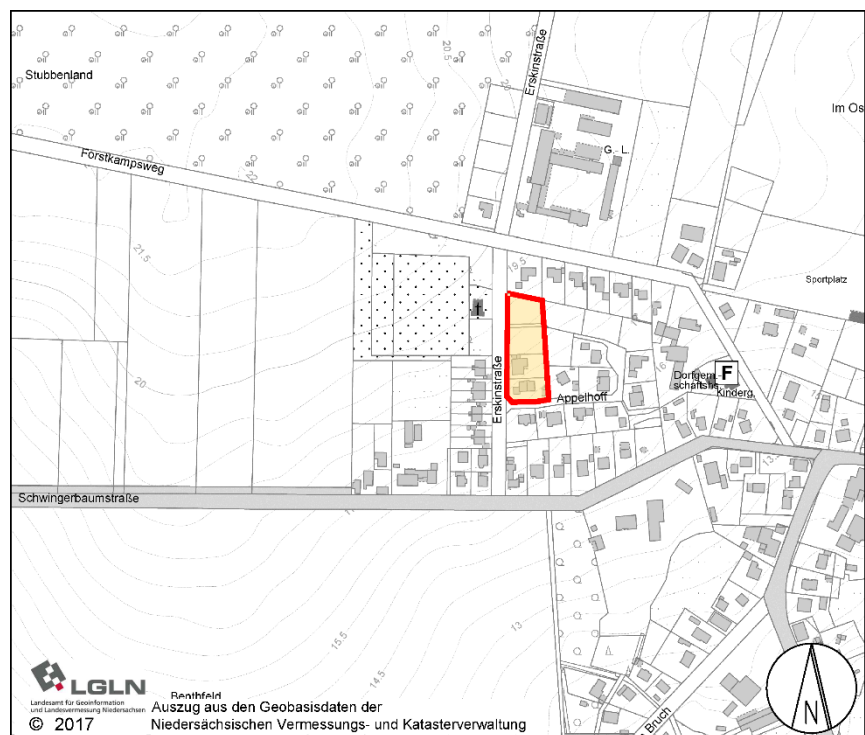


Gemeinde Fredenbeck - Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 29 „Erskinstraße“ 1. Änderung, Fredenbeck**  
aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

**Begründung**



**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 beschleunigten Verfahren .....	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.	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans .....	8
4.	Inhalte der Planung .....	10
4.1.	Bauweise .....	10
4.2.	Mindestgrundstücksgrößen .....	10
4.3.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	10
5.	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.	Ver- und Entsorgung .....	11
7.	Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz .....	13
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	13
8.1.	Bodenordnung.....	13
8.2.	Kosten und Finanzierung.....	13
9.	Flächenangaben .....	14

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2017/2018

---

# 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- 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 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),

## 1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 „Erskinstraße“ aus dem Jahr 2004 wurde eine Wohnbebauung im südwestlichen Bereich des Ortsteils Schwinge ermöglicht, die zum Teil über die vorhandene Straße „Erskinstraße“, zum Teil über die inzwischen neu angelegte Straße „Appelhoff“ erschlossen ist.

An der Erskinstraße sind einzelne Grundstücke bislang unbebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 lässt einheitlich eine Bebauung nur mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude zu. Für ein Grundstück im Eckbereich Erskinstraße / Appelhoff wurde jedoch im Jahr 2013 ein Doppelhaus errichtet, für das diesbezüglich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt wurde.

Nun besteht die Absicht, auf einem weiteren Grundstück an der Erskinstraße ein Doppelhaus zu errichten. Da eine Befreiung hierfür nicht in Aussicht gestellt werden konnte, da die Grundzüge der Planung berührt werden, ist der Bebauungsplan zu ändern mit dem Ziel, entlang der Erskinstraße auch Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Haushälfte und Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten zuzulassen. Daneben ist auch für Doppelhaushälften dann eine Mindestgrundstücksgröße festzusetzen. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt. Der Änderungsbereich soll die Flächen von vier Baugrundstücken (fünf Flurstücke) östlich der Erskinstraße und nördlich der Einmündung Appelhoff umfassen.

Ziel der Planung ist es, auf gleicher Fläche eine höhere Zahl an Wohnungen zu ermöglichen und damit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung durchzuführen. Somit soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Erskinstraße“ 1. Änderung, Fredenbeck werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung des innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials für eine der zentralen Lage entsprechende Wohnbebauung im dörflichen Maßstab
- Planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet

## 1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 102/50, 102/49, 102/48, 102/39 und T.v. 102/47 der Flur 5 in der Gemarkung Schwinge mit einer Fläche von ca. 3.740 m<sup>2</sup> (0,37 ha).

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortschaft Schwinge, südlich des „Forstkampwegs“, nördlich der „Schwingerbaumstraße“ (Kreisstraße K 56) und unmittelbar östlich an der Erskinstraße. Das Rathaus Fredenbeck liegt im südlich gelegenen Ortsteil Klein Fredenbeck in ca. 3,5 km Entfernung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Erskinstraße“ 1. Änderung, Fredenbeck wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung an der Straße Forstkampweg,
- im Westen durch freie Grundstücke und Wohnbebauung an der Straße Appelhoff,
- im Süden durch Wohnbebauung an der Straße Appelhoff und
- im Osten durch die Erskinstraße.

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

#### **1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren**

Im Plangebiet ist vorgesehen, eine städtebauliche Nachverdichtung in einem Teilbereich des bestehenden Baugebietes „Erskinstraße“ zuzulassen und dadurch bislang ungenutzte Flächen innerhalb des bestehenden, im baulichen Zusammenhang bebauten Ortsteils für eine konkret geplante Bebauung zu aktivieren. Die mit der Planänderung beabsichtigte Nachverdichtung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> und aufgrund einer überschlägigen Prüfung wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt, bei einer Plangebietsgröße von ca. 3.740 m<sup>2</sup> entsprechend weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen. Zudem werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1. Nutzungen und Bebauung, Erschließung**

Der südliche Teil des Plangebietes ist durch ein Doppelhaus an der Ecke Erskinstraße / Appelhoff und ein Einzelhaus (beides Wohngebäude) sowie die zugehörigen Nebenanlagen und Gärten geprägt. Die Wohngebäude sind im Jahr 2013 und später entstanden. Die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes stellen sich als bislang unbebaute Baugrundstücke dar und sind als solche im Bestand als Grünland/Wiesenfläche anzusprechen.

Das Plangebiet ist durch die Straßen Erskinstraße und Appelhoff gut an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Kreisstraße K 56 Schwingerbaumstraße liegt unweit südlich des Plangebietes, welches somit auch an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

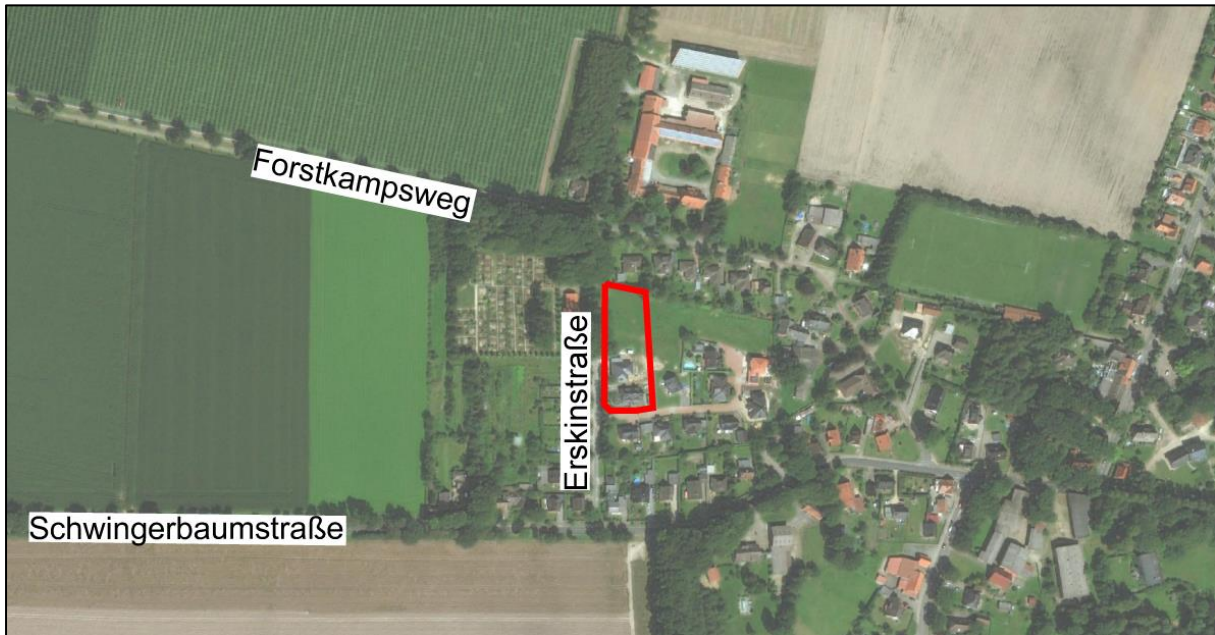


Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (o.M.); Quelle: OSM Open Street Map, Bearbeitung eigene Darstellung

## 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 nicht betroffen. Das Plangebiet ist überwiegend von Siedlungsflächen umgeben. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist insgesamt nicht zu erwarten.

Für die Ortslage von Schwinge selbst sind im LRP 2014 keine standortspezifischen Darstellungen eingetragen. Für den Bereich außerhalb von Schwinge wird folgendes dargestellt:

- Südlich der Ortslage ist mit der Schwingeniederung und ihren Nebentälern ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet (STD 1) ausgewiesen. Dieser Bereich erfüllt ebenfalls die Bedingungen für ein Naturschutzgebiet (NSG 14) gemäß § 24 NNatG.
- Ein Bereich mit Wallheckenkomplexen (westlich der Hauptstraße bis weit über den östlichen Ortsrand hinaus).
- Ein wichtiger Bereich für die Entwicklung von Bodenerosionsschutz (ganze Ortslage und weitläufiges Umfeld).
- Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften/Eigenart, Vielfalt, Schönheit der Landschaft (südlich Ortslage – Schwingeniederung, Landschaftsschutzgebiet 152).

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 (ZK5-040). Dies gilt auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche der Ortslage von Schwinge.<sup>1</sup>

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 teilweise bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung sowie der bislang ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung liegt in Teilen bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor.

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 von einer nur unerheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ausgegangen, denn durch die geplante Bebauung wird es lediglich im nördlichen Bereich zu einer geringfügigen Neuversiegelung kommen.

## **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.

Da das Gebiet bislang lediglich teilweise und erst seit kurzer Zeit baulich genutzt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht anzunehmen. Das Grundwasser wird insgesamt als wenig beeinträchtigt eingeschätzt. Es sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete betroffen. Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

## **Luft und Klima**

Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 16,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Im Umfeld des Plangebietes besteht durch die vorhandenen Nutzungen sowie die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlagen, eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

---

<sup>1</sup> Der konkrete Bereich des Baugebietes Erskinstraße ist im LRP 2014 zwar noch als Acker (ZK4-021) ausgewiesen; aufgrund der bereits fortgeschrittenen Bebauung im Plangebiet und im Baugebiet Erskinstraße wird der Bereich hier jedoch schon als Siedlungsbereich angesprochen.

## Orts- und Landschaftsbild

Der Ortsteil Schwinge liegt in der naturräumlichen Landschaftseinheit der Zevener Geest, hier die Untereinheit der Oldendorfer Geest. Hervorzuheben ist die in einigem Abstand südlich des Plangebietes gelegene Schwingeniederung. Die Schwinge wird nach europäischer FFH-Richtlinie als besonders schützenswertes Hauptgewässer 1. Priorität als Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet) gelistet. Das Schwingetal ist einschließlich seiner Nebentäler als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Der Bereich des Plangebiets ist für das Landschaftsbild von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und in der Nachbarschaft wird in einen bereits vorbelasteten Landschaftsbereich eingegriffen.

## Biotope

Der Biotopbestand im Plangebiet selbst sowie die nähere Umgebung nördlich, östlich und südlich sind als Siedlungsbereiche (X) anzusprechen.<sup>2</sup> Angrenzend an das Plangebiet befinden sich überwiegend Bereiche des Biotoptyps „Siedlungsbereich“. Westlich befinden sich ein Bereich, der als Sandacker (AS) dargestellt wird, und eine Baumreihe (HBA).

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.

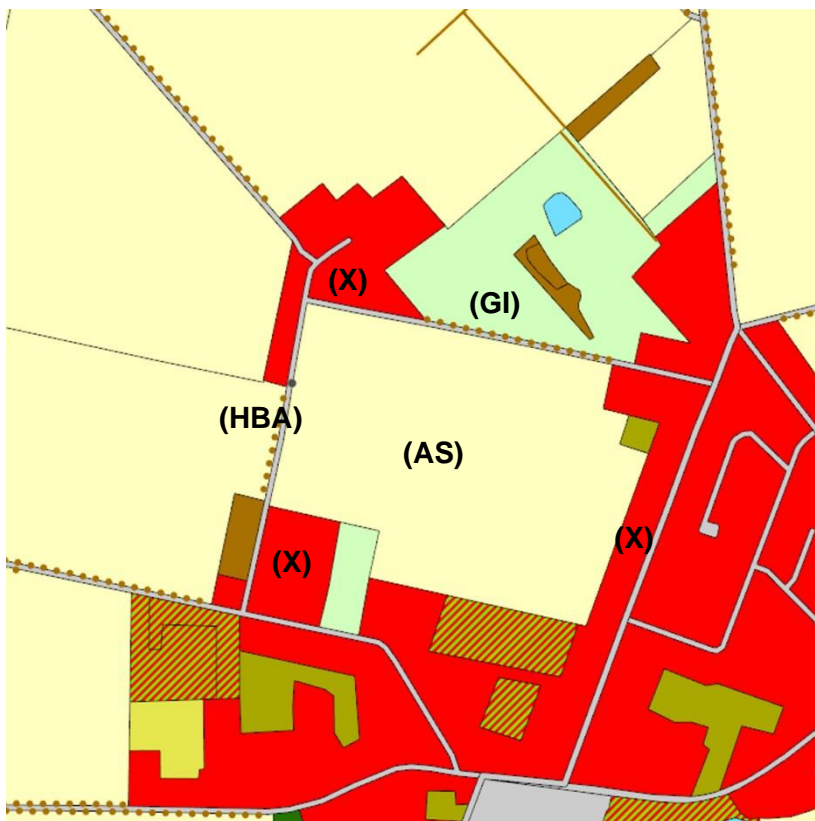


Abbildung 2: Ausschnitt Biototypen- und Realnutzungskartierung LRP 2014; Beschriftung eigene Darstellung

<sup>2</sup> Der konkrete Bereich des Baugebietes Erskinstraße ist im LRP 2014 noch als Sandacker (AS) ausgewiesen; siehe oben unter „Boden“.

## **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.

Die potentielle natürliche Pflanzdecke ist das Stieleichen-Birkenwaldgebiet der geringen Quarzsandböden im Schnittpunkt von Buchentraubeneichenwald Gebiet der Lehm und Flottsandböden und Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet.

## **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 südlich der Ortslage in der Schwingeniederung (Landschaftsschutzgebiet 152).

Durch die teilweise bestehende wohnbauliche Nutzung und die bestehende Versiegelung der Fläche 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 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.

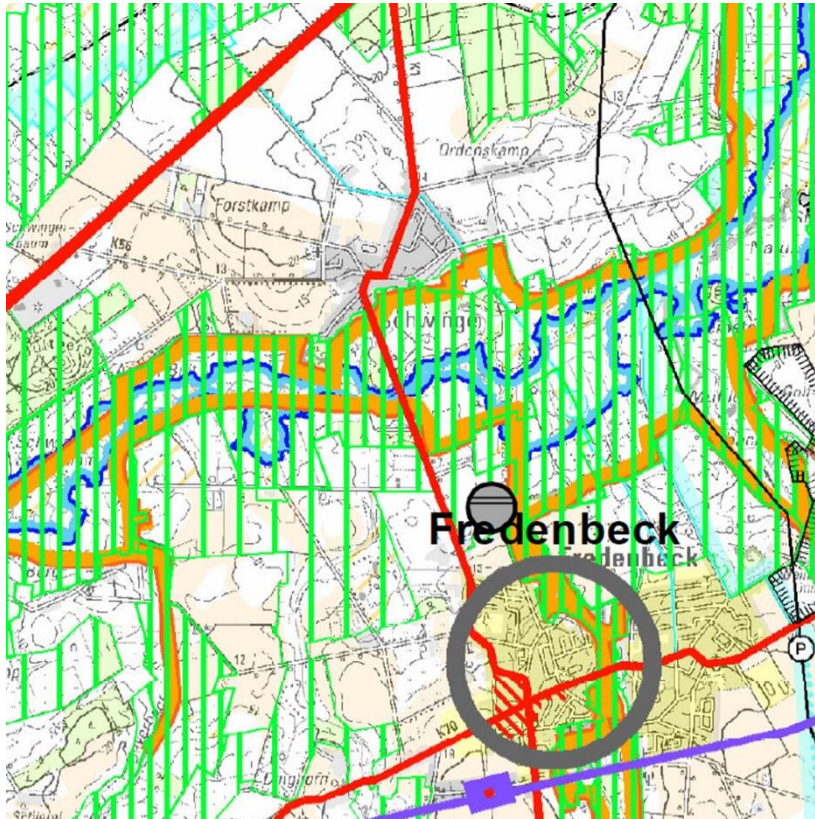


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2013 (o.M.)

Insbesondere die folgenden Festlegungen sind für die Planung relevant:

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. Das Grundzentrum stellen die Ortsteile Klein und Groß Fredenbeck dar. Die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Schwinge hat sich demnach am Eigenbedarf<sup>3</sup> zu orientieren. Eine detaillierte Herleitung des Eigenbedarfs von Schwinge ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2015 (FNP 2015) der Samtgemeinde Fredenbeck hinreichend dokumentiert worden.

Die Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnformen in der Gemeinde Fredenbeck. Mit der Planung soll insbesondere auch den Anforderungen des demografischen Wandels und der Barrierefreiheit Rechnung getragen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.

<sup>3</sup> Eigenentwicklung: „Die [...] Entwicklung der Gemeinden im ländlichen Raum soll sich unter dem Gesichtspunkt gestalten, das historisch Gewachsenes möglichst bewahrt und gleichzeitig dem Funktionswandel ländlicher Siedlungen und der demografischen Entwicklung Rechnung getragen wird.“ (RROP 2013: 15)

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**

Für das Plangebiet werden keine zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen getroffen; es gilt demnach die Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 „Erskinstraße“, welche aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist.

Die Fläche des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fredenbeck als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet werden ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt. Westlich grenzt die Darstellung einer Grünfläche (Zweckbestimmung: Friedhof) mit Parkplatz an.

### **3.3. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 „Erskinstraße“.

Die für diese 1. Änderung des Bebauungsplans getroffenen textlichen Festsetzungen ersetzen die entsprechenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 „Erskinstraße“. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 29 „Erskinstraße“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Erskinstraße“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest, in dem die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als höchstens ein Vollgeschoss (I). Die Traufhöhe der Hauptdächer wird auf maximal 3,50 m bezogen auf die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss begrenzt. Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über der Straßenoberkante im Bereich der Grundstückszufahrt liegen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise bestimmt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Garagen, bauliche Nebenanlagen und Carports dürfen nicht über die straßenseitigen Baugrenzen hinaus errichtet werden.

Es werden Straßenverkehrsflächen für die geplanten und vorhandenen Gemeindestraßen festgesetzt. Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden ein Fußweg und ein Anliegerweg festgesetzt.

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird je Grundstück und Einzelhaus auf maximal eine Wohneinheit begrenzt.

Zusätzlich wird bestimmt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich als Erdleitungen auszuführen sind.

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in der südöstlichen Ecke des Baugebietes festgesetzt.


Entlang der Erskinstraße werden mehrere Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Diesbezüglich werden Bestimmungen zum Erhalt und Ersatz von Bäumen festgesetzt.

Darüber hinaus werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß (seinerzeit) § 56 NBauO zur äußeren Gestaltung von Außenwänden und Dächern erlassen.



**Planzeichenerklärung**  
(Es gilt die BauNVO 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 Nr. 1 BauNVO)


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)


 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Einzelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Nr. 2 BauNVO)


4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Bezeichnung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

 vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

WA	0,25	Nutzungsschablone [Art der Festsetzung: WA] [GRZ als Dezimalzahl: 0,25] [Vollgeschosse als Höchstmaß: I] [nur Einzelhäuser zulässig: E]
I		

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 (Planzeichnung und Planzeichenerklärung; o.M.)

## 4. Inhalte der Planung

Die nachstehend erläuterten textlichen Festsetzungen ersetzen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung die entsprechenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 „Erskinstraße“ der Gemeinde Fredenbeck. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 29 „Erskinstraße“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### 4.1. Bauweise

Vor dem Hintergrund der Planungsziele wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung) **nur Einzel- und Doppelhäuser** in offener Bauweise zulässig sind. Diese Festsetzung ersetzt die textliche Festsetzung Ziff. 3.1 des Bebauungsplans Nr. 29 "Erskinstraße", durch die im allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser zulässig sein sollen.

Durch die Festsetzung werden somit ergänzend Doppelhäuser zugelassen, was eine maßvolle bzw. geringfügige städtebauliche Verdichtung darstellt, die im Hinblick auf die Lage der angesprochenen Grundstücke innerhalb des Baugebietes direkt an der Erskinstraße und vor dem Hintergrund des dörflichen Siedlungscharakters von Schwinge verträglich und sinnvoll erscheint.

### 4.2. Mindestgrundstücksgrößen

Im Zusammenhang mit den übrigen getroffenen Festsetzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass die **Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke 750 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke 375 m<sup>2</sup> je Haushälfte** beträgt. Diese Festsetzung ersetzt die textliche Festsetzung Ziff. 4.1 des Bebauungsplans Nr. 29 "Erskinstraße", durch die die Mindestgrundstücksgröße der Grundstücke auf 750 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Die Größe der Baugrundstücke wird also weiterhin durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstücksgröße geregelt. 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.

### 4.3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im unmittelbaren Zusammenhang mit der Festsetzung zur Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet **je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaus-Hälfte höchstens eine Wohnung zulässig** sind. Diese Festsetzung ersetzt die textliche Festsetzung Ziff. 5.1 des Bebauungsplans Nr. 29 "Erskinstraße", durch die die zulässige Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet auf ein Einzelhaus mit maximal einer Wohneinheit je Grundstück beschränkt wird.

Die Festsetzung ist in Bezug auf die Festsetzung zur Bauweise formuliert und ermöglicht, dass auch 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 gering gehalten wird. Zur Wahrung des dörflichen Maßstabs ist außerdem je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient darüber hinaus dazu, eine Überlastung der Erschließungsanlagen zu verhindern.

## 5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Erskinstraße. Diese bindet das Baugebiet über die K 1 und die K 56 an das Gemeindegebiet an. Bis zur B 74 sind es ca. 2 km. Bis in die Stader Innenstadt sind es ca. 11 km. Das Grundzentrum Fredenbeck ist etwa 3,5 km entfernt.

Am südöstlichen Rand des Baugebietes Erskinstraße befindet sich eine Bushaltestelle. Diese ist über den Spielplatz direkt zugänglich.

Die einzelnen Grundstücke sind über die Erskinstraße erschlossen. Das südliche Grundstück kann alternativ auch über die Straße „Appelhoff“ erschlossen werden.

## **6. 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 „Erskinstraße“ ist seinerzeit eine Planung zur Oberflächenentwässerung und zu den Erschließungsanlagen und den örtlichen Netzen erfolgt. Neue, gesonderte Fachplanungen sind somit nicht erforderlich.

### **Wasserversorgung**

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 Gemeinde wurde für das Baugebiet „Erskinstraße“ ein Konzept für die Löschwasserversorgung entwickelt und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen realisiert.

Vorbeugender Brandschutz (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 NBrandSchG) | Löschwasserversorgung:

Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das B-Plan-Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.

Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) in dem o. g. B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach 01 N 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.

Zuwegung:

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 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 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.

### **Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung**

Die Grundstücke im Plangebiet werden als Teil des Baugebietes „Erskinstraße“ an das bestehende Regenwasser-Kanalsystem angebunden.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das Umfeld des Plangebietes ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten der Grundstücke an das örtliche Kanalnetz bestehen bereits. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage werden als ausreichend angesehen.

### **Versorgung mit elektrischer Energie**

Das unmittelbare Umfeld des Planbereichs ist in das örtliche Netz eingebunden. Das Plangebiet selbst kann ohne Erweiterung angebunden werden.

### **Gasversorgung**

Die Grundstücke können wie die benachbarten Grundstücke an das Gasleitungsnetz der Versorgung mit Erdgas durch die EWE Netz GmbH angeschlossen werden.

### **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 bzw. die passive Netzinfrastruktur, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, vom Vorhabenträger bis zum Anschlusspunkt mitverlegt 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. Die nachstehenden Hinweise sind zu beachten:

- Die Grundstücke müssen ausreichend Platz für die Lagerung von Hausmüll-, Bioabfall und Altpapiertonnen sowie gelben Säcken vorhalten.
- Für die Bereitstellung der o. g. Tonnen sowie für Sperrmüll muss an der Grundstücksgrenze genügend Platz zur Verfügung stehen, so dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.
- Für die Müllfahrzeuge muss eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55m gewährleistet sein.
- In Stichstraßen oder Sackgassen muss eine Wendemöglichkeit mit einem Mindestdurchmesser von 20m vorhanden sein.
- Poller, Straßenrandbepflanzungen, Beete sind so zu setzen, dass Müllfahrzeuge ungehindert passieren können. Bäume müssen ausreichend Abstand zur Straße vorweisen.
- Für die Anwohner ist ausreichend Parkraum vorzuhalten, damit Straßen durch parkende Fahrzeuge nicht so verengt werden, dass Müllfahrzeuge nicht mehr passieren können.
- ~ Der Bauherr oder für das Gebiet Verantwortliche hat für geeignete und ausreichend große Sammelstellen für die Abfallbehälter und -säcke, bzw. anfahrbare Abholstellen für die Müllabfuhr zu sorgen. Vor Beginn der Bauphase sind die Abt. Abfallwirtschaft des Landkreises Stade und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen wegen erforderlicher Wendemöglichkeiten, Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und Säcke während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. der Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen. Hierzu bedarf es einer Absprache mit dem Entsorgungsunternehmen. (Kontaktaten: [abfallwirtschaft@landkreis-stade.de](mailto:abfallwirtschaft@landkreis-stade.de) und [jrolff@karl-meyer.de](mailto:jrolff@karl-meyer.de)).
- Das vom Landkreis Stade beauftragte Entsorgungsunternehmen fährt während der Bauphase aufgrund aktueller Sicherheitsvorschriften in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht in Neubaugebiete.

- Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass Abfallbehälter und -säcke während der Bauphase in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht am Grundstück entleert bzw. abgeholt werden. Sie sind zur Abfuhr zu den o. g. Sammelstellen zu bringen und wieder zurückzuholen.
- Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass über in Stichstraßen / Sackgassen ohne Wendeanlage oder ohne ausreichend große Wendeanlage, Abfallbehälter im Einmündungsbereich der Stichstraße / Sackgasse bzw. an die für die Müllabfuhr erreichbare Straße am Abfuhrtag bereitzustellen sind. Auch hierfür sind ausreichend große Stellflächen einzuplanen und herzustellen, sodass der laufende Verkehr sowie Fahrradfahrer und Fußgänger nicht behindert werden.
- Die genannten Einschränkungen gelten auch für die Entsorgung von Sperrmüll.

Grundlage hierfür sind die Sicherheitsvorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) und der Berufsgenossenschaft Verkehr (BG Verkehr).

## **7. Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz**

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. Dies gilt für das Plangebiet im Besonderen, da eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Erskinstraße“ bereits durchgeführt wurde.

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 sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ebenso wenig werden keine Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter erwartet. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht zu erkennen.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Bebauungsplan-Änderung beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen. Diese wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 29) ermittelt und ausgeglichen.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1. Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich in der Hand privater Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **8.2. Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde Fredenbeck entstehen durch die Planung keine Kosten.

## 9. Flächenangaben

<b>Fläche</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>
Geltungsbereich	ca. 3.740

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