigungen führen. Für die Beurteilung der immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche kann auf ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 43 „Börnehof“ (Plangebiet an der „Hauptstraße“ in unmittelbarer Nähe zu der hier beplanten Fläche) erstelltes Gutachten vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg (Gutachten 17.007) vom 11. Januar 2017 zurückgegriffen werden. In diesem Zusammenhang wurden die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 „Börnehof“, ausgehend von den nachbarlichen landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachterlich festgestellt.

In diesem aktuellen Gutachten wurde die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch wurde im Sinne der Geruchsimmisions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 durchgeführt. Nach der geltenden Geruchs-Immissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen darf in Wohngebieten eine maximale Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden. In dem benachbarten Plangebiet soll der Vorhabenstandort als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, womit ein Immissionsgrenzwert von bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit grundsätzlich einzuhalten war. Dies gilt ebenso auch für die hier beplante Fläche. Die genannte Untersuchung für die Fläche „Börnehof“ an der Hauptstraße hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der vier umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in der Ist-Situation der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit im gesamten Plangebiet deutlich eingehalten wird. Es werden maximale Werte von 4 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit prognostiziert. Somit

wird unter Berücksichtigung der relevanten Betriebe im Umfeld auf der gesamten geplanten Wohnbaufläche der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit für Wohngebiete deutlich unterschritten.

Dieses Ergebnis ist im Wesentlichen nach Einschätzung der Gemeinde auf die hier beplante Fläche übertragbar. Eine eigenständige Untersuchung scheint mithin entbehrlich, da eine Überschreitung von 10 % Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit erkennbar nicht anzunehmen ist.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand eines privaten Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es wird eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen.

5.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Fredenbeck entstehen durch die Planung keine Kosten.

6. Flächenangaben

Fläche	in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.280	92
Private Verkehrsfläche	110	4
Private Grünfläche	100	4
Geltungsbereich	2.490	100

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