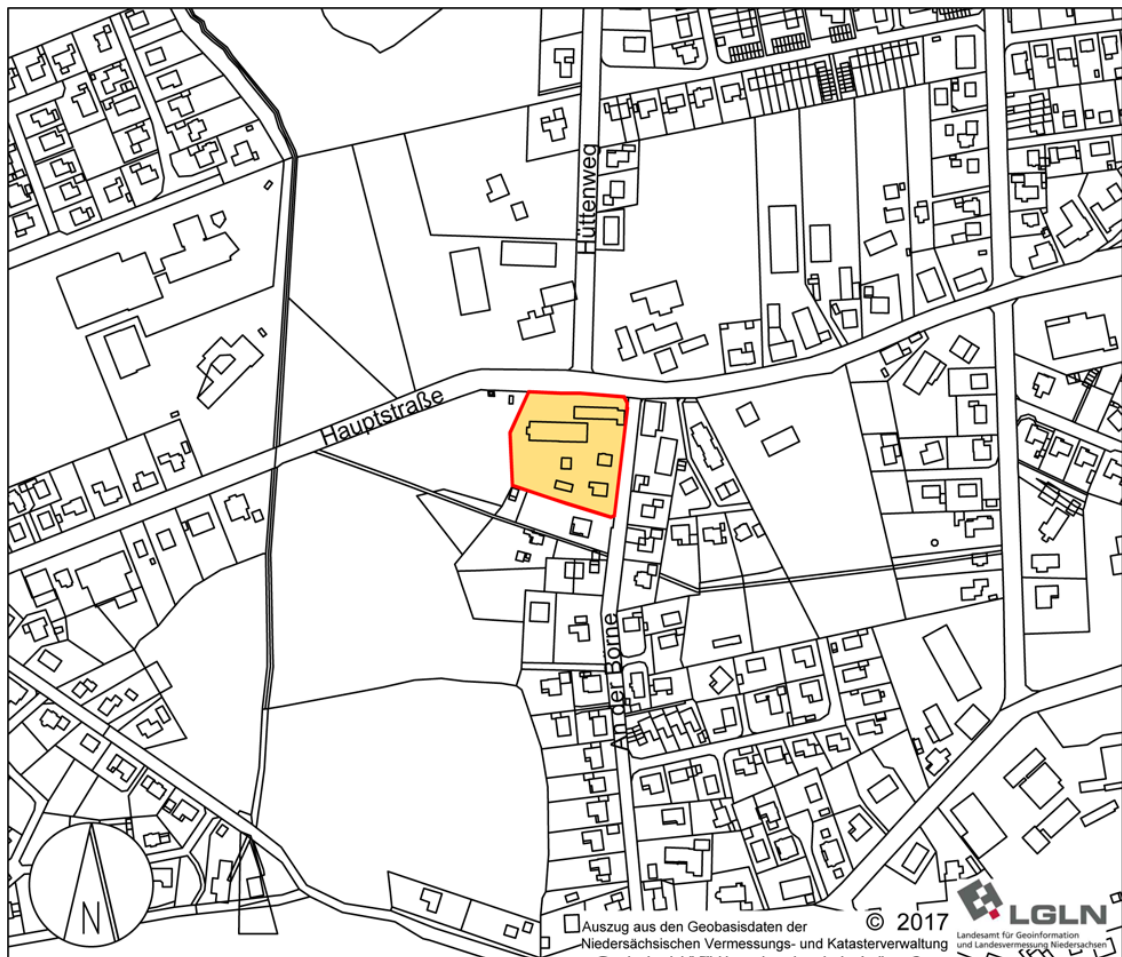


Bebauungsplan Nr. 43 „Börnehof“, Fredenbeck

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



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

Abschrift



Gemeinde Fredenbeck

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

cappel + kranzhoff

stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren	3
2 Bestandssituation	3
2.1 Nutzungen und Bebauung, Erschließung	3
2.2 Natur und Landschaft	4
3 Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	8
3.3 Benachbarte Bebauungspläne	9
4 Inhalte der Planung	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4 Verkehrsflächen	11
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
4.7 Grünordnung	12
4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	12
4.9 Verkehrliche Erschließung	13
4.10 Ver- und Entsorgung	13
4.11 Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz	15
4.12 Immissionsschutz (Geruch)	16
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	17
5.1 Bodenordnung	17
5.2 Kosten und Finanzierung	17
6 Flächenangaben	17

Anlage:

- Geruchsgutachten, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, 11.01.2017
- Schalltechnische Untersuchung, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 27.03.2019

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 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- 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 § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Planungsanlass

Anlass der Planung ist das von einem Investor geplante Vorhaben des Neubaus von Wohngebäuden auf der Fläche einer leer gefallenen Hofstelle südlich an der „Hauptstraße“ (Kreisstraße K1) im Ortsteil Groß Fredenbeck.

Vorgesehen ist dazu zunächst der Abbruch der vorhandenen Gebäude. Geplant ist dann die Errichtung von Doppelhäusern oder alternativ zwei-geschossigen Mehrfamilienhäusern an der Hauptstraße sowie ergänzend im rückwärtigen Bereich die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Im Falle einer Bebauung mit Doppelhäusern an der „Hauptstraße“ ist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand eine Erschließung von dieser und von der Straße „An der Börne“ aus vorgesehen. Im Falle einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sind Zufahrten ausschließlich von der Straße „An der Börne“ zu den Baugrundstücken geplant. Die Erschließung der Neubauten soll also überwiegend von der Straße „An der Börne“ aus erfolgen. Geplant ist zudem die Realisierung von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) in der entsprechend der entstehenden Bebauung erforderlichen Anzahl.

In das Plangebiet einbezogen werden bestandsorientiert die an der Straße „An der Börne“ gelegenen Belegungen „An der Börne 2 und 2a“.

Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Fredenbeck ist gemäß RROP 2013 das Grundzentrum mit zentralörtlicher Funktion für die Samtgemeinde und hat u.a. die Aufgabe einer bedarfsgerechten Wohnstättenversorgung, vorrangig im zentralen Siedlungsbereich, inne.

Als Grundzentrum hat die Gemeinde Fredenbeck genauer die Aufgabe, zentralörtliche Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Dazu zählen z.B. neben Einkaufsmöglichkeiten zur Sicherung des täglichen Bedarfs auch die ärztliche

Versorgung. In den Grundzentren sollen zur Erhaltung und nachhaltigen Sicherung des Bestands an Grundversorgungseinrichtungen bzw. zur Stärkung der Versorgungskerne (Zentrale Versorgungsbereiche) Erweiterungen der Bestandsobjekte grundsätzlich vor Neuansiedlungen gehen.

Nach den Zielen der Raumordnung soll in den zentralen Orten u.a. die Standortattraktivität durch geeignete Maßnahmen und städtebauliche Planungen, insbesondere über die Bereitstellung von u.a. Wohnbauflächen erhöht werden.

Mit dem derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Fredenbeck wird u.a. das Ziel verfolgt, die wohnbauliche Entwicklung auf das Grundzentrum Fredenbeck zu konzentrieren und dieses als Schwerpunkt der künftigen Wohnentwicklung zu stärken. Dazu sollen vor der Ausweisung neuer Baugebiete oder der Erweiterung von Siedlungsflächen nach außen i.S.d. planerischen Gebotes der Innenentwicklung vorhandene Flächen im Innenbereich den sich wandelnden Bedarfen angepasst und weiterentwickelt werden. Diesem Ziel wird durch die Planung zur Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Hofstelle in ein kompaktes Wohngebiet Rechnung getragen.

Somit entspricht die Planung den gemeindlichen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für diesen Bereich der Ortslage. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziele der Planung

Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Bauvorhaben und somit zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten in zentraler Lage innerhalb der Ortslage von Groß Fredenbeck zu schaffen. Dabei sollen insbesondere den Belangen von Natur und Landschaft sowie Erfordernissen des Immissionsschutzes (Geruch) Rechnung getragen werden. Ziel ist somit eine lagegerechte und mit dem Ortsbild verträgliche Überplanung der Fläche als Wohnstandort im Innenbereich. Dabei soll direkt an der „Hauptstraße“ auch eine dichtere Bebauung ermöglicht werden, um der zentralen Lage und der unmittelbaren Lage an einer Hauptverkehrsstraße gerecht zu werden. Im rückwärtigen Bereich soll hingegen lediglich eine lockere Einfamilienhausbebauung zugelassen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Börnehof“, Fredenbeck werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung des innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials für eine der zentralen Lage entsprechende Wohnbebauung im dörflichen Maßstab
- Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (LSG)
- Bestimmung von gestalterischen Mindestanforderungen zur Sicherung des Ortsbildes
- Planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha und umfasst Teile des Flurstücks 118/35 der Flur 2 der Gemarkung Groß Fredenbeck. Es befindet sich zentral innerhalb des Gemeindegebietes am westlichen Rand des Ortsteils Groß Fredenbeck südlich der Hauptstraße, östlich an das LSG 01 „Schwinge und Nebentäler“ angrenzend, ca. 900 m vom Rathaus der Samtgemeinde Fredenbeck entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 43 „Börnehof“, Fredenbeck wird begrenzt

- im Norden durch die „Hauptstraße“ (K1),
- im Westen durch das LSG 01 „Schwinge und Nebentäler“,
- im Süden durch Wohnbauflächen und
- im Osten durch die Straße „An der Börne“.

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

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Im Plangebiet ist eine bauliche Nachverdichtung und Reaktivierung brach liegender und ungenutzter 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.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² 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. 6.415 m² entsprechend weniger als 20.000 m², 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 § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

2 Bestandssituation

2.1 Nutzungen und Bebauung, Erschließung

Nutzungen und Bebauung

Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch die Bebauung der ehemaligen Hofstelle geprägt. Im Bestand befinden sich hier zwei landwirtschaftliche Gebäude (Stall / Lagergebäude/Scheune) und ein Wohnhaus. Von der Straße „An der Börne“ ist eine befestigte Hofzufahrt vorhanden. Durch diese Bebauung weist der nördliche Teil des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand insgesamt bereits einen erhöhten Versiegelungsgrad auf.

Der bislang unbebaute südliche Teil des Plangebietes ist durch den vorhandenen Grünbestand geprägt. Hier befinden sich neben einer Grünfläche auch mehrere Einzelbäume und Baumgruppen.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Ortslage von Fredenbeck unmittelbar südlich der „Hauptstraße“ (K1), einer Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung, und ist damit

gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Straße „An der Börne“, im Westen an ein LSG. Das Plangebiet ist über die Hauptstraße und die Straße „An der Börne“ erschlossen.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (o.M.);
Quelle: LGLN, 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 unmittelbarer Nähe eines LSG. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet ist überwiegend von Siedlungsflächen umgeben. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist insgesamt nicht zu erwarten.

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

Boden

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

Der LRP 2014 legt unter dem Aspekt „Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr“ das Handlungsziel fest, die Flächeninanspruchnahme auf die Wiedernutzbarmachung von

Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu lenken. Eine Verdichtung innerhalb vorhandener Ortslagen ist demnach i.S.d. LRP 2014 einer Siedlungserweiterung in die offene Landschaft vorzuziehen. Die Planung entspricht dieser Zielsetzung.

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

Der Bestand des Bodens kann der Geestlandschaft zugeordnet werden. 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 südlichen Bereich zu einer geringfügigen Neuversiegelung kommen.

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

Im südlichen Randbereich der Planungsfläche steht setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an.

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

Wasser

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

Obwohl das Gebiet intensiv genutzt wurde, ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung (Bebauung, Lagerung) in den intensiv genutzten Bereichen nur zum Teil eine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird insgesamt als wenig beeinträchtigt eingeschätzt.

Es sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete betroffen. 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 Plangebiet besteht durch die vorhandenen Nutzungen, auch in der Nachbarschaft, 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.

Orts- und Landschaftsbild

Entlang der „Hauptstraße“ ist das Ortsbild geprägt durch die Baukörper der landwirtschaftlichen Betriebe und Gebäude zur Unterbringung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben. Im südlichen Bereich befindet sich ein größerer Bereich mit Einfamilienhäusern. Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung des Ortsteils geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ausgegangen wird. Der Bereich ist für das Ortsbild von allgemeiner Bedeutung. Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Erhaltung des alten Baumbestandes und zur Anpflanzung auf Neubaugrundstücken wird die Sicherung der Durchgrünung des Innenbereichs angestrebt.

Angrenzend befinden sich ein LSG und eine Grünfläche. Durch angrenzende Gehölzstrukturen wird das Plangebiet jedoch bereits in Richtung der freien Landschaft eingegrünt. Der Bereich 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. Westlich des Plangebietes befindet sich artenarmes Intensivgrünland (GI) und südlich zudem naturnahes Feldgehölz (HN). Der südliche Teil des Plangebietes wird durch teilweise schützenswerte Einzelbäume (HN; HB) geprägt.

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.

Westlich angrenzend befindet sich das LSG 01 „Schwinge und Nebentäler“. Dieser Bereich wird im LRP 2014 als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und für den Erhalt der biologischen Vielfalt ausgewiesen. Hier sind Biotope mit mittlerer bis sehr hoher Bedeutung vorhanden.

Dem westlich angrenzenden Bereich des LSG wird im LRP 2014 das Ziel der Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope und/oder mit zentraler Bedeutung für den Biotopverbund zugewiesen.

Von einer Beeinträchtigung des LSG ist nicht auszugehen, zumal bereits im Plangebiet und auch angrenzend Bebauung vorhanden ist.

Vegetation

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

Im Plangebiet befinden sich Einzelbäume, die erhalten werden sollen. Alle Einzelbäume ab einem Stammdurchmesser von 0,3 m wurden in die Plangrundlage aufgenommen. Bei den Bäumen handelt es sich um Linden, Eichen, Erlen, einer Esche und sonstige Laubbäume. Die Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von über 0,6 m sollen im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. Eine Beeinträchtigung der Einzelbäume wird dadurch ausgeschlossen.

Im Zuge der Durchführung der Planung ist nach derzeitigem Planungsstand lediglich die Fällung von zwei Bäumen von über 0,6 m Stammdurchmesser (westlicher Rand des Plangebietes, Baum Nr. 4, Eiche, Stammdurchmesser 0,9 m) erforderlich. Die Kompensation erfolgt durch die Anpflanzung neuer Bäume im Plangebiet.

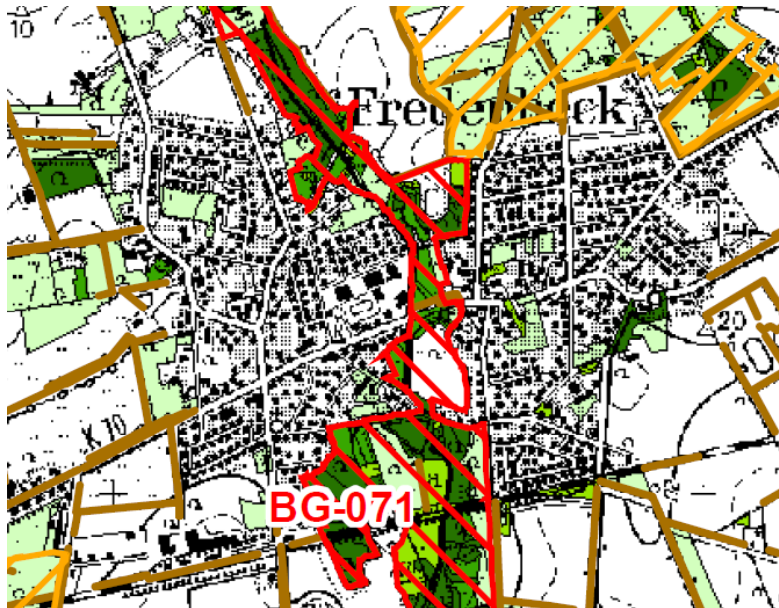


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte „Arten und Biotope“ (Landkreis Stade, LRP 2014; o.M.)

Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben.

Durch die bestehende landwirtschaftliche 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. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit erkennbar nicht ein.

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.

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal (Fundstellennummer Groß Fredenbeck 55) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Um die Ausdehnung und den Umfang des vermuteten Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung in Abstimmung mit der Kreisarchäologie Stade vorzunehmen. Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss.

Es ist grundsätzlich 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.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in Teilen durch eine Hofstelle bebaut sind.

Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle sind Verunreinigungen des Bodens nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2012 (LROP, zuletzt geändert am 06.07.2017) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

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 Plangebiet grenzt im Norden an eine Straße von regionaler Bedeutung.

Westlich der Fläche befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Natura2000-Gebiet.

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.

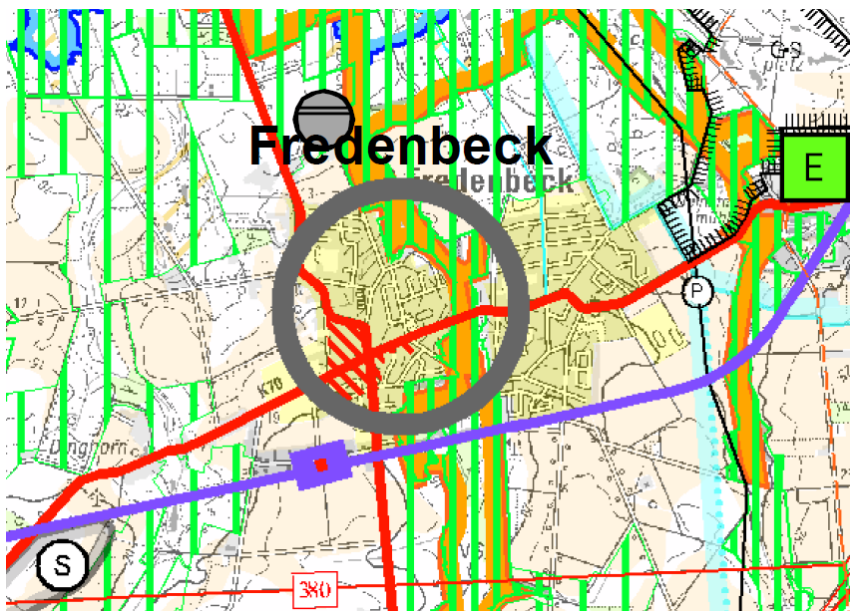


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2013 (o.M.)

3.2 Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

Sowohl im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Fredenbeck aus dem Jahr 1996, als auch in dem derzeit in Neuaufstellung befindlichen FNP 2015 wird für den Bereich des Plangebietes keine Wohnbaufläche dargestellt. Den östlichen Teil des Plangebietes stellt der FNP 1996 und der Entwurf des FNP 2015 als Teil einer gemischten Bauflächen

(M) dar, die auch umliegende Teile der Ortschaft umfasst. Der westliche Teil mit einem Teilbereich der Hofstelle ist nicht in die Bauflächen einbezogen, sondern wird im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich angrenzend wird ein LSG dargestellt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Konkret handelt es sich somit um ca. 0,64 ha, die bisher als gemischte Bauflächen (M) und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind und auf dem Wege der Berichtigung in eine Wohnbaufläche umgeändert werden sollen.

Die Darstellung ist mit den umliegenden Darstellungen der gemischten Bauflächen (M), der Wohnbauflächen im Süden und des LSG im Westen verträglich. Durch die Änderung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet weiterhin gewährleistet.



Abbildung 4: Bisherige Darstellung im FNP 1996 und FNP 2015 (o.M.)

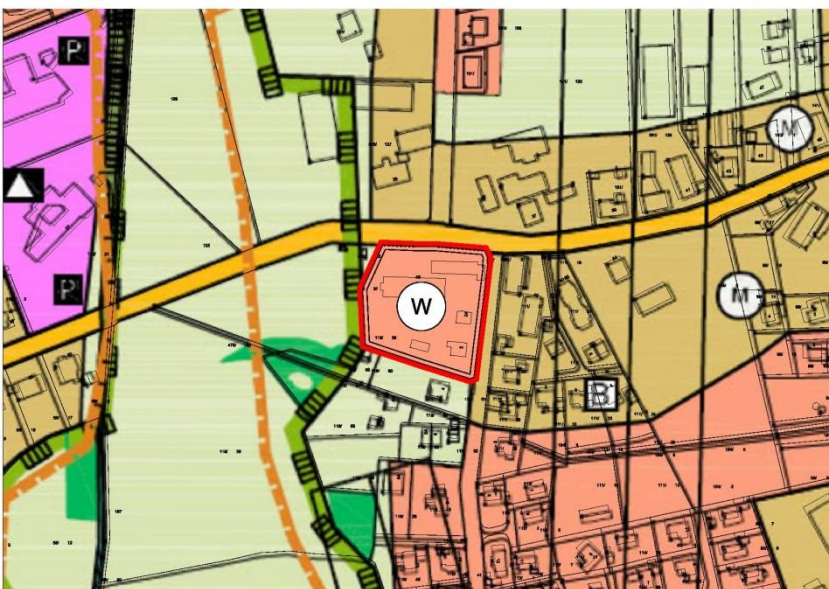


Abbildung 5: Vorgesehene Darstellung FNP-Berichtigung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (o.M.)

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Börne“, Fredenbeck an das Plangebiet an.

4 Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO, bestehend aus den zwei Teilgebieten **WA1** und **WA2**, festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) **nicht zulässig** sein, da diese Nutzungen auf dieser verhältnismäßig kleinen Fläche mit einer Wohnnutzung nicht verträglich scheinen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Hauptstraße soll auch eine flächensparende, verdichtete Bebauung möglich sein. Insgesamt sollen im Plangebiet unterschiedliche Wohnbedürfnisse erfüllt werden können. Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowohl der Bedarf an kleineren Wohnungen zu berücksichtigen, als auch ein attraktives und differenziertes Angebot für junge Familien.

Die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird vor diesem Hintergrund mit **0,35 im Teilgebiet WA1** und **0,25 im Teilgebiet WA2** festgesetzt. Dies ermöglicht im WA1 die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit der zugehörigen erforderlichen Anzahl an Stellplätzen, aber auch die Realisierung von Doppelhäusern und Hausgruppen. Im WA2 wird durch die niedrigere GRZ (und die festgesetzte Bauweise) lediglich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht.

Diese Zonierung wird darüber hinaus über die Regelung der **Höhe baulicher Anlagen** durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erreicht. Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird im WA1 auf zwei Vollgeschosse (**II**), im WA2 auf maximal ein Vollgeschoss (**I**) beschränkt. Damit wird eine der Lage an der Hauptstraße entsprechende Geschossigkeit für den Bereich ermöglicht, in dem auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein sollen und gleichzeitig eine gewisse mögliche Abschirmung der von der Hauptstraße gesehen im rückwärtigen Bereich gelegenen Gebäude erreicht.

Die festgesetzten **Trauf- und Firsthöhen** regeln detaillierter die städtebaulich relevanten zulässigen Höhen der Neubauten. Für das WA1 wird eine Mindest- und eine Maximalhöhe der Traufe geregelt; für das WA2 lediglich eine Mindesthöhe. Insgesamt soll so auch ein übermäßiges, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigendes Ausgreifen in die Höhe verhindert werden. Von der festgesetzten Mindesthöhe der Traufe darf nach unten bis zu einer Mindesthöhe von 1,50 m abgewichen werden, soweit die Traufe nur an einer Seite des Gebäudes oder auf maximal zwei Drittel der Trauflänge niedriger ist. Dies ermöglicht u.a. die Abschleppung des Hauptdaches zu einer Seite hin, um in dieser z.B. eine Garage unterzubringen.

Der zweite Rettungsweg in einer Höhe von über 7,20 m kann nicht durch die Leitern der Feuerwehr der Samtgemeinde Fredenbeck gesichert werden. Daher wird festgesetzt, dass die Oberkante des am höchsten gelegenen Aufenthaltsraumes eine Höhe von 7,00 m über jeweils angrenzendem Gelände nicht überschreiten darf. Im Rahmen der Baugenehmigung ist seitens der zuständigen Behörde darauf zu achten, dass oberhalb der anzusprechenden Aufenthaltsräume keine weiteren Räumlichkeiten entstehen, da dies bautechnisch dennoch möglich scheint.

4.3 Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Bauweise wird im Plangebiet eine **abweichende Bauweise (a)** für das WA1 festgesetzt. Entsprechend der zentralen Lage an der „Hauptstraße“ ist dadurch hier auch eine Bebauung mit Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern möglich, wobei die Gebäude jeweils maximal 30 m lang sein dürfen. Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass an dieser Stelle des Plangebietes ein einzelner Gebäuderiegel mit einer Länge von bis zu 50 m – wie es in der offenen Bauweise zulässig wäre – entsteht. Auf den im rückwärtigen Bereich (WA2) gelegenen

Baugrundstücken sollen entsprechend der Wohnbebauung entlang der Straße „An der Börne“ und der geringen Fläche des Teilgebietes nur **Einzelhäuser (E)** zulässig sein. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche und der festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen (I) im WA2 ist nicht zu erwarten, dass ein Gebäude mit einer Länge über 30 m entsteht, sodass hier auf die Festsetzung der abweichenden Bauweise verzichtet wird.

Um den gewünschten städtebaulichen Maßstab im WA2 zu sichern, wird die Anzahl der Wohnungen auf **maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus** festgesetzt, so dass hier Einliegerwohnungen möglich sind. Dies ermöglicht auch das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend möglichst gering gehalten wird.

Im WA1 soll darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen werden auch andere Wohnformen bzw. Wohnungstypen für unterschiedliche Zielgruppen zu errichten. Hierfür kommt insbesondere die Schaffung von altengerechten Kleinstwohnungen und Singlewohnungen in Frage. Deshalb wird im WA1 auch die Anzahl an Wohnungen je Gebäude nicht eingeschränkt.

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die **Mindestgrundstücksgröße** geregelt. Demnach müssen die **Baugrundstücke für Einzelhäuser jeweils eine Größe von mindestens 750 m² aufweisen, für Doppelhäuser mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte**. 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.

4.4 Verkehrsflächen

Die für die Erschließung der Baugrundstücke von der Straße „An der Börne“ zwingend erforderliche Zuwegung wird als private Verkehrsfläche in ausreichender Breite festgesetzt. Je nach letztlich realisierter Bebauung sind darüber hinaus weitere Zuwegungen und Zufahrten zu den Neubauten im Rahmen der festgesetzten GRZ möglich; diese werden jedoch nicht konkret festgesetzt.

Entlang der „Hauptstraße“ werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im Falle, dass eine Erschließung von der „Hauptstraße“ im WA1 erforderlich wird, ist diese dann nur in dem Bereich möglich, in dem sich auch die bereits vorhandene Zufahrt (zum leergefallenen Wohnhaus) befindet.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** erfolgt so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die Baugrenzen werden daher mit einem Abstand von **3 m** zum Straßenraum und zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Am westlichen Rand des Plangebietes ist die Baugrenze ebenfalls mit einem Abstand von 3 m zum benachbarten LSG festgesetzt, um an dieser Stelle eine Bebaubarkeit der Grundstücksfläche entsprechend dem vorgesehenen Bauvorhaben zu ermöglichen. Da das Grundstück über die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet hinausreicht ist dieser Mindestabstand mit der Lage am LSG vereinbar.

4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, **Garagen und Carports die Baugrenzen nicht überschreiten**. Dies trägt dazu bei, dass insbesondere der umliegende Straßenraum nicht zu stark eingeengt wird. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für das Anordnen von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet.

Ergänzend wird festgesetzt, dass innerhalb des Wohngebietes **erforderliche Flächen für die Bereitstellung von Abfallbehältern** anzulegen sind. Die Größe und konkrete Positionierung der Fläche(n) wird nicht bestimmt, um die Möglichkeiten zur Anordnung der Nebenanlagen insgesamt für das Bauvorhaben nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Müll- bzw. Abfallbehälter an den Gebäuden oder Gebäudeeingängen sind weiterhin regelmäßig zulässig. Die Fläche(n) dürfen jedoch nicht an der Privatstraße angelegt werden. Ziel der Festsetzung ist es, sicherzustellen, dass mindestens eine Fläche im Wohngebiet geschaffen wird, von dem die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft die Abfall-/Wertstoffbehälter an den Abfahrtagen aufnehmen können, ohne in die Privatstraße einfahren zu müssen.

4.7 Grünordnung

Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume dienen der Gliederung bzw. Eingrünung des Wohngebietes und dessen Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild.

Auf jedem Baugrundstück ist dazu mindestens ein **standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum** als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm gemäß angegebener Pflanzenliste zu pflanzen. **Ortsbildprägende Bäume** ab einem Stammdurchmesser von 0,6 m werden – mit einer Ausnahme – als zu erhalten festgesetzt. Nadelgehölze dürfen nur als Einzelbäume und nicht in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Neubauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

4.8.1 Dachform und Dachneigung

Die Hauptdachflächen von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 38 Grad herzustellen. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO, soweit diese eine Nutzfläche von jeweils 45 m² nicht überschreiten. Durch diese Regelung wird eine sich in die nähere bauliche Umgebung einfügende Ausformung der Hauptdächer sichergestellt. Zudem werden durch die Regelung Hauptdächer im „mediterranen Stil“ mit einer geringen Dachneigung ausgeschlossen.

Für die Dacheindeckung sind Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Dadurch wird eine mögliche Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer an der „Hauptstraße“ und für benachbarte Grundstücke vermieden und gleichsam eine sich der näheren Umgebung anpassenden Materialität der Dacheindeckungen geregelt.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird. Mit dieser Regelung werden auf den Dachflächen aufgeständerte Solaranlagen vermieden und gleichzeitig betont, dass die Einrichtung von Solaranlagen in besonderem Maße erwünscht ist. Durch ihre Materialität weisen Solaranlagen in der Regel eine glänzende Oberfläche auf; eine Blendwirkung kann demnach nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist aber zumindest im WA1 durch die ermöglichte Höhe der Neubauten unwahrscheinlich.

4.8.2 Außenwände

Für die Fassaden baulicher Anlagen ist **Sichtmauerwerk** (Ziegelmauerwerk bzw. Verblendmauerwerk) **oder Putz** zu verwenden. Der Begriff „Sichtmauerwerk“ schließt moderne Außenwandkonstruktionen mit zweischaligem Aufbau und Vorsatzschale mit Verblendern (Verblendmauerwerk) ein. Ausgenommen sind Teilflächen von Außenwänden, wenn sie nicht mehr als

25 % dieser Außenwände einnehmen, untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauGB, Garagen sowie überdachte Stellplätze. In diesem festgesetzten Umfang können also auch andere Materialien wie Holz Verwendung finden.

4.8.3 Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Auf Grund des Straßenquerschnittes der Straße „An der Börne“ und dem allgemeinen Ziel möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird vorgeschrieben, dass **je Wohnung zwei Stellplätze** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird auch der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

Das Parken in der Straße „An der Börne“ und der „Hauptstraße“ ist darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes über die Straßenverkehrsordnung geregelt.

4.9 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Anbindung erfolgt im Wesentlichen über einen zusätzlichen Anschlusspunkt an der Straße „An der Börne“. Eine ergänzende Erschließung über eine direkte Zufahrt von der „Hauptstraße“ für den nördlichen Bereich (WA1) wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Eine ausreichende Anfahrtssicht ist aufgrund des an der Stelle der vorgesehenen Zufahrt breit ausgebauten Straßenraums der „Hauptstraße“ gegeben. Für die geplante Zufahrt „An der Börne“ ist ebenfalls eine ausreichende Anfahrtssicht, insbesondere Richtung Hauptstraße vorhanden. Die Einhaltung entsprechender Sichtdreiecke an den Ausfahrten ist auf Ebene der konkreten Ausbauplanung nachzuweisen. Auch ist die an dieser Stelle an der „Hauptstraße“ vorhandene Lichtsignalanlage entsprechend im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus muss die Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr und den Rettungsdienst im Rahmen der Ausbauplanung gewährleistet werden. Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

4.10 Ver- und Entsorgung

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

Wasserversorgung

Das Plangebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz des Trinkwasserverbands Stader Land angeschlossen werden. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch Überflurhydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr, der Gemeinde Fredenbeck und dem Trinkwasserverband bestimmt werden. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) – bei Weicheindeckung (z. B. Reet) von 96 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 mindestens 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes maximal 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung / Schmutzwasserentsorgung

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

Grundsätzlich kann angenommen werden, dass die geregelte Ableitung von Oberflächen-, Regen- und Schmutzwasser durch entsprechende technische Vorkehrungen bzw. Lösungen im Rahmen der Ausbauplanung und Einzelgenehmigung sichergestellt werden kann, ohne dass eine gesonderte Festsetzung hierzu notwendig ist.

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

Versorgung mit elektrischer Energie

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

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

Gasversorgung

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

Solarenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Neben Fotovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme bzw. Kälte (sommerliche Kühlung) über die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z.B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich und ausdrücklich erwünscht.

Telekommunikation

Für den Anschluss des Plangebietes muss das örtliche Leitungsnetz des Versorgungsträgers der EWE ggf. erweitert werden. Dies wird im Zuge der konkreten Ausbauplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

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, wenn Abstell- bzw. Bereitstellungsflächen für Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der die jeweiligen Gebäude erschließenden Straße („Hauptstraße“ oder „An der Börne“) vorgesehen werden. Dies ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen; ein ggf. erforderlicher Hol- und Bringservice muss vom Vorhabenträger bereitgestellt werden.

Die Hinweise des Entsorgungsträgers („Wichtige Voraussetzungen für eine reibungslose Müllabfuhr“) sind zu beachten.

Kampfmittelbeseitigung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehroleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

4.11 Aussagen zur Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz

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

Andere 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.

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht zu erkennen; die vorhandenen Bäume bleiben nahezu vollständig erhalten. Ortsbildprägende Bäume werden - mit einer Ausnahme - als zu erhalten festgesetzt.

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

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

4.12 Immissionsschutz

Geruchsbelästigungen

Das Plangebiet befindet sich in einem durch landwirtschaftliche Tierhaltung geprägten Gebiet. Im immissionsrelevanten Umfeld befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung.

Die aus der Tierhaltung und den dazugehörigen Nebenanlagen stammenden Geruchsemissionen können bei entsprechenden Windverhältnissen bis in den Planbereich wirken und dort zu Geruchsbelästigungen führen.

In diesem Zusammenhang wurden die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den nachbarlichen landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachterlich von Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg (Gutachten 17.007) vom 11. Januar 2017 festgestellt (siehe Anlage).

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

Die Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der vier umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in der Ist-Situation der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit im gesamten Plangebiet deutlich eingehalten wird. Es werden maximale Werte von 4 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit prognostiziert.

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

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Wohnbauvorhaben im Plangebiet ist die Abgabe einer freiwilligen Verzichtserklärung eines der benachbarten (Nebenerwerbs-) Landwirte. Die Verzichtserklärung ist bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen; die Einholung der Verzichtserklärung ist bereits eingeleitet.

Verkehrslärm

Zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung durch Verkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro T&H Ingenieure GmbH, Bremen zum Bebauungsplan erstellt, in der die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet untersucht wurden (siehe anliegende Schalltechnische Untersuchung, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 27.03.2019).

Dabei wurden die verkehrlichen Geräuschmissionen 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.

Im Ergebnis ergaben die Berechnungen für den Verkehrslärm, dass es durch den Straßenverkehr der nördlich des Plangebietes verlaufenden Hauptstraße zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommen kann.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten. Tagsüber wird er in einer Höhe von 2 m ab einem Abstand von ca. 46 m zur nördlichen Baugrenze des Plangebietes eingehalten. Hausnahe Freibereiche sollten möglichst dahinter bzw. in einem Bereich mit Beurteilungspegeln > 55 dB(A) (z.B. abgeschirmt südlich der Gebäude)

angeordnet werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in 2 m Höhe ab einem Abstand von ca. 18 m eingehalten.

Die Berechnungen zeigen weiter, dass es im Plangebiet durch den Verkehr auch nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommen kann. In einer Höhe von 5 m wird der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 nicht eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen wurden Empfehlungen für Festsetzungen zum (passiven) Schallschutz erarbeitet. Diese wurden in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen (zur Erläuterung der Festsetzungen siehe anliegende Schalltechnische Untersuchung, Kap. 10).

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Fredenbeck entstehen durch die Planung keine Kosten.

6 Flächenangaben

Fläche	in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet (WA), <i>davon Teilgebiete</i>	6.083	95
WA 1	2.738	43
WA 2	3.345	52
Private Verkehrsfläche	332	5
Geltungsbereich	6.415	100

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