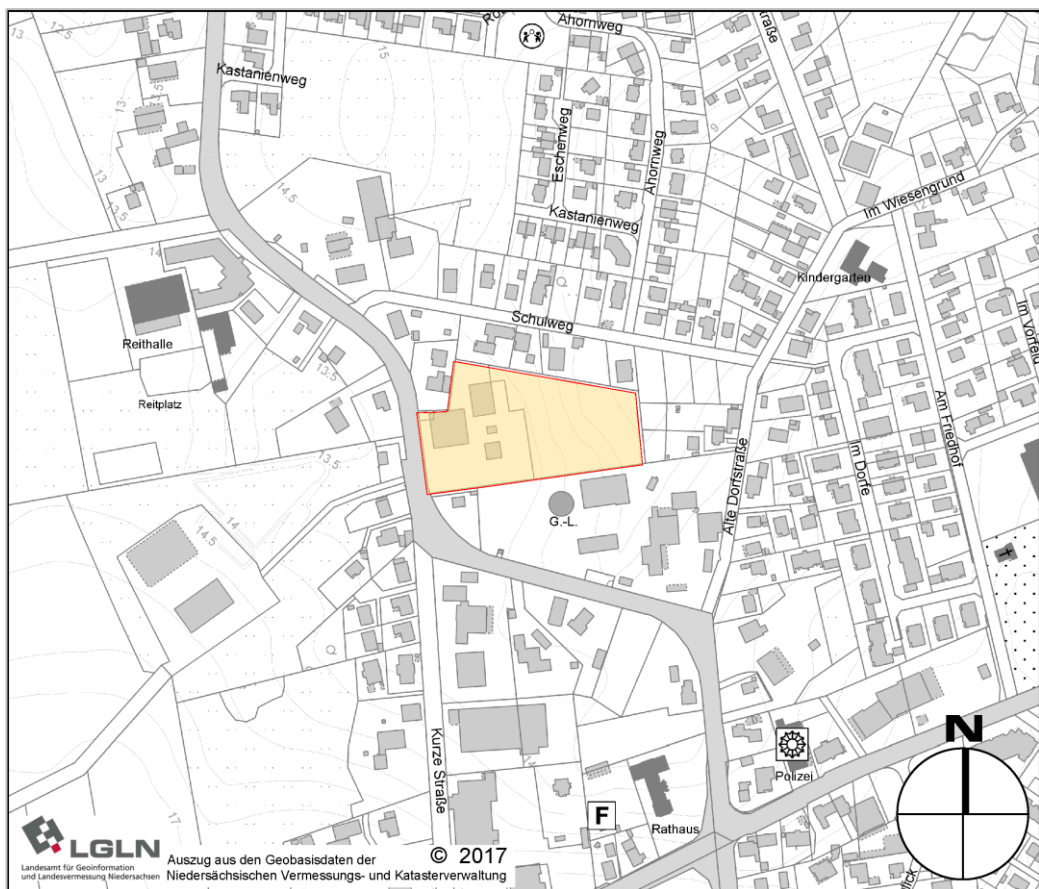


Gemeinde Fredenbeck - Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 47 „Sonnenkamp Ost“, Fredenbeck

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

Begründung



Abschrift

Februar 2026



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 67-0
Fax 040 380 375 67-1
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	3
1.1.	Grundlagen der Planung	3
1.2.	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	3
1.3.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.4.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	5
2.	Lage und Bestandssituation	6
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2.	Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung.....	8
3.3.	Fachplanerische Grundlagen	8
3.4.	Benachbarte Bebauungspläne	11
4.	Städtebauliches Konzept.....	11
5.	Vorgesehene Festsetzungen.....	13
5.1.	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3.	Bauweise	14
5.4.	Mindestgrundstücksgrößen	15
5.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
5.6.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
5.7.	Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.8.	Grünordnung	16
5.9.	Immissionsschutz.....	16
5.10.	Örtliche Bauvorschriften.....	16
6.	Erschließung	18
6.1.	Verkehrliche Erschließung.....	18
6.2.	Ver- und Entsorgung	18
7.	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	22
8.	Immissionsschutz	22
9.	Artenschutz	25
10.	Planungsalternativen	25
11.	Maßnahmen zur Verwirklichung - Bodenordnung	25
12.	Flächenangaben	26

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 mit Bekanntmachung vom 12. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 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 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha (13.870 m²) in der Gemarkung Klein Fredenbeck, Flur 1. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurstücke 141/7 und 141/5. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

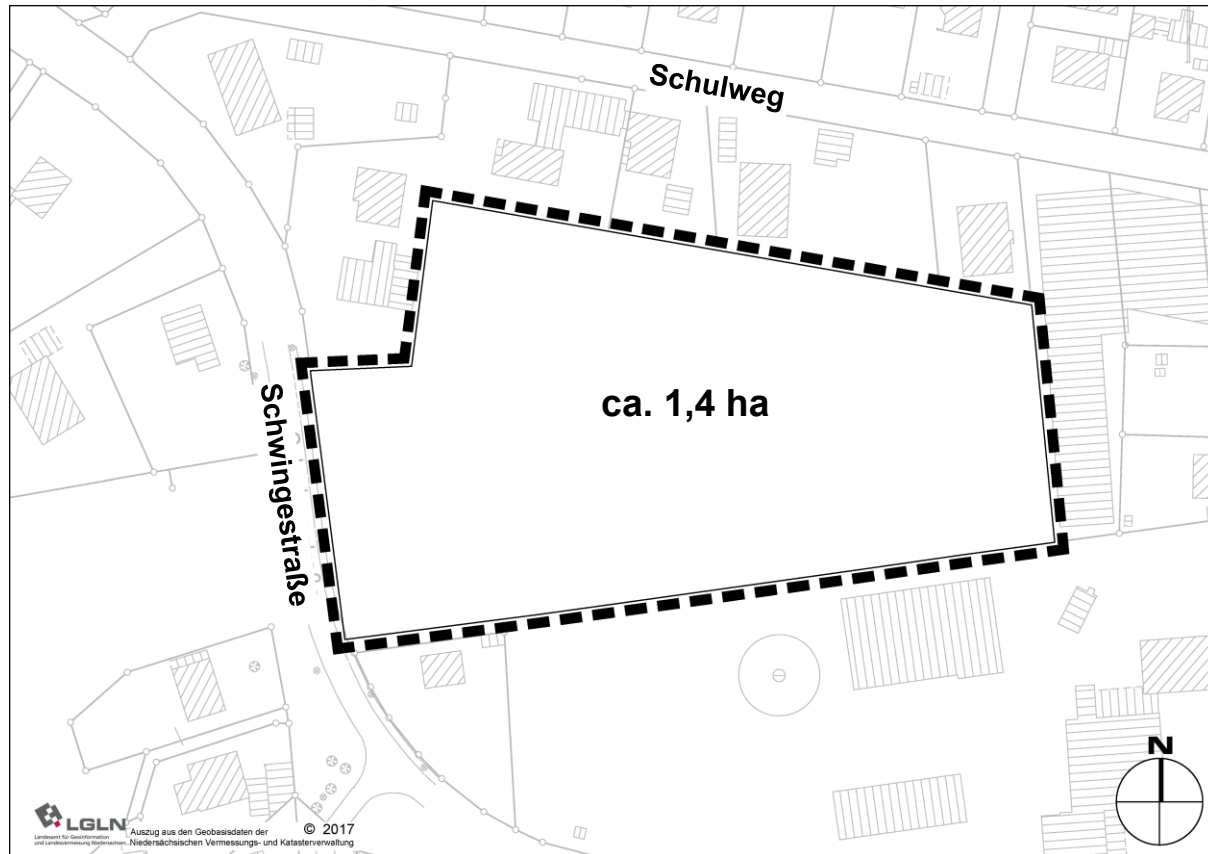


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 (o. M.); Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist das von einem Investor geplante Vorhaben zur Entwicklung eines Wohngebietes auf der Fläche einer leer gefallenen Hofstelle östlich der Schwingestraße (Kreisstraße K1) nahe des Ortszentrums von Fredenbeck. Das Plangebiet liegt unweit nördlich des Ortszentrums und des zentralen Versorgungsbereichs an der Hauptstraße.

Im Plangebiet ist eine bauliche Nachverdichtung und Reaktivierung brach liegender und untergenutzter Flächen innerhalb des bestehenden, im baulichen Zusammenhang bebauten Ortsteils vorgesehen. Die mit der Planänderung beabsichtigte Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Gemeinde Fredenbeck ist das Grundzentrum der Samtgemeinde Fredenbeck und liegt als solches siedlungsstrukturell im zentralen Bereich des Samtgemeindegebietes. Die Gemeinde Fredenbeck liegt zwischen den Mittelzentren Stade und Bremervörde und orientiert sich auch nach Horneburg und Harsefeld. Durch ihre gute verkehrliche Anbindung ist die Gemeinde zudem ein beliebter Wohnstandort.

Der Schwerpunkt der künftigen Wohnentwicklung in der Samtgemeinde liegt im Grundzentrum Fredenbeck. Mit der samtgemeindlichen Zielsetzung, die wohnbauliche Entwicklung auf das Grundzentrum zu konzentrieren, gilt es, am Standort Fredenbeck ausreichend Wohnbaugrundstücke bereitzustellen. Dazu werden neben genügend neuen Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vor allem auch die Entwicklung bestehender Flächenreserven und Baulücken im Bestand ins Auge gefasst.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 47 deckt die im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde (FNP 2015) als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen der ehemaligen Hofstelle an der Schwingestraße ab. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird der FNP auf dem Wege der Berichtigung mit dem Ziel angepasst, eine Wohnbaufläche für die Fläche des Plangebietes darzustellen.

In Fredenbeck werden stetig Wohnbaugrundstücke nachgefragt. Die Baugrundstücke aus den letzten größeren, zusammenhängenden Baugebieten sind verkauft und zum Großteil bebaut. Aus dem Bestreben heraus, an geeigneter Stelle nachfragegerecht Flächenvorsorge für die weitere wohnbauliche Entwicklung zu betreiben, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 „Sonnenkamp Ost“ aufzustellen. Zwischenzeitlich wurde bereits das Baugebiet „Sonnenkamp West“ (Bebauungsplan Nr. 46) auf einer gegenüber der Schwingestraße liegenden Fläche entwickelt. Dieses Baugebiet befindet sich noch in der Realisierung, die geschaffenen Wohnbaugrundstücke sind jedoch bereits sämtlich verkauft.

Mit der Entwicklung einer an überwiegend bereits wohnbaulich genutzte Bereiche anschließenden, derzeit unter- bzw. ungenutzten Fläche strebt die Gemeinde Fredenbeck eine grundzentrale wohnbauliche Entwicklung an. Die Gemeinde Fredenbeck beabsichtigt zudem mit der Entwicklung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, die angestrebte Konzentration der Wohnbauentwicklung am im zentralen Bereich der Ortslage nahe der Versorgungseinrichtungen und sozialen Infrastruktur umzusetzen. Die unmittelbare Nähe zu zentralen Einrichtungen der Versorgung und der sozialen Infrastruktur stellt eine besondere Attraktivität der Fläche für die künftigen Bewohner dar. Die Fläche bietet aufgrund ihrer Lage darüber hinaus die Möglichkeit, auch verdichteteren Bautypen in Form von z. B. maßstäblich verträglichen Mehrfamilienhäuser zu realisieren.

Mit dem Zweck, eine Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern und vor allem jungen Menschen eine Möglichkeit zu bieten, im Heimatort zu bleiben, sollen mit der Planung die Voraussetzung zur Entstehung eines neuen Wohngebietes auf dieser Fläche geschaffen werden. Zudem stellt aufgrund eines derzeitigen Mangels in diesem Segment die Bereitstel-

lung von Wohnungen für die Wirtschaft (Zielgruppe: Angestellte, Werksmitarbeiter, Handwerker) einen bedeutsamen Zweck der Planung dar. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Bauland im Grundzentrum Fredenbeck geleistet werden.

Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Wohngebietes und somit zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten in zentraler Lage innerhalb der Ortslage von Fredenbeck zu schaffen. Dabei sollen insbesondere den Belangen des Denkmalschutzes sowie den Erfordernissen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden. Ziel ist somit eine lagegerechte und mit dem Ortsbild verträgliche Überplanung der Fläche als Wohnstandort im Innenbereich.

Die Planung dient der Umsetzung folgender Ziele:

- Bereitstellung von insgesamt ca. 10 bis 15 Wohnbaugrundstücken mit einem Mix aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern,
- Bereitstellung eines Baugrundstücks zur Errichtung eines Ärztehauses,
- Berücksichtigung eines vorhandenen Baudenkmals,
- Absicherung und Weiterentwicklung der erhaltenen Grünstrukturen,
- mittel- bis langfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Anpassung des FNP erforderlich.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 dient einer kleinteiligen Maßnahme der Innenentwicklung, welche durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden zur wohnbaulichen Nachverdichtung beiträgt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 13.870 m². Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit 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.

Die kumulative Wirkung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB steht der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach derzeitigem Kenntnisstand und nach Abstimmung mit dem Landkreis Stade im vorliegenden Fall nicht entgegen, da sich die Kumulation nur auf Bebauungspläne bezieht, welche im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 46 wurde jedoch im Regelverfahren aufgestellt.

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. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet ist im zentralen Bereich der Ortslage von Fredenbeck (Ortsteil Klein Fredenbeck) östlich der Schwingestraße (K1) und südlich der Straße „Schulweg“ gelegen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Derzeit wird die Fläche des Plangebietes als Restfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Hier ist auch noch ein denkmalgeschütztes Wohnhaus (Villa) vorhanden. Die Fläche ist zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Mit Ausnahme einiger Einzelbäume sind keine Gehölz- oder Grünstrukturen vorhanden. Südlich grenzt eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle an. Nördlich, östlich und westlich auf der anderen Seite der Schwingestraße grenzen wohnbauliche Nutzungen an. Im weiteren Umfeld sind gemischte Nutzungen – u. a. Tierarztpraxis, Schützenverein, Gaststätte, Blumenladen, Reithalle – und weitere landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Südlich befindet sich das Ortszentrum.

Das Plangebiet ist über die Schwingestraße direkt an das vorhandene örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden und erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Fredenbeck Schützenplatz“ in ca. 200 m Entfernung sowie der Bahnhof Fredenbeck in ca. 1 km Entfernung.

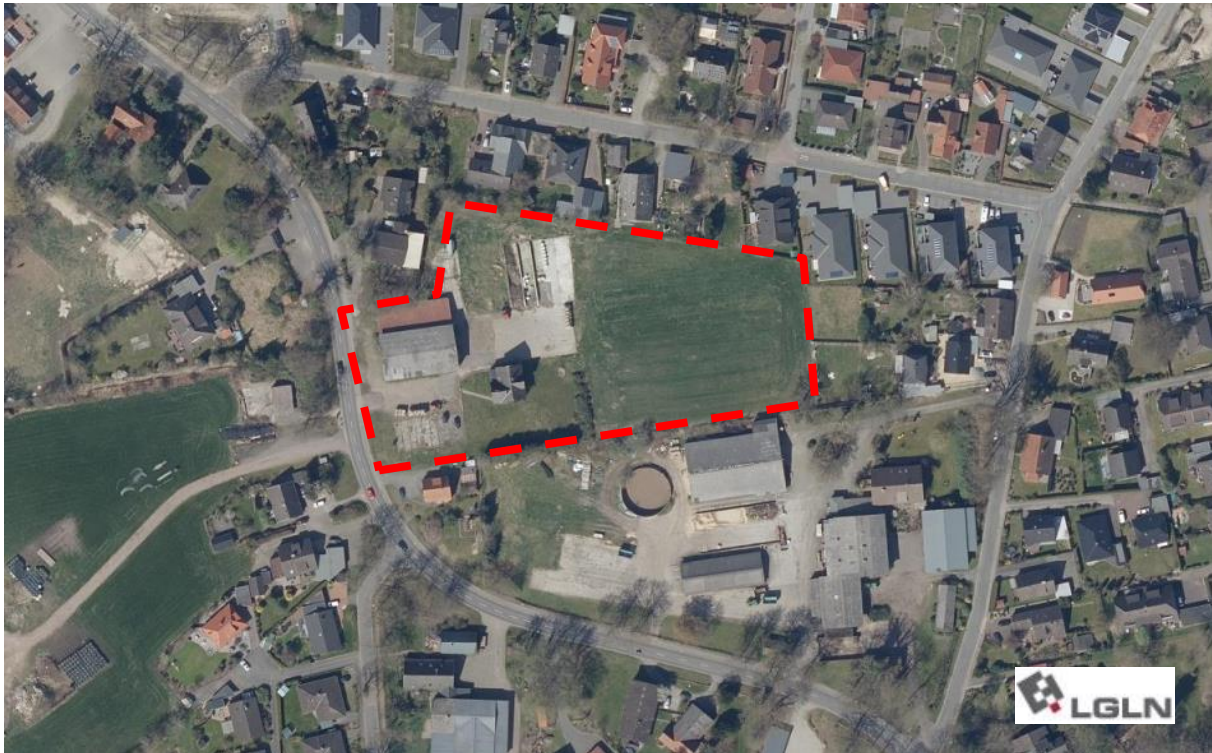


Abbildung 2: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.); Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

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, Neubekanntmachung vom 17.09.2022, Nds. GVBl. S.521) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Für das Plangebiet selbst trifft das LROP keine standortspezifischen Aussagen. Im LROP sind zeichnerisch die Lage innerhalb eines Gebietes für die Trinkwassergewinnung sowie die im Gebiet der Gemeinde liegenden Flächen für den Biotopverbund und Natura-2000-Schutzgebiete dargestellt.

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Siedlungsgefüges im Grundzentrum Fredenbeck der Samtgemeinde Fredenbeck. Fredenbeck wird gemäß RROP als einziges Grundzentrum in der Samtgemeinde Fredenbeck festgelegt. In Fredenbeck liegt der räumliche Schwerpunkt für die Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung. Die übrigen Ortschaften sind dem ländlichen Raum zugeordnet und besitzen keine zugewiesene zentralörtliche Funktion. Dort ist die Entwicklung gemäß RROP auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

Diese Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnformen im Grundzentrum der Gemeinde Fredenbeck. Mit der Planung soll insbesondere auch den Anforderungen des demografischen Wandels und der Barrierefreiheit Rechnung getragen werden. Östlich angrenzend zum Plangebiet wird eine Straße von regionaler Bedeutung (K1) kartiert. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.

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 oder im Plangebiet selbst. 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). In diesem Bereich ist somit von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen.

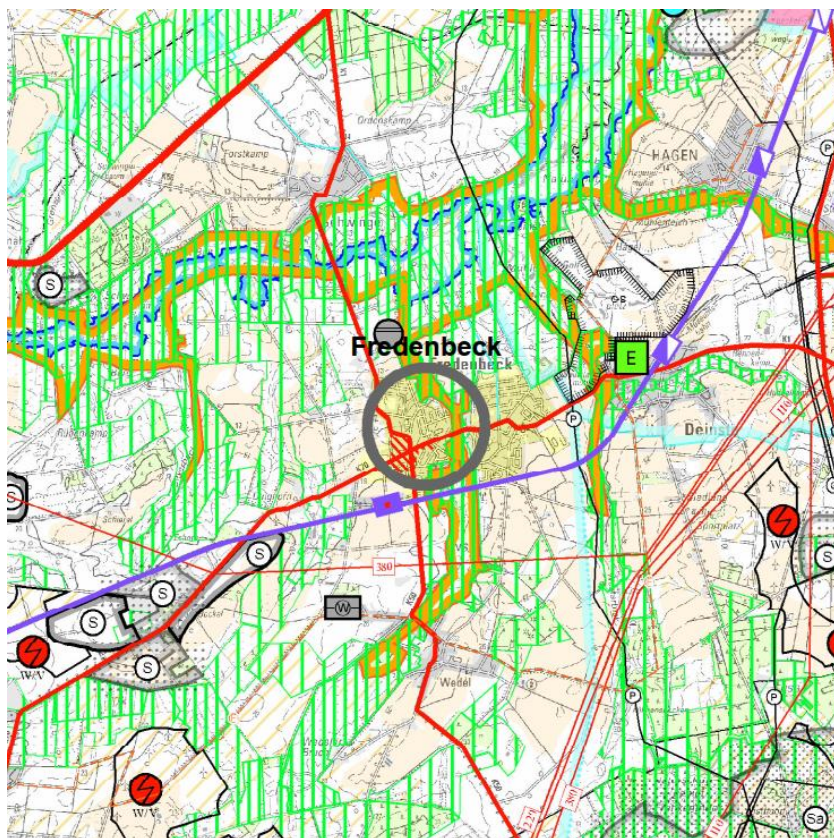


Abbildung 3: Ausschnitt RROP 2013 (o. M.); Quelle: Landkreis Stade

3.2. Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem FNP zu entwickeln. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Sonnenkamp Ost“ ist im wirk-samen FNP 2015 der Samtgemeinde Fredenbeck als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche des Plangebietes war auch bereits im „alten“ FNP aus dem Jahr 1996 als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen als Allgemeines Wohnge-biet (WA) im vorliegenden Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens angepasst, um eine Wohnbaufläche (W) für die Fläche des Plangebietes dazustellen. 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.

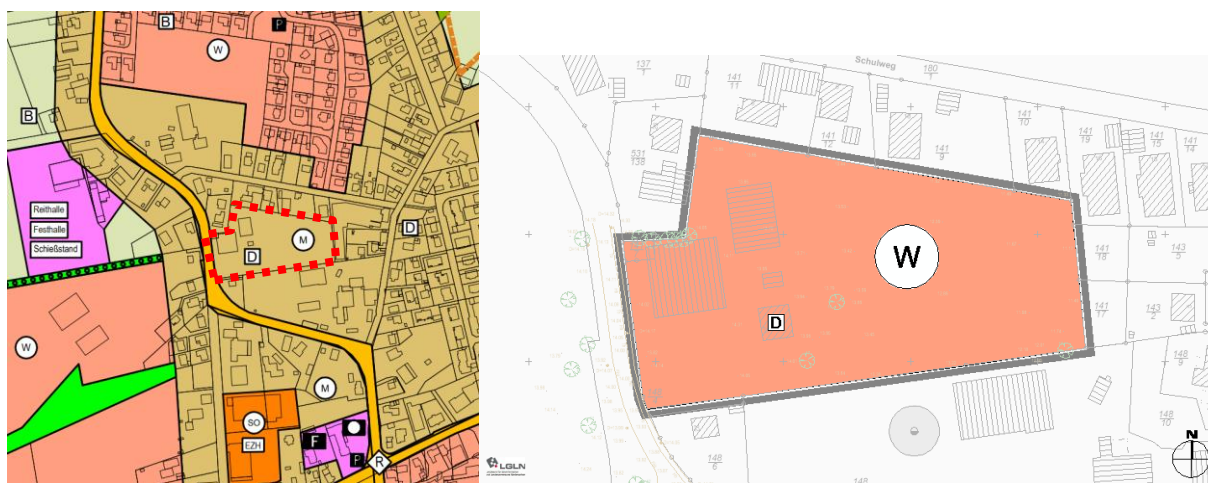


Abbildung 2: links: Ausschnitt wirksamer FNP 2015 mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.); Quelle: Samtgemeinde Fredenbeck; rechts: Berichtigung des Flächennutzungsplanes (o. M.)

3.3. Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan

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.

Gemäß LRP 2014 gibt es keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes. Allgemeine Ziele sind Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation. Dies gilt auch für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche. Für das Plangebiet wird „Siedlungsbereich“ (X) ausgewiesen. Insgesamt kann der Biotopbestand als von geringer Bedeutung angesprochen werden. Schutzgebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden im Rahmen der Planung soweit möglich und sinnvoll gesichert werden. Bezüglich der vorhandenen brachliegenden Gebäude im Plangebiet ist vor Abriss eine Untersuchung bezüglich vorhandener Tiere vorzunehmen.

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von geringer Bedeutung mit – aufgrund der Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Boden

Dem Plangebiet kann als Bodentyp „Mittlere Gley-Braunerde“ und „Mittlere Pseudogley-Braunerde“ zugeordnet werden. Durch die bereits langjährig ausgeübte intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche können Vorbelastungen des Bodens entstanden sein, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein können.

Unabhängig davon sind zum Schutz des Bodens im Zuge von Baumaßnahmen die DIN 19639 und DIN 19731 zu beachten und anzuwenden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und Versiegelung (landwirtschaftliche Gebäude und Fahrflächen) ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden insgesamt von geringer Bedeutung.

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.

Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Durch den hohen Sandanteil der Geestböden ist das Wasserrückhaltevermögen grundsätzlich eher gering. Dadurch kann das Sickerwasser relativ schnell in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen. Da auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann es durch entsprechende Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit einer Belastung des Grundwassers kommen.

Obwohl das Gebiet intensiv landwirtschaftlich als Hofstelle genutzt wurde, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag bekannt. Das Grundwasser wird als wenig beeinträchtigt eingeschätzt. Hierbei soll im Übrigen auf die Entwässerungsplanung (siehe Kapitel 10) verwiesen werden. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima 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.

Durch die Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden K1, besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Da der Planbereich zentral im Siedlungsbereich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage ist geprägt durch die unterschiedlichen Bebauungsformen (verschiedene Typen von Wohn- und Dienstleistungsgebäuden, Kleingewerbe)

und die Infrastruktur (Gemeindestraßen, Kreisstraßen). Aufgrund dieser städtebaulich durchmischten Lage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber dem Planvorhaben zu bewerten. Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von allgemeiner Bedeutung.

Altlasten / Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Dem Grundstückseigentümer sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. 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, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes ist ein nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) gesetzlich geschütztes Baudenkmal (Villa; Belegenheit: Schwingestraße 24) vorhanden. Bei dem Denkmal handelt es sich um ein um das Jahr 1910 erbautes Wohnhaus aus Backstein mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, Pfettendach mit Ziegelerdeckung, Putzfassade mit Ziergliederung aus Backstein. Das eingeschossige Haus wirkt durch Sockel und Drempele wie ein zweigeschossiges Wohngebäude. Bei der Planung in der Nähe zum Baudenkmal ist zu berücksichtigen, dass der Maßstab eingehalten wird, den das Denkmal gesetzt hat, es darf nicht gleichsam erdrückt, verdrängt oder übertönt werden. Durch entsprechende Festsetzungen und gestalterischen Vorgaben der neuen Bebauung wird das Baudenkmal absehbar nicht beeinträchtigt.



Abbildung 4: Historische Aufnahme des denkmalgeschützten Wohnhauses (Vorderseite)



Abbildung 5: Historische Aufnahme des denkmalgeschützten Wohnhauses (Seite)



Abbildung 6: Historische Aufnahme des denkmalgeschützten Wohnhauses (Rückseite);

Quelle Abb. 4-6: Bauwerkskartei und vorläuf. Denkmalliste Landkreis Stade

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes sind im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet immissionsschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich Lärm und Geruch zu erwarten. Es ist mit Vorbelastungen durch Lärm- und Geruchsmissionen in Teilen des Plangebietes zu rechnen.

Aufgrund der Rücknahme der Genehmigung des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes können immissionsschutzrechtliche Konflikte bezüglich Geruch ausgeschlossen werden.

Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind zu beachten. Zur Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Immissionsrichtwerte werden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan gesichert.

3.4. Benachbarte Bebauungspläne

Für den Bereich südlich des Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Am Rathaus“, Fredenbeck; nördlich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Holzfeld“, Fredenbeck und östlich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Am Friedhof“. Im Westen befindet sich der seit kurzem rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 „Sonnenkamp West“.

4. Städtebauliches Konzept

Mit dem geplanten Wohngebiet „Sonnenkamp Ost“ soll die Siedlungsentwicklung in diesem zentralen Bereich der Ortslage von Fredenbeck fortgesetzt und eine Lücke im Siedlungsgefüge geschlossen werden. Das Plangebiet knüpft direkt östlich an die Schwingestraße an.

Die Entwicklung des Wohngebietes ist in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben zur Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen unmittelbar gegenüber (westlich) der Schwingestraße geplant worden.

Nach der aktuell verfolgten Variante des städtebaulichen Gesamtkonzeptes (siehe Anlagennachstehende Abbildung) sollen langfristig insgesamt ca. 15 Baugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser im Plangebiet bereitgestellt werden. Es wird ein städtebauliches Konzept verfolgt, in dem eine eigenständige Erschließung in Form einer Stichstraße mit Wendepplatz für das Baugebiet vorgesehen ist.

Es sind überwiegend Einfamilienhäuser geplant, für die Grundstücke mit einer Mindestgröße von 400 m² bei einer realisierten Wohneinheit und 700 m² bei Realisierung von zwei Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Auch Wohnungen für Angestellte, Handwerker und sonstige Firmen-Mitarbeiter sollen ermöglicht werden. Je nach Parzellierung können so insgesamt nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ca. 10 - 15 freistehende Häuser entstehen. Dieses Angebot gliedert sich in Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus.

Neben den Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser soll zudem ein Wohn- und Ärztehaus entstehen, dessen Grundstück unmittelbar im Eingangsbereich des Quartiers an der Schwingestraße angeordnet wird.

Das vorhandene Baudenkmal (Villa) wird erhalten (siehe Kapitel 3.3 und 5.10).

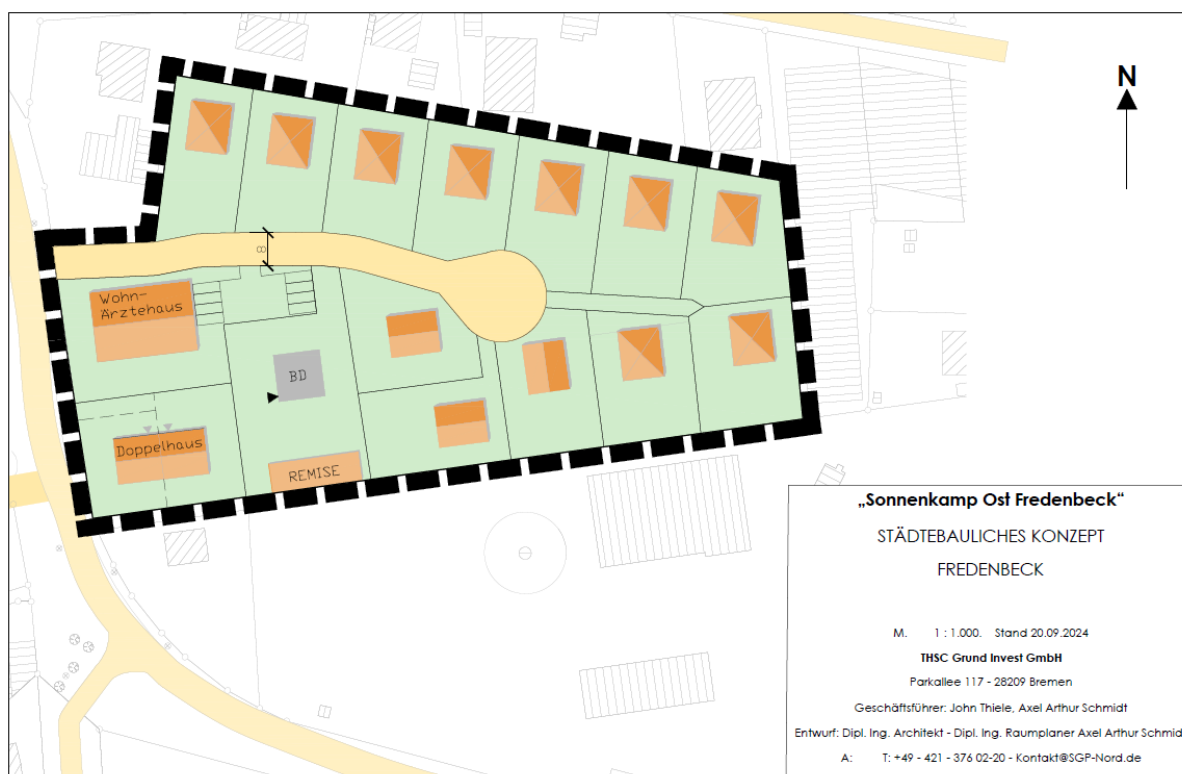


Abbildung 7: Städtebauliches Konzept (o. M.); Quelle: THSC Grund Invest GmbH

Die verkehrliche Haupterschließung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an die Schwingestraße (K1) und eine von dieser abgehenden, nach Osten geführten privaten Planstraße. Diese mündet in einem Wendehammer innerhalb des Baugebietes, der als Wendepunkt auch für das Wenden von LKWs und 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend bemessen ist (Radius: 11 m). Von diesem geht ein Stichweg zur Erschließung der im östlichen Bereich der Fläche gelegenen Grundstücke ab.

Ziel ist insgesamt eine effiziente Erschließung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität und Funktionalität der Straßenräume.

Im Wohngebiet ist eine Straßenraumbreite von ca. 8 m geplant. Hier ist die Verlegung von Versorgungsleitungen (im Seitenraum) möglich. Die Straßen und Straßenquerschnitte werden nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) angelegt. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Das Plangebiet soll durch Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen und Einfriedungen eingegrünt werden. Zudem befindet sich ein Baudenkmal im Plangebiet, welches durch gestalterische Vorschriften für die zukünftige Bebauung berücksichtigt wird.

5. Vorgesehene Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

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

In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sein. Sie würden sich in diesen kleinräumigen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als Wohngebiet vereinbaren lassen. Zudem ist davon auszugehen, dass auf Grund des Flächenanspruchs der ausgeschlossenen Nutzungen städtebaulich unbefriedigende Situationen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen würden, welche zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

Davon abweichend wird im Teilgebiet WA 1 festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3. Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Diese Abweichung ist erforderlich, um die Realisierung eines u.U. gewerblich betriebenes Ärztehauses zu ermöglichen. Auch erscheint die Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe in diesem Eingangsbereich zum Baugebiet sinnvoll. Die Möglichkeit für die Gemeinde und die Vorhabenträgerin zur Unterbringung solcher Betriebe soll hier nicht eingeschränkt werden. Aufgrund der Nähe zur Schwingestraße und die Prägung der umliegenden Bereiche entlang der Schwingestraße fügt sich diese Zulässigkeit in die städtebauliche Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Auch aus verkehrlicher Sicht bietet sich hier eine günstige Lage für die vorgesehenen Nutzungen, welche insgesamt als verträglich hinsichtlich des relevanten Umfelds angesehen werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

In den zur Bebauung mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen Teil des Wohngebietes (WA 2) wird gemäß § 16 BauNVO eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht einer der Lage des Baugebietes entsprechenden Dichte für diese wohnbauliche Nutzung.

In den zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus bzw. Doppelhaus vorgesehen Teil des Wohngebietes (WA1) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die leicht erhöhte GRZ ist durch die beabsichtigte maßvolle Verdichtung mit den geplanten Bauformen begründet.

Die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Baugebietes in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum von Fredenbeck angepasste, ländlich-ortstypische und in dafür vorgesehenen Bereichen im verträglichen Maße höhere Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für die überwiegend wohnbauliche Nutzung geschaffen.

Im Plangebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu

einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern die Flächen in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Durch diese Festsetzung wird der Gemeinde und der Vorhabenträgerin ausreichend Spielraum zur Gestaltung der Freiflächen und Anordnung der baulichen Nutzungen auf den Baugrundstücken eingeräumt. Die Festsetzung ist für die geplanten Führungen und Gestaltungen von Zuwegungen und oberirdischen Stellplätzen absehbar erforderlich. Die allgemein zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO gilt weiterhin unverändert. Die Festsetzung dient damit als ergänzende Festsetzung.

Die angestrebte Nutzungsdichte wird darüber hinaus im gesamten Plangebiet durch die offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser im WA 2 zulässig sind, sichergestellt.

Geschossigkeit

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen Teilen des Wohngebietes (WA 2) mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe soll dadurch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe verhindert werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird somit absehbar nicht beeinträchtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den auch zur Bebauung eines Mehrfamilienhauses vorgesehenen Teilen des Wohngebietes (WA 1) mit zwei Vollgeschossen (II) als Höchstmaß festgesetzt, um hier die geplanten Bauformen und Nutzungen in angemessener Weise realisieren zu können.

Gebäudehöhen

In den zur Bebauung mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen Teil des Wohngebietes (WA 2) wird gemäß § 18 BauNVO eine Gebäudehöhe (GH) von 10,50 m festgesetzt. Dies entspricht einer der Lage des Baugebietes angemessenen Höhenbegrenzung und orientiert sich an den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen und rechtskräftigen Bebauungsplänen.

In den zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus bzw. Doppelhaus vorgesehenen Teil des Wohngebietes (WA1) wird eine Gebäudehöhe (GH) von 11,50 m festgesetzt. Dies entspricht einer nicht unverhältnismäßigen und somit verträglichen maximalen Höhe, welche für die Realisierung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses erforderlich ist, aber auch das vorhandene Baudenkmal in seiner Wirkung nicht einschränkt.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der jeweils nächstgelegene gekennzeichnete Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind die in der Plangrundlage vermessenen Höhenpunkte. Die festgesetzte Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.

Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten unberücksichtigt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen insgesamt für den überwiegenden Teil des Plangebietes an den Charakter der vorhandenen Wohnbebauung in den an das Ortszentrum von Fredenbeck angrenzenden Bereichen anknüpfen und eine an die Lage angepasste Bebauung ermöglichen. Gleichzeitig soll die städtebauliche Maßstäblichkeit und die Berücksichtigung des vorhandenen Baudenkmals mit den Festsetzungen sichergestellt werden.

5.3. Bauweise

In den mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Hier sollen für die Gemeinde und der Vorhabenträgerin keine Einschränkungen hin-

sichtlich der Bauform bei der weiteren Planung der vorgesehenen Nutzungen entstehen. In der offenen Bauweise gilt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die maximale Gebäudelänge von 50 m.

In den mit WA 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig. Darin äußert sich das Bestreben, eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen, und zugleich einen städtebaulich angemessenen Übergang zu den benachbarten Grundstücken zu schaffen. Diese Festsetzung wirkt größenbeschränkend vor allem auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

5.4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird durch textliche Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geregelt. Demnach müssen Grundstücke für Wohngebäude mit einer Wohneinheit mindestens 400 m² aufweisen, Grundstücke für Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten 700 m². Doppelhausgrundstücke werden absehbar je Haushälfte entsprechend mindestens eine Größe von 350 m² aufweisen.

Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem relativ zentralen, aber dennoch dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren. Diesem Grundsatz wird insbesondere durch die Ermöglichung von dichteren Wohnformen in dem dafür vorgesehenen Teilbereich Rechnung getragen, da hier auf letztlich geringfügig größeren Grundstücken auch Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohnungen realisiert werden können.

5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen in den mit WA 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt, so dass hier Einliegerwohnungen (z.B. für die Unterbringung pflegebedürftiger Familienangehöriger) möglich sind. Dies ermöglicht auch das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend möglichst geringgehalten wird. Zur Wahrung des dörflichen Maßstabs ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient darüber hinaus dazu, eine Überlastung der Erschließungsanlagen zu verhindern.

Für die Festsetzung im Teilgebiet WA 1 sind keine Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgesehen, um einen möglichst großen Handlungsspielraum bei der Gestaltung des Mehrfamilienhauses zu ermöglichen. Dadurch können preiswerte Wohneinheiten für bspw. Alleinstehende oder Senioren bereitgestellt werden.

5.6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten. Dies trägt dazu bei, dass der Straßenraum durch zusammenhängende, unverbaute Vorgartenzonen geprägt wird und gleichzeitig nicht zu stark eingeeengt wird. Auf den verbleibenden Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum zur Anordnung von Garagen/Carports und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO als zusammenhängende Baufenster festgesetzt, die

ausreichend Spielraum für die Bauherr:innen und ihre Architekt:innen bzw. für die Gemeinde und der Vorhabenträgerin zur Platzierung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück lassen.

Die Baugrenzen werden im gesamten Plangebiet aufgrund der insgesamt nur begrenzten Fläche des Baugebietes mit einem Abstand von 3 m zu angrenzenden Nutzungen und Grundstücken festgesetzt und entspricht den gemäß NBauO einzuhaltenden Mindestabstand von 3 m.

Ein auf 4 m erhöhter Abstand der Baugrenzen wird zur westlich angrenzenden Schwingestraße vorgesehen, um zur angrenzenden Kreisstraße einen ausreichenden Abstand einzuhalten und immissionsschutzrechtlichen Belangen teilweise Rechnung zu tragen.

5.8. Grünordnung

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Vorgabe einer Pflanzliste soll eine Durchgrünung des Wohngebietes und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden. Zudem sollen die erhaltenswerten Gehölze innerhalb des Plangebietes gesichert werden.

Dazu wird einerseits die Festsetzung getroffen, dass auf jedem Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen ist. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Andererseits sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Außerdem ist im WA 1 vorgesehen, dass je 3 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen.

5.9. Immissionsschutz

Die anhand der Ergebnisse des im Jahr 2020 (im Jahr 2025 bzgl. RLS-19 aktualisiert) erstellten Schallgutachtens unter Berücksichtigung der Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur näheren Erläuterung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet siehe Kapitel 8.

5.10. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Grundsätze der Bauleitplanung u.a. von § 1 Abs. 6 BauGB dient die städtebauliche Planung u.a. auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher müssen aus vorgenannten Gründen die Interessen der privaten Grundstückseigentümer:innen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit zurückstehen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung nach § 84 NBauO sollen die Bauleitplanung unterstützen und ergänzen. Des Weiteren wird ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen die Bauherr:innen und Entwurfsverfasser:innen ausreichend Raum für eigene Initiativen haben.

Bei umfassender Realisierung der Gestaltungsvorschriften kann eine Vielzahl gestalteter Einzelbauten, die jedoch einander zugeordnet sind und so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine harmonische Einheit bilden, umgesetzt werden.

Auch haben sie das Ziel und den Zweck, das ländlich geprägte Ortsbild und Eigenart zu wahren. Die NBauO ermächtigt zum Erlass gestalterischer Vorschriften, die über die Abwehr bloßer Verunstaltungen hinausgehen dürfen.

Für dieses Plangebiet sind zur Berücksichtigung der örtlichen Baustrukturen und des vorhandenen Baudenkmal Festsetzungen nach NBauO getroffen worden. Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten für die Teile des Plangebietes, die als Allgemeines

Wohngebiet festgesetzt sind. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Bauteile und Anlagen wie bspw. Überdachungen, Wintergärten etc. sowie für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 BauNVO sind, und Garagen und Carports nach § 12 BauNVO im Teilbereich WA 2.

Zum Erhalt der Eigenart des vorhandenen Baudenkmals sollen gemäß § 84 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 8 NDSchG folgende gestalterische Vorschriften gelten:

- In dem Teilgebiet WA 1 und in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich sollen Dächer eine Neigung von mindestens 45 Grad besitzen. Diese Dachneigung ist an der Dachneigung des Baudenkmals orientiert und soll in dem Bereich südlich der Planstraße, östlich und westlich des Baudenkmals gelten.
- In Anlehnung an die Dachneigung von Hauptdächern sollen auch bauliche Nebenanlagen sowie Garagen und Carports geneigte Dächer erhalten.
- Zwischen Schwingestraße und Baudenkmal sind Balkone von Gebäuden ausschließlich auf der denkmalabgewandten Seite zulässig (Zwerchhäuser sind zulässig).
- Im unmittelbaren Bereich um das Denkmal sollen Stellplatzflächen und Zufahrten mit Rasengittersteinen oder Natursteinpflaster ausgeführt werden. Stellplatzanlagen ab drei Stellplätzen sollen zudem mit einer Buchenhecke eingegrünt werden
- Die an das Baudenkmal angrenzenden und im unmittelbaren Sichtbezug stehenden Gebäude sind mit einem roten bis rotbraunen Verblendklinker auszuführen
- Die uneingeschränkte straßenseitige Sicht auf das Baudenkmal muss gewahrt bleiben, wodurch keine Vorbauten wie z.B. Carports, Garagen, Remisen oder hohe Zäune errichtet werden dürfen.

Für das geplante Doppelhaus (siehe städtebauliches Konzept) ist eine remisenartige Garage in Holzausführung vorgesehen.

Für das Baudenkmal selbst wird an der südlichen Grenze eine Remise als Nebenanlage zur Realisierung vorgesehen.

Die geplante Bebauung soll somit insgesamt teilweise in Anlehnung an das historische Vorbild erfolgen (siehe nachstehende Abbildung). Dies ist auch in dem aktuellen städtebaulichen Konzept berücksichtigt.



Abbildung 8: Historische Aufnahme des denkmalgeschützten Wohnhauses und umgebender Hofbebauung; Quelle: Landkreis Stade

Sofern ein Rückbau des Baudenkmals erfolgt, werden die Örtlichen Bauvorschriften, welche bzgl. des Baudenkmals aufgenommen wurden, obsolet bzw. unwirksam.

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. Die Anlage von Gartenteichen soll ausnahmsweise zugelassen werden.

Dadurch soll eine naturnahe Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgärten, unterstützt und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden. Dahinter steht das Ziel, die Wohnqualität durch die Sicherung unversiegelter Gartenbereiche zu steigern. Darüber hinaus wird damit auch die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Die Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke werden zudem formuliert, um somit auch die Versiegelung insgesamt auf ein Minimum zu reduzieren. Außerdem wird angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

6. Erschließung

6.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird mittels einer Stichstraße mit Anschluss an die Schwingestraße und damit an das örtliche Straßennetz erschlossen werden. Die Verkehrsfläche wird mit 8 m bemessen, womit ausreichend Spielraum zur Gestaltung und für die Unterbringung von Stellplätzen geschaffen wird. Die Stellplätze auf den Grundstücken sollen in Kaufverträge gesichert werden, sodass je Grundstück zwei Stellplätze herzustellen sind. Die Verpflichtung zur Umsetzung kann mittels eines städtebaulichen Vertrages durch die Gemeinde erfolgen. Die Erschließung der in zweiter Reihe befindlichen Baugrundstücke werden ebenfalls privatrechtlich in den Kaufverträgen geregelt, sodass die Zufahrt für Anlieger:innen gesichert ist. Beim Ausbau der verkehrlichen Erschließung ist zu beachten, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten die Zuwegung zumindest auf einer Länge von 10 m temporär asphaltiert oder gepflastert hergestellt wird, um Verschmutzungen auf der Kreisstraße zu reduzieren, sofern die Zufahrt erst nach Abschluss der Bebauung vollständig fertiggestellt wird.

Der Bebauungsplan hat absehbar keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse.

6.2. Ver- und Entsorgung

Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Für das Plangebiet wird durch das Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet und umgesetzt. Das Entwässerungskonzept wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant und umgesetzt.

Die ordnungsgemäße Ableitung von im Baugebiet entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser ist nicht abschließend im Rahmen des Bebauungsplans zu regeln, sondern wird abschließend erst im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung als Teil der Erschließungs- und Ausbauplanung gesichert.

Für das Plangebiet ist eine Kastenrigole mit einer Länge von 12 m, einer Breite von 9 m und einer Höhe von 1 m unterhalb des geplanten Wendehammers vorgesehen. Die Grundstücke zwischen der Schwingestraße und der vorgesehenen Rigole sollen mittels eines Regenwasserkanals, welcher unter der geplanten Straße verlaufen soll, in die Rigole einleiten, die das anfallende Regenwasser gedrosselt in den Boden abführt. Aus Platzgründen bzw. aufgrund der zu gewährleistenden Befahrbarkeit des Wendehammers mit Müllfahrzeugen wäre nicht genügend Platz für Sickermulden. Für die Flächen östlich des geplanten Wendehammers erfolgt die Versickerung auf den Grundstücken. Die geplanten Grundstücke am östlichen Rand des Geltungsbereichs verfügen dazu über Hausanschlussschächte, worüber die Versickerung des anfallenden Wassers erfolgen soll.

Das Konzept basiert auf Berechnungen der Baugrunderkundungen, welche entsprechend dem Gutachten (siehe Anlage) zu entnehmen sind.

Im Zuge der anstehenden Erschließungsplanung ist vor der geplanten Versickerungsanlage noch eine zu dimensionierende Vorreinigungsstufe erforderlich.

Das gesonderte wasserrechtliche Verfahren nach §§ 8 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie wasserrechtliche Anträge und Regelungen werden der nachgelagerten, konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept ist es auch möglich, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Zur Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Ableitung des Schmutzwassers wird voraussichtlich über den Schmutzwasserkanal in der Schwingestraße erfolgen. Das Plangebiet kann voraussichtlich an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Kläranlage sind hierfür voraussichtlich ausreichend bemessen. Dies ist im Detail aber noch im weiteren Verfahren abzustimmen.

Nach Auskunft des Entsorgungsträgers sind durch den Neubau des Abwasserpumpwerkes Am Mühlenbach und der direkten Druckrohrleitung zur ARA Fredenbeck im Schmutzwasser-Kanalnetz absehbar wieder ausreichend Kapazitäten zum Anschluss von Baugebieten vorhanden.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet kann durch Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes für Trinkwasser an dieses angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in den anbindenden Straßen erfolgen. Die entsprechenden neuen Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

Löschwasserversorgung / Vorbeugender Brandschutz / Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge

Die im Plangebiet neu anzulegenden Straßen sind so auszuführen, dass ein Befahren mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit und ungehindert möglich ist. Die Verkehrswege müssen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst ausreichend groß dimensioniert ausgelegt sein. Feuerwehrfahrzeuge weisen eine Breite von 2,5 m auf, so dass eine ausreichende Breite der Verkehrswege erforderlich ist, insbesondere dann, wenn z.B. Gehölze oder Straßenlaternen in diesen Bereich hineinragen. Auch das Aufstellen einer Drehleiter zu Brandbekämpfung erfordert eine ausreichende Fläche. Hierbei ist die Mindestbreite für eine Feuerwehr-Zufahrt von mind. 3,0 m, sofern diese über eine Länge von mehr als 12,0 m beidseitig seitlich begrenzt wird, von mind. 3,50 m zu berücksichtigen.

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 der Durchführungsverordnung zur NBauO (DVO-NBauO) vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“

(veröffentlicht im Nds. MBl. Nr. 37, 2012) hergestellt werden. Es ist mindestens das aktuelle Äquivalent zur RStO 01 anzuwenden. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße (bspw. auf den Wendehammer) angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen und entsprechend vorzuweisen. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde, für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Eine ausreichende Grundversorgung mit Löschwasser muss durch mehrere Hydranten im Abstand von 120 m sichergestellt werden. Die Standorte der Hydranten sind mit der Feuerwehr und dem Trinkwasserverband als Versorger vor Ort abzusprechen. Kosten dürfen den Feuerwehrhaushalt nicht belasten und sind vom Bauträger/Antragsteller zu tragen. Außerdem muss die Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr und den Rettungsdienst gewährleistet sein. Für das B-Plan-Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 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. Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) vorgesehen wird, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m³/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

Des Weiteren wird seitens des Gemeindebrandmeisters darauf hingewiesen, dass bei zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 13,00 m keine Aufenthaltsräume gebaut werden dürfen, deren Oberkante Fußboden 7,00 m über dem angrenzenden Gelände überschreitet. Ansonsten kann der 2. Rettungsweg über die Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden (§ 33 NBauO), da keine Feuerwehr der Samtgemeinde Fredenbeck eine Leiter besitzt, welche eine größere Rettungshöhe als 7,20 m aufweist.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das geplante Baugebiet soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes an dieses angeschlossen werden. Dadurch kann die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Gasversorgung

Die Gasversorgung soll nach Möglichkeit durch Anbindung an und Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung, ob für das Baugebiet eine zentrale Gasversorgung erforderlich ist, erfolgt im Zuge der Erschließungs- und Ausbauplanung.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastruktur

turen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Hinweise des Entsorgungsträgers zur Müllentsorgung sind im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Ausreichende Flächen für die Lagerung von Hausmüll-, Bioabfall- und Altpapier-tonnen sowie gelben Säcken auf den Grundstücken müssen von den späteren Grundstückseigentümer:innen vorgehalten werden. An den Grundstücksgrenzen muss für die Bereitstellung der Abfallbehälter sowie für Sperrmüll genügend Platz zur Verfügung stehen, so dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Poller, Straßenrandbepflanzungen, Beete sind so zu setzen, dass Müllfahrzeuge ungehindert passieren können. Bäume müssen ausreichend Abstand zur Straße vorweisen.

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 rechtzeitig zu beteiligen.

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:innen 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:innen 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 Mindestdurchfahrbreite von 3,55 m für die Müllfahrzeuge wird über die Festsetzung einer ausreichend bemessenen Straßenverkehrsfläche gewährleistet. Poller, Straßenrandbepflanzungen, Beete sind so zu setzen, dass Müllfahrzeuge ungehindert passieren können. Bäume müssen ausreichend Abstand zur Straße vorweisen.

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).

Für die Anwohner ist ausreichend Parkraum vorzuhalten, damit Straßen durch parkende Fahrzeuge nicht so verengt werden, dass Müllfahrzeuge nicht mehr passieren können.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als hinreichend gesichert angesehen. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

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

Andere 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht zu erkennen; die vorhandenen Bäume sollen möglichst erhalten werden. Ortsbildprägende Bäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Vor Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Aufgrund der angrenzenden Schwingestraße sind Lärmimmissionen und damit Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen können die entstehenden Beeinträchtigungen jedoch ausgeschlossen werden. Außerdem entsteht durch die Planung zusätzlicher Kfz-Verkehr, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Plangebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs verträglich erscheint.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan durch Vorgaben zur Bebauungsdichte, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen minimiert. Mögliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Baudenkmal; Archäologie / Bodenfunde) werden durch entsprechende gestalterische Festsetzungen vermieden.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan erhebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten.

8. Immissionsschutz

Geruchsbelästigungen

Das Plangebiet befindet sich in einem u. a. durch landwirtschaftliche Tierhaltung geprägten Gebiet. Im immissionsrelevanten Umfeld befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Die aus der Tierhaltung und den dazugehörigen Nebenanlagen stammenden Geruchsemissionen können bei entsprechenden Windverhältnissen bis in den Planbereich wirken und dort zu Geruchsbelästigungen führen.

Als besonders relevant wird dabei der südlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb angesehen. Im Rahmen einer Vorberechnung der Geruchsimmissionen aus dem Jahr 2020 konnte festgestellt werden, dass es im süd-östlichen Bereich des Plangebietes aufgrund des

landwirtschaftlichen Betriebes zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommt. Wenn der Rinderstall und der Güllebehälter jedoch aus der Nutzung genommen werden, können die Grenzwerte im Plangebiet eingehalten werden.

Dazu ist anzuführen, dass eine Rücknahme der Genehmigung zur Tierhaltung vorgesehen ist und somit die weitere Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht vorgesehen ist. Auf Grundlage dessen sind keine Beeinträchtigungen durch Geruchsemissionen zu erwarten. Die Bestätigung über die Rücknahme der genehmigten Tierhaltung soll vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch wurde im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länders-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 durchgeführt. Nach der geltenden Geruchs-Immissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen darf in Wohngebieten eine maximale Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden. Der Vorhabenstandort soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) neu festgesetzt werden, womit ein Immissionsgrenzwert von bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit grundsätzlich einzuhalten ist.

Verkehrs- und Gewerbelärm

Zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehrslärm) wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide zum Bebauungsplan erstellt, in der die Einwirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehrs untersucht wurden (siehe anliegende Schalltechnische Untersuchung).

Es werden die verkehrlichen Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau hinsichtlich der Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das neue Baugebiet bewertet.

Neben dem Verkehrslärm wird auch die zu erwartende Lärmbelastung durch gewerblichen Lärm von Betrieben im näheren Umfeld des Plangebietes (v. a. Schießstand, Reithalle, Festhalle / Niedersachsenhof) untersucht, um die Nachbarschaftsverträglichkeit des geplanten Wohngebietes zu überprüfen.

Hintergrund ist, dass die bestehenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes und die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes Schutzansprüche nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) genießen. Die Anforderungen der TA Lärm müssen tagsüber und nachts erfüllt werden. Dabei ist zu beachten, dass für als allgemeine Wohngebiete anzusprechende Flächen (und W-Flächen im FNP), bei denen die zulässigen Höchstwerte bei 55 dB(A) / 40 dB(A) tagsüber / nachts liegen.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen liegen folgende Ergebnisse vor:

Gewerbelärm

Relevante Einwirkungen im Plangeltungsbereich durch Gewerbelärm sind durch die Reitanlage, die Gastronomie und den offenen Schießstand im Nordwesten, die betreute Seniorenwohnanlage im Norden sowie durch die gewerbliche Fläche mit Einzelhandelsbetrieben im Süden gegeben.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird innerhalb aller Baugrundstücke der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm tags und nachts entsprochen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Schwingestraße (Kreisstraße K1) sowie die Erschließungsstraße im B-Plan-induzierten Zusatzverkehr berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastung (DTV -durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) wurden aus einer Zählung im Januar/ Februar 2017 entnommen. Die Belastungen wurden auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor 1,1).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen.

Zusammenfassend werden für einen Großteil des Plangeltungsbereichs innerhalb der Bauflächen sowohl die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) sicher eingehalten.

Bis zu einem Abstand von 70 m zur Mitte der Schwingestraße wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags und bis zu einem Abstand von 34 m wird der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags im Westen des Plangeltungsbereichs überschritten.

Im Nachtzeitraum ergeben sich bis zu einem Abstand von 80 m zur Mitte der Schwingestraße Überschreitungen des Orientierungswerts von 45 dB(A). Bis zu einem Abstand von etwa 40 m zur Mitte der Schwingestraße sind Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts von 49 dB(A) zu verzeichnen.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht erreicht.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe bis zu einem Abstand von 98 m zur Straßenmitte der Schwingestraße für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der ebenerdigen Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass innerhalb der Baugrundstücke des Baukonzepts der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Somit können ebenerdige Außenwohnbereiche frei angeordnet werden.

Für Außenwohnbereiche in den Obergeschossen ergeben sich bis zu einem Abstand von 34 m zur Mitte der Schwingestraße Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A) tags. Somit sind Außenwohnbereiche innerhalb der entsprechenden Abstände in geschlossener Gebäudeform oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweilige Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

9. Artenschutz

Das Plangebiet weist mit Ausnahme weniger Einzelbäume keine höherwertigen Strukturen auf. Es besteht aufgrund der ausgeübten Nutzung (Restfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes) kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Da es sich bei der überplanten Fläche um eine landwirtschaftlich als Hofstelle genutzte Fläche (überwiegend versiegelte oder als Lagerplatz genutzte Flächen) innerhalb des Siedlungsbereichs und somit um ein Biotop mit geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere handelt, ist grundsätzlich festzustellen, dass lediglich mit einem Vorkommen von allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten zu rechnen ist und Ziele des Artenschutzes der Planung absehbar nicht unüberwindbar entgegenstehen werden.

Für die vorhandenen Gebäude ist jedoch vor Abriss eine Untersuchung bezüglich vorhandener Tiere wie z.B. Fledermäuse vorzunehmen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Ebenfalls sind geeignete Maßnahmen für Flächen aus Glas zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Reduzierung von Beleuchtung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorzusehen.

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind erkennbar keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach insgesamt als gering einzuschätzen.

Eine gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz ist aufgrund der Bestandssituation und der Lage nicht erforderlich. Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz werden vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Planungsalternativen

Das aktuelle Bebauungsplankonzept orientiert sich stark an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. resultiert aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen und -nutzungen.

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung (Ärztelhaus) könnte eine Festsetzung eines Teils des Plangebietes als Mischgebiet erfolgen. Das geplante Ärztelhaus soll der Sicherung der ärztlichen Versorgung der Bevölkerung dienen und ist aus Sicht der Gemeinde ein bedeutsamer Nutzungsbaustein bei der Entwicklung der Fläche und der Ortsmitte insgesamt. Angedacht ist jedoch ein Ärztelhaus innerhalb eines Mehrfamilienhauses. In diesem Falle ist daher die gewählte Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sinnvoll.

Für die äußere Erschließung ergeben sich keine sich wesentlich unterscheidenden Alternativen. Für die innere Erschließung der Fläche wurden bereits unterschiedliche Optionen betrachtet. Andere Erschließungsoptionen wurden zugunsten der mit dem städtebaulichen Konzept in der aktuell verfolgten Variante verworfen. Die weitere städtebauliche Ausgestaltung des Wohngebietes ist im weiteren Verfahren – vor allem unter Berücksichtigung der gutachterlichen Prüfungen - zu klären.

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen (Entwicklung eines Wohngebietes und eines Ärztelhauses) ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Sich wesentlich unterscheidende Alternativen zur Planung sind nicht absehbar.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung - Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand eines Eigentümers, der eine Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird. Maßnahmen der Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

12. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,39 ha.

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 12.685 m ²
WA 1	ca. 3.815 m ²
WA 2	ca. 8.870 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.185 m ²
Gesamt	ca. 13.870 m²

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept, THSC Grund Invest GmbH, 20.09.2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Sonnenkamp Ost“ der Gemeinde Fredenbeck –Anpassung auf RLS-19–, Lairm Consult GmbH, 17.02.2025
- Berechnung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138, Ingenieurbüro Schmidt & Rietzke, 23.08.2024