

Gemeinde Fredenbeck - Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 33 „An der Schmiede“ 1. Änderung, Fredenbeck

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Abschrift

Stand: 30.06.2025



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.	Grundlagen der Planung	1
1.2.	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	1
1.3.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.4.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	2
2.	Bestandssituation	3
2.1.	Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1.	Übergeordnete Planungen	3
3.2.	Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	5
3.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
4.	Fachplanerische Grundlage	6
4.1.	Landschaftsplanung/ Landschaftsrahmenplan	6
4.2.	Artenschutz.....	7
4.3.	Natur und Landschaft.....	7
4.4.	Orts- und Landschaftsbild	7
4.5.	Luft und Klima.....	7
4.6.	Boden	8
4.7.	Wasser	8
4.8.	Kultur- und Sachgüter	8
4.9.	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen.....	8
4.10.	Kampfmittelbelastung	9
4.11.	Immissionsschutz.....	9
5.	Planinhalt und Abwägung.....	9
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3.	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
5.4.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
5.5.	Verkehrliche Erschließung, Ver und Entsorgung	11
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
6.1.1.	Bodenordnung.....	12
6.1.2.	Kosten und Finanzierung.....	12
7.	Flächenangaben	12

1. Grundlagen der Planung

1.1. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 41/3 der Gemarkung Groß Fredenbeck, Flur 2, welcher im östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33 „An der Schmiede“ liegt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt etwa 0,16 ha (1.580 m²). Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: *Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung*

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 33 „An der Schmiede“ zu ändern. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33 „An der Schmiede“ der Gemeinde Fredenbeck existiert heute eine Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie ein Einzelhandel und eine Tankstelle. Im Bereich des Änderungsbereichs liegt die Fläche derzeit brach und wird in Teilen als Lagerfläche genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 33 (aus dem Jahr 2009) setzt für diesen Bereich neben einem (eingeschränkten) Mischgebiet Baugrenzen sowie weitere Festsetzungen z.B. zur Grundflächenzahl und zu Geschossigkeiten fest. Auf einen Teil dieses Grundstücks plant die Eigentümer:in die Errichtung von fünf Wohnmobilstellplätzen zu touristischen Zwecken. Gebäude sind dabei nicht vorgesehen und werden gemäß dem Willen der Gemeinde im Plangebiet ausgeschlossen. Um die Zielsetzung der Schaffung einer Wohnmobilstellplatzanlage zum vorübergehenden Aufstellen von Wohnmobilen auf dem Grundstück zu ermöglichen, ist es erforderlich den Bebauungsplan an den dafür notwendigen Stellen zu ändern.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll daher eine kleinteilige Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung) ermöglicht werden. Dies soll durch die Anpassung des Gebietstyps als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO und den für das Bauvorhaben notwendigen Änderungen der textlichen Festsetzungen erfolgen, sodass die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans dem geplanten Vorhaben nicht entgegenstehen.

Da im Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, handelt es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB, sodass sich die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Zulässigkeit von Vorhaben (z.B. in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen) grundsätzlich nach § 34 BauGB richtet.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 dient einer kleinteiligen Maßnahme der Innenentwicklung, die mittels einer Wiedernutzbarmachung der Fläche durch die Schaffung von Wohnmobilstellplätzen begründet werden kann. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1.580 m². Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 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. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind daher alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

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 abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

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.

2. Bestandssituation

2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Fredenbecker Siedlungsgefüges, innerhalb eines bestehenden, bebauten Siedlungsbereichs, nördlich der „Hauptstraße – K 1“ und entlang der Straße „Alter Stadtweg“.

Das Plangebiet ist Teil eines gemischten Gebietes und liegt derzeit brach. Höherwertige Gehölzstrukturen sind abgesehen von einigen Bäumen entlang der Straße nicht vorhanden. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung und vereinzelte Gewerbebetriebe geprägt. Südlich angrenzend befindet sich eine Tankstelle und im Osten ein Spielplatz. Abgesehen davon ist die nähere Umgebung durch Wohnbebauung geprägt.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.) © LGLN, eigene Darstellung

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seiner Nutzung gut und direkt über die vorhandenen örtlichen Straßen angebunden und erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Fredenbeck, Alter Stadtweg“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sowie der Bahnhof Fredenbeck in ca. 1,6 km Entfernung. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Hauptstraße (K 1).

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordnete Planungen

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, Neubekanntmachung vom 17.09.2022, Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm

2013 (RROP) des Landkreises Stade sowie in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes (Änderung der Art der baulichen Nutzung mit den dazugehörigen erforderlichen Festsetzungen) werden Ziele der Raumordnung nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

Im RROP 2013 ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter bebauter Bereich kartiert und dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Durch den Bebauungsplan Nr. 33 wurde für die Fläche bereits Planrecht geschaffen.

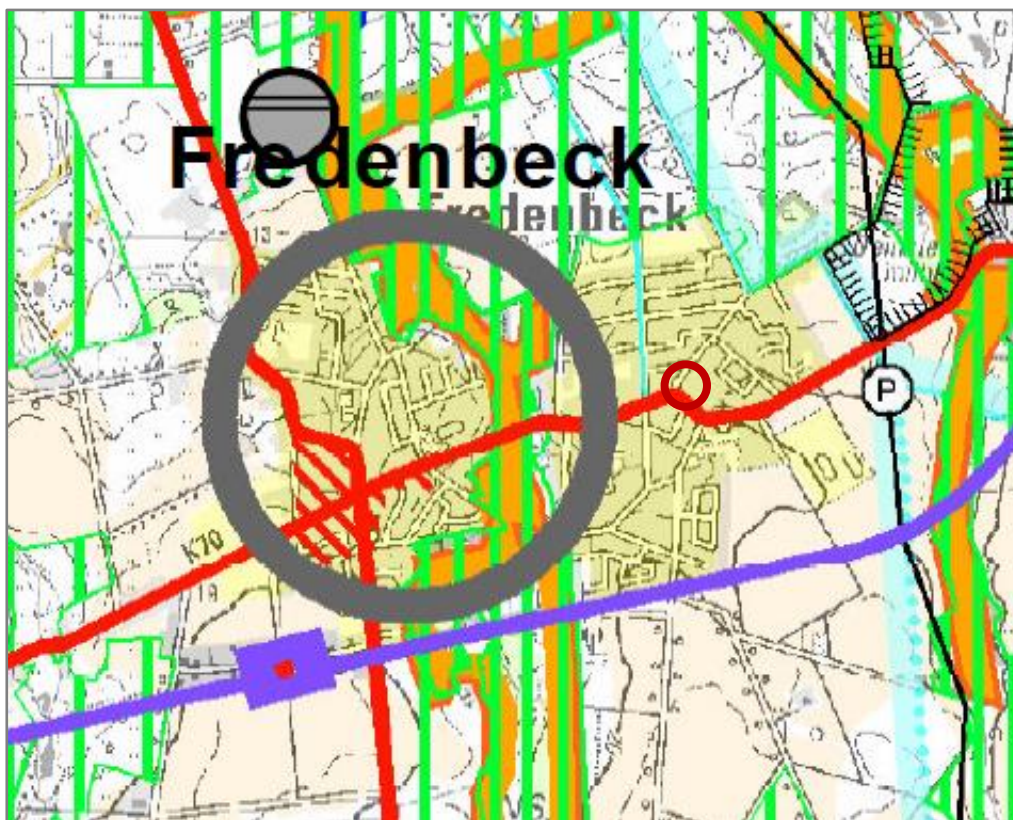


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Fredenbeck mit Plangebietsmarkierung (rot) (o. M.), eigene Darstellung

3.2. Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für den Bereich der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 wird im aktuellen FNP der Samtgemeinde Fredenbeck gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Daher kann der Bebauungsplan derzeit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit den vorgesehenen Festsetzungen als Sonstiges Sondergebiet (SO) weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab.

Der FNP ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Die Anpassung soll für den genannten Bereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ (SO WoMo) erfolgen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der FNP entsprechend angepasst. Durch die Berichtigung des FNP ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet weiterhin gewährleistet.

Fazit: Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP 2015 entwickelt werden, sobald und soweit die Anpassung des FNP durchgeführt wurde.

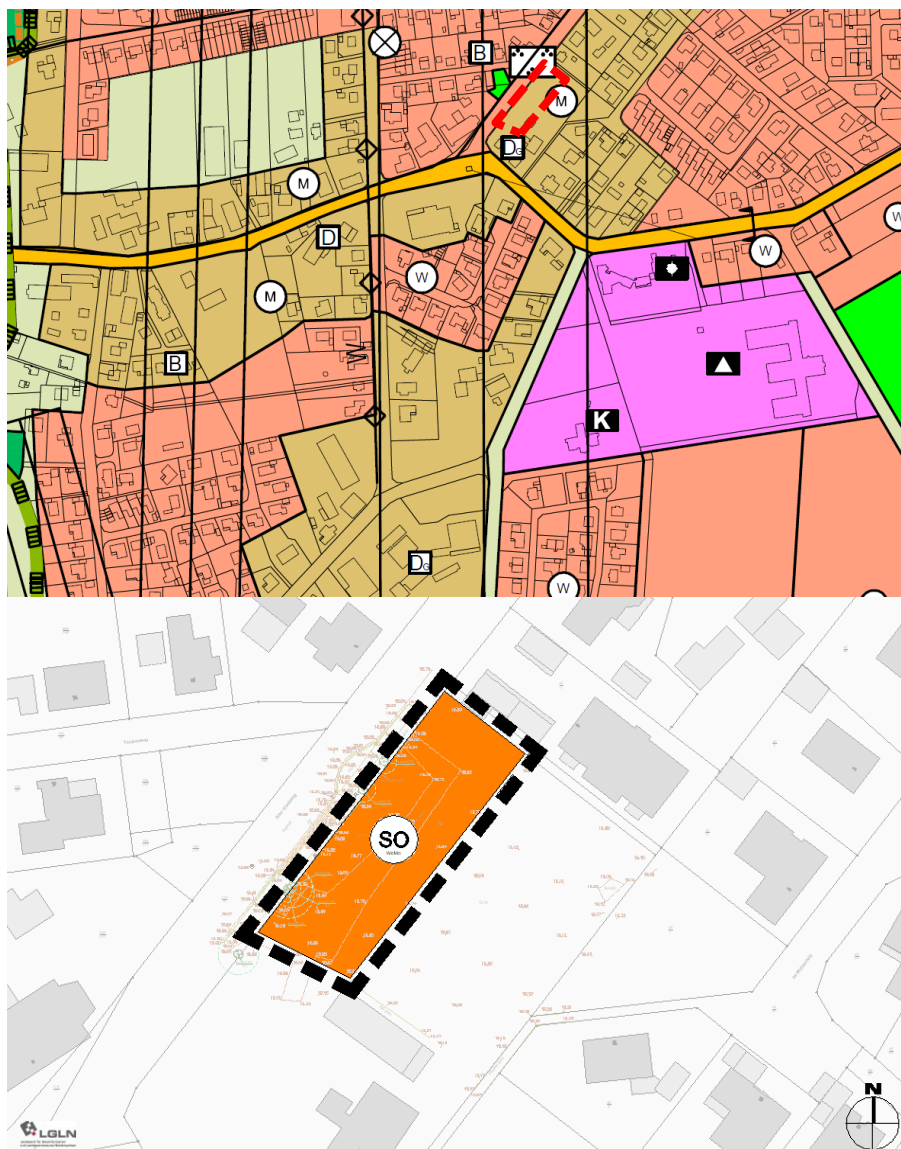


Abbildung 4: oben: *Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fredenbeck mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.), eigene Darstellung*; unten: *Berichtigung des Flächennutzungsplans (o. M.)*

3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „An der Schmiede“ angrenzend zur Straße ein eingeschränktes Mischgebiet (eMI) fest, indem Einzelhandelsnutzungen mit zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Größe über 100 m² nicht zulässig sind. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Firsthöhe von maximal 10 m bei einem Vollgeschoss festgesetzt. Zudem ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

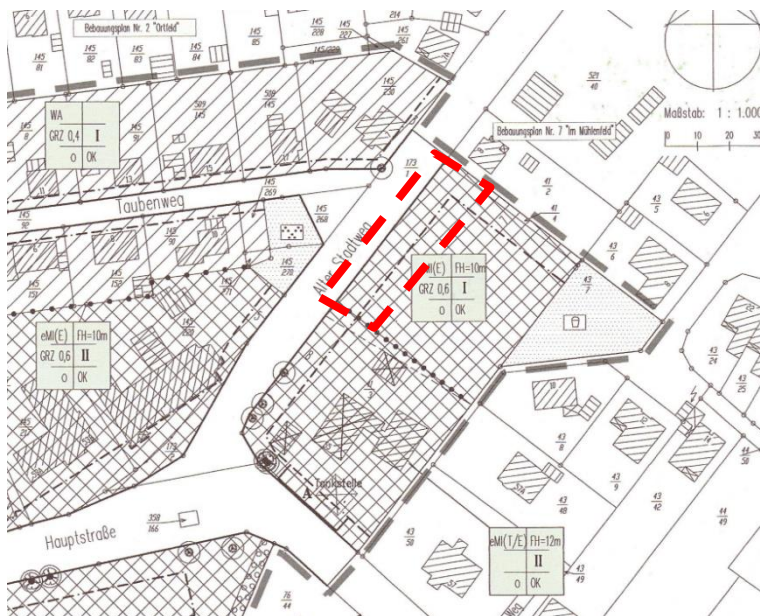


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 33 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot) (o. M.), eigene Darstellung

4. Fachplanerische Grundlage

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange 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 Ausgleichspflicht bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 33 ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar.

4.1. Landschaftsplanung/ Landschaftsrahmenplan

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Ruderalflur (UR) dar und weist die Zielkategorie 5 für Arten und Biotope mit der Beschreibung „Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation“ zu.

Das Plangebiet besitzt eine eingeschränkte Bedeutung für Arten und Biotope. Das Plangebiet hat zudem keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des LRP erkennbar.

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Fredenbeck kartiert das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsbereich (Einzel- und Reihenhausbebauung) (OE) und weist Biotop von geringer Bedeutung zu. Das Ortsbild wird als von allgemeiner Bedeutung bewertet. Es werden keine Ziele oder Maßnahmen zugewiesen und kein Konfliktpotenzial benannt. Es sind somit keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans erkennbar.

4.2. Artenschutz

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.

Durch die bestehende bauliche Nutzung im näheren Umfeld bzw. 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. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und aufgrund der zentralen bebauten Lage in Fredenbeck als bestehende Siedlungsfläche zu werten.

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist insgesamt nicht zu erwarten.

Ein allgemeiner Hinweis zum Baumschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch Wohnbebauung und Gewerbebetrieben im dörflichen Maßstab, wodurch es sich als ein gewachsenes Mischgebiet darstellt. Im näheren Umfeld befindet sich zudem eine Tankstelle. Der Bereich ist für das Ortsbild von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und in der Nachbarschaft wird in einen bereits vorbelasteten Landschaftsbereich eingegriffen. Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung des Ortsteils geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ausgegangen wird.

4.5. Luft und Klima

Im Umfeld des Plangebietes besteht durch die vorhandenen Nutzungen sowie die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlagen, eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Das Plangebiet selbst weist neben vereinzelt Gehölzstrukturen entlang der Straße keine weiteren höherwertigen Grünstrukturen auf und hat daher für die Luft und das Klima nur eine geringe Bedeutung.

4.6. Boden

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. Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp ist Braunerde, welcher im Sinne des § 2 BBodSchG nicht zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens zählt.

Aufgrund der umliegenden Nutzungen und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor. Durch die Änderungen des Bebauungsplans wird im Falle einer baulichen Verwertung von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung ausgegangen.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

4.7. Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer von den Planungen betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, aber in einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung des LROP 2017. Aufgrund der vorhandenen umliegenden Nutzung im Plangebiet, kann eine Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht ausgeschlossen werden. Die Nutzung des Gebietes als Trinkwassergewinnung ist daher als unwahrscheinlich anzusehen. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

4.8. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst und in der näheren relevanten Umgebung wurden keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) festgestellt. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

Jedoch befinden sich im Plangebiet zwei Bodendenkmale (Gräberfeld und Siedlung der Vor-römischen Eisenzeit und Völkerwanderungszeit, Groß Fredenbeck, Fundstellennr. 14; Gräberfeld der Völkerwanderungszeit, Groß Fredenbeck, Fundstellennummer 18) im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Daher ist im Plangebiet bei Erd-eingriffen mit dem Auftreten archäologischer Funde/Befunde zu rechnen. Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen durch die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Stade eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Dadurch können unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen vermieden werden. Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Es gelten die dafür einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG. Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.9. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche

Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.10. Kampfmittelbelastung

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.11. Immissionsschutz

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, betriebsbedingte gewerbliche Immissionen, landwirtschaftliche Immissionen (Lärm und Geruch) ist im Plangebiet erkennbar nicht zu rechnen.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans (Änderung der Art der baulichen Nutzung mit den dafür erforderlichen Festsetzungen) werden keine Konflikte mit immissionsschutzrechtlichen Belangen begünstigt, wodurch nach derzeitigem Sach- Rechts- und Kenntnisstand die Erstellung eines Schallgutachtens und damit keine Regelungen bezüglich des Immissionsschutzes notwendig sind. Es ist somit von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Für das Sondergebiet wird aufgrund der Lage und der Nutzung eine Schutzwürdigkeit entsprechend eines Mischgebietes angenommen. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst.

5. Planinhalt und Abwägung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine innerörtliche Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche ermöglicht. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird im Teilbereich des Flurstücks 41/5 das eingeschränkte Mischgebiet als Sonstiges Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (SO) festgesetzt. Um eine der Lage und den Ansprüchen eines Wohnmobilstellplatzes entsprechende Nutzbarkeit der Fläche zu erreichen, werden die notwendigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Ebenfalls soll die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Grundgerüst für die Gestaltung dienen, um so das Einfügen in die städtebauliche Gestalt zu gewährleisten. Gleichzeitig sind Gebäude innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, weshalb auf einen Großteil der bestehenden Festsetzungen verzichtet werden kann.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der oben beschriebenen Planungsziele (Wohnmobilstellplatz zu touristischen Zwecken) und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (SO WoMo) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der Bebauungsplan die Nutzung der Fläche für Wohnmobilstellplätze vorbereiten.

Zulässig sind Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie die hierfür notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Zusätzlich sind Ver- und Entsorgungsanlagen zur Unterbringung einer Entsorgungsstation für die Entleerung der Wohnmobil-Tanks sowie Infrastruktureinrichtungen zulässig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ), da der Bebauungsplan lediglich der Herstellung von Wohnmobilstellplätzen mit den erforderlichen dazugehörigen Anlagen dient.

Die Bebauungsdichte soll den Ansprüchen des Vorhabens und gleichzeitig der umliegenden Bebauung gerecht werden, weshalb die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO im Plangebiet einheitlich mit 0,6 festgesetzt wird. Dies entspricht dem Ursprungsbebauungsplan und einer der Lage des Baugebietes entsprechenden Dichte für die angestrebte Nutzung.

5.3. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten, wird in der Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass oberirdische Zuwegungen (Zufahrten und Fahrgassen) mit wasser-durchlässigem Belag mit einem Abflussbeiwert nicht höher als 0,5 anzulegen sind.

Ebenfalls ist der vorhandene Baumbestand im Plangebiet zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Zum Schutz von Kleinsäufern ist die Unterkante des Zaunes entsprechend der Geländetopographie mindestens 10 cm und maximal 15 cm über dem Boden auszuführen.

Werbeanlagen

Von Werbeanlagen können besondere Störwirkungen - insbesondere mit Wirkung auf die benachbarten Wohnnutzungen - ausgehen. Um diese zu vermeiden, sind bei Werbeanlagen Wechsellichteffekte und bewegliche Elemente nicht zulässig.

Ebenfalls sind Fahnenmasten und Flaggen sowie Werbepylone zulässig.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

In § 9 Abs. 2 NBauO ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (z.B. Müllabstellflächen). Um die Entstehung so genannter „Steingärten“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird konkretisierend festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach unzulässig. Die Gestaltung mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden wird (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind nicht zulässig.

Dadurch soll eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden, um die ökologische Qualität der Grundstücke zu steigern. Außerdem wird angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

5.5. Verkehrliche Erschließung, Ver und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits direkt über die örtliche Straße angeschlossen. An der grundsätzlichen Erschließungssituation ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts. Ein Anschluss an das örtliche Straßennetz ist für den Bestand bereits vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Der Bebauungsplan hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Zum Baugrundstück 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. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist mindestens das aktuelle Äquivalent zur RStO 01 anzuwenden. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund/ der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Für das o. g. B-Plan-Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Es ist von keiner höheren Löschwassermenge auszugehen, da sich das Plangebiet inmitten einer vorhandenen Bebauung befindet die sich überwiegend aus Wohnbebauung zusammensetzt, wodurch die o. a. Menge seitens der Gemeinde schon jetzt gem. „Stand der Technik“ vorzuhalten ist. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) 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. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.

Der Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen kann aufgrund der bereits zulässigen Nutzungen im Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 als gesichert angesehen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung zu erwarten. Dazu werden im Rahmen der Beteiligung entsprechende Aussagen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Leitungsnetze und Kapazitäten der Kläranlage vom Ver- und Entsorgungsträger erwartet und ggf. entsprechend ergänzt.

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor einem ggf. zukünftigen Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Bestand bereits gegeben.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch die ggf. Neuplanung 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.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

6.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,16 ha.

Nutzung	Fläche
Sonstiges Sondergebiet (SO)	ca. 1.160 m ²
Verkehrsfläche	ca. 420 m ²
Räumlicher Geltungsbereich gesamt	ca. 1.580 m²

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2024

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