

GEMEINDE FREDENBECK

SAMTGEMEINDE FREDENBECK

LANDKREIS STADE

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 “ Bruchweg “ - OT WEDEL

mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach NBauO

im Verfahren nach §13b BauGB



Nach Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 16.01.2020 - Abschrift

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG

21640 HORNEBURG VORDAMM 12
info@gulekeundpartner.de

☎ 04163-7731 ☎ 808161
Das Team für Ihre Pläne

www.gulekeundpartner.de



INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
2	VORBEMERKUNG BAULEITPLANUNG.....	2
3	VERFAHREN	2
4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
5	BESTAND / NUTZUNGEN.....	3
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
6.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2013).....	3
6.2	Flächennutzungsplan (FNP)	3
7	VERANLASSUNG, ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT	4
8	PLANINHALT / FESTSETZUNGEN	5
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
8.2	Höhe baulicher Anlagen (FH / FH)	6
8.3	Örtliche Bauvorschrift gem. NBauO / Dachneigung	6
8.4	Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze	6
8.5	Private Grünfläche (pG).....	7
8.6	Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung (SPE)	7
8.7	Verkehrliche Erschließung	7
8.8	Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
8.9	Versickerung von Niederschlagswasser	8
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE	8
9.1	Altlasten / Kampfmittelbelastung	8
9.2	Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmale	8
10	AUSWIRKUNGEN	9
11	DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT	9
12	FLÄCHENBILANZ.....	9

ANLAGE :

- Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP)

ANHANG :

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt von Landschaftsarchitekt K. Ebler, Estorf 2019
- Zeichnerische und Textliche Festsetzungen (Planbild)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Fredenbeck Nr. 45 "Bruchweg" - OT Wedel
Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade
mit Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKommVG)
jeweils in der zzt. geltenden Fassung.

2 VORBEMERKUNG BAULEITPLANUNG

Dem Aufstellungsverfahren nach §2 BauGB i. V. m. §13b BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Bürgers mit Beschluss vom 06.03.2018 zugestimmt und eingeleitet.

Der §13b BauGB regelt Bebauungspläne, die nicht nur - wie es ausdrücklich in den Fällen des §13a BauGB vorgesehen ist - der Innenentwicklung dienen. Dieses wird bereits durch die Überschrift der Vorschrift - "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" - deutlich.

In räumlicher Hinsicht kommt der vorgenannte Paragraph für Bebauungspläne in Betracht, welche sich an "im Zusammenhang bebaute Ortsteile" im Sinne von §34 BauGB anschließen.

Als im Zusammenhang bebauter Ortsteil kommen ausweislich nicht nur nach §34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Betracht. Entscheidend ist vielmehr der Anschluss an bebaute Gebiete und die Lage der neu auszuweisenden Flächen im Außenbereich nach §35 BauGB.

In sachlicher Hinsicht muss durch das Bebauungsplanverfahren insbesondere eine Wohnbebauung begründet werden.

Aus Kenntnis vorhandener Schutzgebiete (vgl. RROP / FNP) wurde ein informelles Verfahren nach §4 (1) BauGB (Scoping) durchgeführt. Denn der Planungsanlass bedeutet die Einbeziehung von Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren im Sinne der §§13a, b BauGB.

Die veranlassten Untersuchungen und Aussagen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (vgl. Anhang) konnten die in §13a (1) Satz 5 BauGB benannten Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nicht bestätigen.

Der vorliegende Text zur Entwurfsbegründung ist hinsichtlich der weiteren Verfahrensschritte nach den §§3, 4 und 10 BauGB nicht vollständig. Die hieraus eventuell noch resultierenden Planungsaspekte zur Abwägung, in Hinblick auf die Beratungsergebnisse zu den beabsichtigten Inhalten der Entwurfsplanung, können daher auch noch nicht enthalten sein.

Wiedergegeben ist hier u. a. das mit dem Antragsteller zum Aufstellungsverfahren sowie der Gemeinde vorläufig abgestimmte Vorhaben (vgl. Antrag zum Aufstellungsbeschluss – Wohnen im Zusammenhang mit der Aufzucht und Haltung von Robust-Rindern einschließlich entsprechender extensiv genutzter Weideflächen außerhalb / angrenzend an den Planbereich = Planungsziel (vgl. Antrag auf Bauleitplanung).

Entsprechend der gesetzlichen Regelung nach §13b BauGB liegt ein Umweltbericht nicht vor.

3 VERFAHREN

- Beratung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 durch den Gemeinderat vom 13.09.2018
- Beteiligungsverfahren nach §4 (1) BauGB als informelles Scoping vom
- Entwurfsbilligung durch den Rat der Gemeinde vom 26.06.2019
- Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§13a / b BauGB i. V. m. §4a BauGB mit Anschreiben vom
- Öffentliche Auslegung nach §3 (2) BauGB i. V. m. §4a BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.07.2019
- Satzungsbeschluss nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen im Gemeinderat vom 28.11.2019
- Vorlage zur Bekanntmachung
- Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 rechtsverbindlich seit 16.01.2020.

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich / Plangebiet (von ca. 0,99 ha) ist ein Teilbereich des Flurstückes 157/14 tlw. in der Flur 1 der Gemarkung Wedel.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Nordwesten - durch das Flurstück 157/14 tlw. (Acker)
- im Nordosten - durch die Flurstücke 253/11 tlw. (unbefestigter Feldweg) und 253/6
- im Südosten - durch das Flurstück 254/8 "Bruchweg" (befestigter Wirtschaftsweg) und
- im Südwesten - durch das Flurstück 157/14 tlw. (Acker).

4 BESTAND / NUTZUNGEN

Die im Planbereich beabsichtigte Teilfläche des Flurstücks 157/14, nördlich des Wirtschaftsweges Bruchweg, wird nach wie vor intensiv landwirtschaftlich u. a. zum Maisanbau genutzt und befindet sich unmittelbar angrenzend an den nord- und südöstlich vorhandenen Siedlungsansatz nach §34 BauGB.

Ca. 60 Meter nördlich des Plangebietes grenzt das Naturschutzgebiet (NSG Lü 263) "Fredenbecker Mühlenbach bzw. im Zusammenhang mit dem weitergefassten Landschaftsschutzgebiet (LSG STD 1) an.

Am südöstlichen Rand wird das Plangebiet innerhalb des Bruchweges durch eine landschaftstypische und alleearartige Baum- und Strauchhecke begrenzt.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2013)

Der Gesetzgeber bietet der plangebenden Gemeinde mit dem §13b BauGB den Ermessensspielraum, ein Verfahren an, auf ein Parallelverfahren zur Änderung des FNP zu verzichten und damit einer Abwägung zu raumordnerischen Belangen (u. a. Einbeziehung von Außenbereichsfläche und damit dem Ziel bzw. Grundsatz zur Innenentwicklung) zu umgehen. Das RROP weist zu diesem kleinflächigen Geltungsbereich maßstabsbedingt keine entgegenstehenden Darstellungen aus.

Für den Planungsansatz waren wesentlich, dass

- Belange der Landwirtschaft durch ein freiwilliges Gebotsverfahren berücksichtigt sind.
- Belange von charakteristischer bzw. gewachsener Siedlungsstruktur nicht überprägt werden.
- Belange der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises nur unwesentlich berührt sind.

Auf die weiteren textlichen Darstellungen des RROP 2013 sowie auf die entsprechende Begründung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird hier verwiesen.

Angesichts dessen ist die vorliegende Planung mit den Zielen des RROP vereinbar.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Anteile aus dem Flurstück 157/14 sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Fredenbeck als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Darüber hinaus definiert der vorgenannte FNP die nordöstlich benachbarte Bebauung parallel zum Bruchweg, die nach §34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteil) entstanden ist, als gemischte Baufläche (M) im Sinne von §1 Abs.1 BauGB.

Mit der über diesen Bebauungsplan möglichen Wohnbebauung und der privaten Grünfläche ist das Entwicklungsgebot im Sinne des §8 (2) BauGB nicht gegeben, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist aber weiterhin gewährleistet.

Im Sinne von §13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit entsprechend anzupassen.

Eine für das Gebiet der SG. Fredenbeck notwendige Anpassung der Darstellungen zum FNP wird sich evtl. auch unter Einbeziehung weiterer Flächen am südlichen Ortsrand vom OT Wedel, zwischen Bruchweg und Wedeler Hauptstraße (K 61), ergeben. Dies wäre für vorhandene Wohnbaunutzungen am v. g. Ortsrand unter Berücksichtigung eines ebenfalls vorhandenen gewerblichen Betriebsstandortes dann eine städtebaulich sinnvolle Abrundung. Insofern bedeutet der Planbereich mit seiner Lage, angrenzend an den bisherigen Siedlungsrand, vorerst eine zzt. einseitige Entwicklung in den Außenbereich.

Der §13b BauGB erlaubt es in einem temporären Zeitabschnitt, dass zur Beschleunigung von Verfahren im Sinne des BauGB auf ein Parallelverfahren zur Änderung des FNP verzichtet werden kann.

6 VERANLASSUNG, ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Bruchweg" beschlossen. Anlass ist ein Antrag eines Bürgers aus dem OT. Wedel (vgl. Motivations schreiben vom 04.05.2018).

Eine alternative Standortprüfung zur Besonderheit / Eigenart dieses Vorhabens ist zuvor durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde die gewählte Fläche in Abstimmung mit den zuständigen Behörden als geeignet erkannt (vgl. a. Beteiligung nach §4 (1) BauGB i. V. m. §13b BauGB).

Veranlassung für diese Standortwahl ist das Vorhandensein von Außenbereichsflächen, welche für eine extensive Haltung von Robust-Rindern (Thema u. a. Biodiversität) in Verbindung mit einer vorgesehenen Wohnbebauung kurzfristig zur Verfügung stehen.

Alternativstandorte im Gemeindegebiet kamen aus planungsrechtlichen Gründen nicht in Frage.

Außerdem bewerten die politischen Gremien der Gemeinde die hier angestrebte Nutzung als eine sinnvolle und vertretbare Abrundung des westlichen Ortsrandes.

Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes im Ortsteil Wedel soll eine über den bisher abgegrenzten baulichen Zusammenhang hinausgehende wohnbauliche Entwicklung, einschließlich der damit verbundenen Folgeeinrichtungen (zur extensiven Robust-Rinderhaltung) im Sinne von §12 und §14 BauNVO, ermöglicht werden.

Die nordöstlich vom beabsichtigten Geltungsbereich liegende Wohnbebauung parallel zum Bruchweg ist als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von §34 BauGB zu beurteilen.

Vor diesem Hintergrund soll das oben genannte Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB in Verbindung mit §30 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.

Entsprechend dem erwähnten Paragraphen 13b BauGB können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 1 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne von §13a BauGB aufgestellt werden.

Innerhalb des Gemeindegebiets von Fredenbeck gibt es in planungsrechtlicher Hinsicht kurzfristig keine adäquat zur Verfügung stehenden Flächen für die Errichtung einer Wohnbebauung in Kombination mit der hier beabsichtigten Haltung von Robust-Rindern auf unmittelbar angrenzenden Weideflächen.

Der Gemeinde liegt eine entsprechende Planungsabsicht des Antragsstellers für eine Wohnbebauung vor. Danach ist eine Einzelhausbebauung einschließlich der zur Tierhaltung erforderlichen bzw. verbundenen Folgeeinrichtungen im Sinne von §§12 und 14 BauNVO vorgesehen.

Aus diesem Grunde soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fredenbeck Nummer 45 „Bruchweg“, Ortsteil Wedel – wie bereits unter Ziffer 2 der Begründung erwähnt - eine über die bisher vor Ort ablesbare Bauungsstruktur hinausgehende Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die hierfür vorgesehenen Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt und liegen in der Nähe eines Landschaftsschutz- / Naturschutzgebietes (vgl. RROP / FNP Fredenbeck).

Ziel dieses Bebauungsplanes und den damit verbundenen planungsrechtlichen Vorgaben ist es daher, im Anschluss an die bereits wohnbaulich genutzten Flächen eine bedarfsgerechte und städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Aus diesem Grunde ist im Geltungsbereich des Plangebiets als Nutzungsart auch ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von §4 BauNVO und private Grünfläche festgesetzt worden (siehe hierzu auch die näheren Ausführungen unter Ziffer 8 der Begründung). Damit soll insgesamt sowohl eine dem Landschaftsraum als auch der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

Als wesentlichen Zweck der mit dem Bebauungsplan verbundenen planungsrechtlichen Bestimmungen nach §9 BauNVO ist hervorzuheben, dass mit dem vorgesehenen eingeschossigen Baukörper eine ländliche und der nordöstlich benachbarten Bebauung entsprechend angepasste Bebauung entstehen kann. Außerdem berücksichtigt das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gemäß §4 BauNVO die in der Nachbarschaft vorzufindende Nutzungsart. Im Weiteren siehe hierzu die Ausführungen unter Ziffer 8 (Planinhalt / Festsetzungen) dieser Begründung.

Die Erforderlichkeit für dieses Bebauungsplanverfahren ergibt sich im Wesentlichen aus dem von der Gemeinde geäußerten städtebaulichen Willen, die aktuell am „Bruchweg“ endende Wohnbebauung in einem vertretbaren Umfang in südwestlicher Richtung zu erweitern.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere die hierfür erforderliche Inanspruchnahme von Flächen, welche sich im sogenannten Außenbereich befinden und somit nur für Vorhaben im Sinne von §35 BauGB i. V. m. §201 BauGB in Frage kommen, zu nennen.

Da sich allerdings die hier beabsichtigte Wohnbebauung im Zusammenhang mit einer nicht landwirtschaftlich orientierten Rinderhaltung (als Hobby – d. h. keine Tierintensive Haltung nach §201 BauGB) nicht auf dem Wege von §35 BauGB planungsrechtlich realisieren lässt, soll auf der Grundlage dieses Bebauungsplanverfahrens entsprechend §13b BauGB (vgl. Kap. 6 – FNP) eine Zulässigkeit herbeigeführt werden. Diese Eigenart einer privaten Nutzung begründet u. a. diese Ausweisung zum Standort des Geltungsbereichs sowie zum gewählten Planungsinstrument.

Die Gemeinde betreibt diese Planung gem. Baugesetzbuch zugunsten ihrer Bürger, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

7 PLANINHALT / FESTSETZUNGEN

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem Grundsatz Überreglementierung durch Festsetzungen zu vermeiden, dennoch eine ausreichende Bestimmtheit für das Planziel für den Ortsrand zu erreichen. Insbesondere gilt es zu beachten, dass der vorhandene Siedlungsansatz im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne von §34 (1) BauGB entstanden ist und daher nach wie vor keine planungsrechtliche Reglementierung dazu besteht.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ein großer Teil der im Plangebiet liegenden Flächen ist als allgemeines Wohngebiet (WA) als besondere Art der baulichen Nutzung nach §1 (2) Nr.3 BauNVO festgesetzt worden. Damit wird grundsätzlich die Absicht dokumentiert, dass dieser Teil des Bebauungsplanes für Wohnzwecke umgenutzt wird und sich entsprechend des nordöstlich benachbarten und im Zusammenhang bebaute Ortsteil in südwestlicher Richtung erweitern kann.

Neben dem Wohnen soll insbesondere die Unterbringung von Nebenanlagen und Einrichtungen für die Haltung von Robust-Rindern ermöglicht werden.

Ebenso wären in diesem Bereich auch die unter §4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Aufgrund der vorher beschriebenen grundsätzlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes sind diese Nutzungsarten hier allerdings nicht gewollt. Ferner wären solche Nutzungen, aufgrund der Lage des Quartiers und der damit verbundenen Verkehrsbewegungen, hier auch städtebaulich nicht vertretbar. Derartige Nutzungen, die unter anderem der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, bestehen bereits im Ortskern von Fredenbeck (Grundzentrum).

Darüber hinaus wären in diesem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise auch Nutzungen im Sinne von §4 (3) BauNVO – wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig. Die genannten Nutzungen wären auf Grund ihrer Verkehrserzeugung und ihrer funktionalen Anforderungen städtebaulich allerdings nicht oder nur schwer in die am Bruchweg bestehende Nutzungsstruktur zu integrieren und sind deshalb ausgeschlossen worden.

Außerdem würde eine Zulassung der vorgenannten Nutzungen, dem für die Durchführung dieses Bebauungsverfahren zugrunde gelegten §13b BauGB im Grundsatz widersprechen. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom maßgeblichen Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.

Im Weiteren ist eine offene Bauweise (o) im Sinne von §22 (2) BauNVO festgesetzt worden. Diese Bauweise berücksichtigt einerseits das beabsichtigte Bauvorhaben und andererseits die im Umfeld bestehende Siedlungsstruktur. Diese hat sich abweichend von der im FNP ausgewiesenen gemischten Baufläche (M - §1 (1) Nr. 2 BauNVO) und als quasi (reines, d. h. als ländliches) Wohngebiet entwickelt.

Die offene Bauweise (o) bietet außerdem einen hinreichenden Spielraum für eine flexible Gestaltung der Hauptbaukörper und der Anordnung von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

Die vorgesehene Grundfläche (GR - §19 BauNVO) von maximal 2.000 qm im Sinne von §19 (4) Satz 1 BauNVO in Verbindung mit §19 (4) Satz 4 BauNVO entspricht grundsätzlich der im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend §17 BauNVO. Das hier gefundene Maß der zulässigen GR umfasst den Anteil der bebaubaren (Haupt- und Nebengebäude, Nebenanlagen und Einrichtungen nach §14 (1) BauNVO i. V. m. §19 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO) und versiegelbaren / befestigten (§19 (4) Satz 1 Nr.1 BauNVO) Teilflächen innerhalb der ausgewiesenen WA-Baugebietsfläche.

Bei maximal ausnutzbarer Grundfläche (GR) ist eine unwesentliche Überschreitung der Obergrenze nach §17 BauNVO erkennbar. Die Überschreitung ist dem Einzelfall und der besonderen Lage zu Wald und Schutzgebieten geschuldet bzw. dient im Sinne von §19 (4) Satz 4 Nr. 1 BauNVO den Belangen natürlicher Funktionen im Umfeld des Planbereichs (u. a. als Minderungsmaßnahme).

Berücksichtigt sind diese Belange im Wesentlichen durch Ausweisung von privaten Grünflächen und Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Planbereichs. Insbesondere gilt die Beschränkung der überbaubaren Fläche bzw. die Überschreitung der Obergrenze nach §17 BauNVO den Belangen der Forstverwaltung (Sicherung der öffentlichen Ordnung).

Außerdem wird hierdurch eine bauliche Dichte ermöglicht, welche sich u. a. der nordöstlich benachbarten Bebauungsstruktur annähert bzw. sich an dieser orientiert.

Ebenfalls unter Berücksichtigung der nordöstlich benachbarten Bebauung am Bruchweg und der damit verbundenen Gebäudehöhen ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse eine Eingeschossigkeit bestimmt worden. Unterstützt wird diese städtebauliche Zielsetzung noch durch die Vorgabe einer Trauf- und Firsthöhe von 5 Metern (TH) bzw. 11 Metern (FH) sowie einer Dachneigung von maximal 55 Grad (vgl. Planbild - Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung).

Als Empfehlung sollte in Anbetracht der am Bruchweg bereits vorhandenen Wohnbebauung, die Oberkante (OK) Fertig- Fußboden der Erdgeschosse (FF EG) maximal 0,5 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

Eine detaillierte Zuordnung der Oberkante (OK) Fertig- Fußboden (FF) der Erdgeschosse (EG) in Bezug auf die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist aus techn. Gründen, bezogen auf die vorhandenen Medienanschlüsse / Erschließungsanlagen, nicht erfolgt, da eine übliche Erschließungsplanung zzt. noch nicht vorliegt (keine vorhabenbezogene Planung). Damit verbunden sollten Anschlusshöhen zu Ver- und Entsorgungsleitungen durch planungsrechtliche Vorgaben, für ggf. sich durch eine Fixierung ergebender bautechnische Aufwendungen, nicht behindert werden.

Aus den v. g. Ausführungen wird deutlich, dass durch die planungsrechtliche Vorgabe zur Eingeschossigkeit eine städtebaulich vertretbare Erweiterung des Quartiers ermöglicht wird.

Insgesamt wird somit in optischer Hinsicht dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme von Bestands- und Neubebauung (Belange zur Gestaltung und Erhalt des Ortsbildes) ausreichend entsprochen (vgl. a. Gestaltungsempfehlung zur Dorfentwicklungsplanung Wedel 2001).

7.2 Höhe baulicher Anlagen (FH / FH)

Um die in der Nachbarschaft, auf der Grundlage von §34 BauGB, entstandene Vielfalt von Gebäudekuben in diesem Planbereich einzuschränken, so dass hier lediglich eine eher ortstypische Kubatur möglich ist, sind weitere Vorgaben zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für erforderlich gehalten worden.

Diese sind durch Vorgaben zur Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) in den Entwurf aufgenommen bzw. zur Zahl der Vollgeschosse ergänzt worden (vgl. Planbild).

7.3 Örtliche Bauvorschrift gem. NBauO / Dachneigung

Hintergrund der Bauvorschrift im Zusammenhang mit den Festlegungen von Höhen baulicher Anlagen ist, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen soll.

Es soll lediglich eine Überprägung in Bezug auf die baulichen Höhen verhindert werden, d. h. eine weit über den vorhandenen Baubestand hinausgehende Gebäudehöhen zu ermöglichen.

7.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (§23 (1) BauNVO) geregelt.

Dieses städtebauliches Regelungsinstrument dient allerdings ausschließlich dem Schutz der festgesetzten Grünordnung (Einzelbäume) sowie den Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung (SPE-Flächen A-C).

Darüber hinaus müssen Bauvorhaben, abweichend von §5 (2) NBauO i. V. m. §9 (1) Nr.2a BauGB, als städtebauliches Regelungsinstrument mindestens Grenzabstände von 1 H zur ausgewiesenen privaten Grünfläche und gegenüber Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung (SPE) einzuhalten.

Der Mindestabstand / Bauwich von 3 m gem. NBauO bleibt davon unberührt.

Durch diese planungsrechtlichen Vorgaben werden sowohl eine ausreichende städtebauliche Ordnung als auch Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf der als allgemeines Wohngebiet definierten Baulandfläche ermöglicht.

Darüber hinaus sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenze gegenüber der Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche) und den Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung (SPE) überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen i. S. von §12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

7.5 Private Grünfläche (pG)

Zur dauerhaften Sicherung eines adäquaten Übergangs vom bebauten Raum in die freie Landschaft, ist im Anschluss an das allgemeine Wohngebiet der größte Teil der im Plangebiet liegenden Flächen als private Grünfläche ausgewiesen worden.

Gleichzeitig soll hiermit der Eindruck eines ländlichen Wohnens unterstützt sowie die Auswirkungen auf das nördlich angrenzende Schutzgebiet gemindert werden.

Auch in Anbetracht des nördlich benachbarten Landschaftsschutzgebietes sichert diese private Grünfläche einen vertretbaren Übergang vom bebauten Siedlungs- zum geschützten Landschaftsraum.

Von Seiten des bereits genannten privaten Investors besteht die Absicht, diese Flächen, ebenso wie die hieran nördlich angrenzenden, für eine extensive Weidewirtschaft für Robust-Rinder zu nutzen.

Somit können sich diese Flächen, im Vergleich zur bisher reinen landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche, in der biologischen Wertigkeit verbessern.

Insgesamt wird durch diese private Grünfläche (pG) sowohl eine dem Landschaftsraum als auch der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene bauliche Erweiterung ermöglicht.

7.6 Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung (SPE)

Innerhalb des Plangebietes wurden Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sowie lineare Biotopstrukturen zur Entwicklung (vgl. Textliche Festsetzung) getroffen. Diese dienen der Eingriffsvermeidung sowie insbesondere den betroffenen Belangen des Artenschutzes nach BNatSchG sowie der Nähe zum FFH-Gebiet (vgl. Ergebnis zum Scoping-Verfahren – Stellungnahme des LK STD).

Zur nachhaltigen Entwicklung eines landschaftstypischen Übergangs von Besiedlung und Außenbereich, sind SPE-Flächen festgesetzt.

Aus ökologischen Gründen sollte je Stellplatz die zusätzliche Pflanzung eines heimischen Laubbaumes in der Ausführung als Hochstamm vorgesehen werden (Empfehlung zum Klimaschutz).

Ferner sollte zur Illuminierung des Gartenbereiches auf die Verwendung Insektenfreundlicher Leuchtmittel geachtet werden (Empfehlung zum Artenschutz).

Mit den Empfehlungen und Festsetzungen kann erreicht werden, dass Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig stören, bei der Umsetzung der rechtsverbindlichen Bauleitplanung gemindert oder soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden.

Sie trägt auch zur allgemeinen Verbesserung der Grünstruktur (u. a. Vernetzung / Biotopvielfalt als Umweltqualität) sowie zur Erhöhung der örtlichen Vegetationsmasse (Verbesserung des Kleinklimas) bei.

Die Haltung von Robust-Rindern trägt im weiteren Umfeld der beschriebenen Schutzgebiete wesentlich zur Biodiversität (fördert die biologische Vielfalt von Ökosystemtypen des jeweiligen Lebensraumes) bei. D. h. Lebensräume für Pflanzen und Tiere können u. a. so gestärkt, im Bestand erhalten bzw. durch Herausnahme aus intensiver Landnutzung neu geschaffen werden. Dies begründet u. a. auch die Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung i. S. des §17 BauNVO einer begrenzten Ausweisung (Belang Bodenschutz) von Fläche für das festgesetzte WA-Baugebiet.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag weist u. a. durch Potentialabschätzung nach, dass der Anfangsverdacht von Anhaltspunkten für etwaige Beeinträchtigungen der in §1 (6) Nr. 7b BauGB benannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke im Sinne von 13a (1) Satz 5 BauGB nicht besteht.

7.7 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird über eine Zufahrt zum privaten Baugrundstück vom Gemeindeweg (Feldweg - Flurstück 253/11) mit direktem Anschluss an den Bruchweg erschlossen. Die Wahl zum Anschluss des Planbereich / Baugrundstücks (vgl. Darstellung im Planbild) ist derart vorgesehen, um die am Bruchweg vorhandene Vegetationsstruktur nicht zu beeinträchtigen.

Die Ausführung der hier fehlenden Befestigung sowie Herstellung zum Einmündungsbereich wird mit der zuständigen Gemeindeverwaltung vertraglich geregelt.

7.8 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsmedien sind innerhalb des Bruchweges vorhanden. An vorhandene Medien-Netze kann durch Erweiterung angeschlossen werden. Einzelheiten und Details sind mit den zuständigen Medienträgern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abstimmbare (vgl. a. Stellungnahmen).

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Schmutz (SW) ist ebenfalls im Bruchweg vorhanden. In Bezug auf das hier vorgesehene Vorhaben ist eine Erweiterung erforderlich und ausreichend.

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Regenwasser (RW) ist auf dem Grundstück vorzunehmen.

Die Ausführung und Herstellung ist noch mit der zuständigen Gemeindeverwaltung bzw. den zuständigen Medienträgern vertraglich zu regeln.

Um diese Anschlüsse ohne weitere technische Aufwendungen zu ermöglichen, begründet u. a. den Verzicht auf die Festlegung der Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosse (OK FFEG) bezogen auf eine wie auch immer definierte Bezugsebene.

Für die Hausmüllabfuhr steht im Bruchweg ausreichend Abstellfläche für Hausmüll (Behälter Rest- / Bioabfall, Altpapier) sowie Sperrmüll zur Verfügung.

Die Voraussetzungen für die Größe der Müllfahrzeuge sind nach Vorschrift im Bestand sowie durch den Regelverkehr gegeben.

Ausreichender Brandschutz ist durch Hydranten im Bruchweg gegeben (vgl. Stellungnahme des zuständigen Gemeindebrandmeisters).

7.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Festsetzung zur Retentionsfläche (RRB) innerhalb des Geltungsbereiches ist planungsrechtlich nicht vorgesehen.

Detailplanungen zur Retention werden nach Bedarf und technischer Erforderlichkeit im bauordnungsrechtlichen Verfahren ausreichend genau und genehmigungsreif nach den wasserrechtlichen Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) erbracht.

Angestrebt ist aus ökologischer Sicht eine ordnungsgemäße Versickerung von Regenwasser innerhalb der Fläche. Eine entsprechende Maßnahme ist abhängig von einer anstehenden Bodenuntersuchung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit. Diese ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen. In diesem Zusammenhang wird auf einen erforderlichen wasserrechtlichen Antrag verwiesen.

Zweckdienliche Fläche ist innerhalb des Plangebietes für verschiedene Formen und Maßnahmen einer ordnungsgemäßen und dezentralen Versickerung ausreichend vorhanden.

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

Der zuständige UHV bestätigt eine Vorflut (oberirdisches Gewässer) ggf. zum Zwecke eines Notüberlaufs in den nördlich bestehenden Graben (Flurstück 275/4) als gegeben. Eine ausreichende Rückhaltung / Retention aufgrund von Überbauung und Versiegelungen ist derart zu bemessen, dass nicht mehr als der übliche landwirtschaftliche Abfluss der Vorflut zugeführt werden wird. Eine schadlose Ableitung und ein sicherer Schutz der Vorflut ist zu gewährleisten. Ein Nachweis erfolgt auf bauordnungsrechtlicher Ebene.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

8.1 Altlasten / Kampfmittelbelastung

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

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

Eine Belastung des Geltungsbereiches durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Es besteht nach Auskunft des zuständigen LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst – ein allgemeiner Verdacht. Ein entsprechender Vermerk ist auf dem Planbild enthalten.

Eine Sondierung auf Kampfmittelvorkommen wurde bisher nicht durchgeführt.

Die Empfehlung zur Luftbildauswertung wurde berücksichtigt und aktuell beauftragt.

8.2 Archäologische Denkmalpflege / Bodendenkmale

Das Plangebiet ist bzgl. Bodendenkmale oder Bodenfunde nicht untersucht worden. Es liegen der Gemeinde auch keine anderweitigen Erkenntnisse bzw. Aussagen von Zeitzeugen vor.

Sollten sich während der Erschließungsmaßnahmen dennoch Anzeichen dafür ergeben, so ist der zuständige Landkreis Stade (Amt für Umweltschutz) davon unverzüglich zu benachrichtigen und zerstörende Arbeiten sofort einzustellen.

9 AUSWIRKUNGEN

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des §2 Abs. 4 BauGB, die mit der möglichen Bebauung nach dem Bebauungsplan zulässig wären, sind die planungsrechtlich unbeachtlichen Verluste von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen (vgl. Regelung zum Eingriff im Sinne von §13a (2) Nr. 4 BauGB) zu nennen. Hinsichtlich der Erforderlichkeit zum Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz wird hier auf die Potentialabschätzung (vgl. Anhang - Fachbeitrag) verwiesen. Die ausgewiesenen SPE-Flächen sind für sich alleingegenommen auf die Belange des Artenschutzes abgestellt und dienen damit dem Ausgleich von Eingriffswirkungen (vgl. §1a (3) Satz 1 BauGB) sowie der Minimierung von evtl. Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind u. a. nicht erheblich, da sich die Ortsrandlage nur unwesentlich verändert. Die Eingrünung des Plangebietes schafft eine Entwicklung für ein klimatisch gesundes Wohnumfeld durch neue Biotopstrukturen.

Die Erreichbarkeit der weiterhin bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche ist durch eine vorhandene Zufahrt im weiteren Verlauf des Bruchweges gesichert.

10 DURCHFÜHRUNG / SONSTIGES PLANRECHT

Der Durchführung zur Umsetzung der Planungsabsicht stehen insbesondere öffentliche Belange nicht entgegen.

Sonstiges Planrecht, dass der Abwägung unterliegt, besteht nicht.

Der üblich erforderliche Grundstückverkehr wird zzt. abgewickelt.

11 FLÄCHENBILANZ

Fläche / Nutzung	Flächenansätze	Ha
WA-Gebiet davon mit max. GR = 2.000 qm überbau- bzw. versiegelbar (§19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO)	3.100 qm	0,43 ha
Private Grünfläche	3.240 qm	0,32 ha
Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung (SPE)		
- SPE A	1.460 qm	0,24 ha
- SPE B	0,330 qm	
- SPE C	0,580 qm	
Gesamtfläche / Geltungsbereich (Flächenermittlung aus DXF-File)		0,99 ha

FREDENBECK, den 28.11.2019

gez. R. Handelsmann

- Gemeindedirektor / Bürgermeister -

Für die Gemeinde Fredenbeck aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG
info@gulekeundpartner.de

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
DAS TEAM FÜR IHRE PLÄNE

☎ 04163 – 7731
www.gulekeundpartner.de

ANLAGE :

Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der SG Fredenbeck von 2015 für den OT Wedel

Hier : Lageplan und zeichnerische Darstellungen (u. a. Fläche für die Landwirtschaft)

