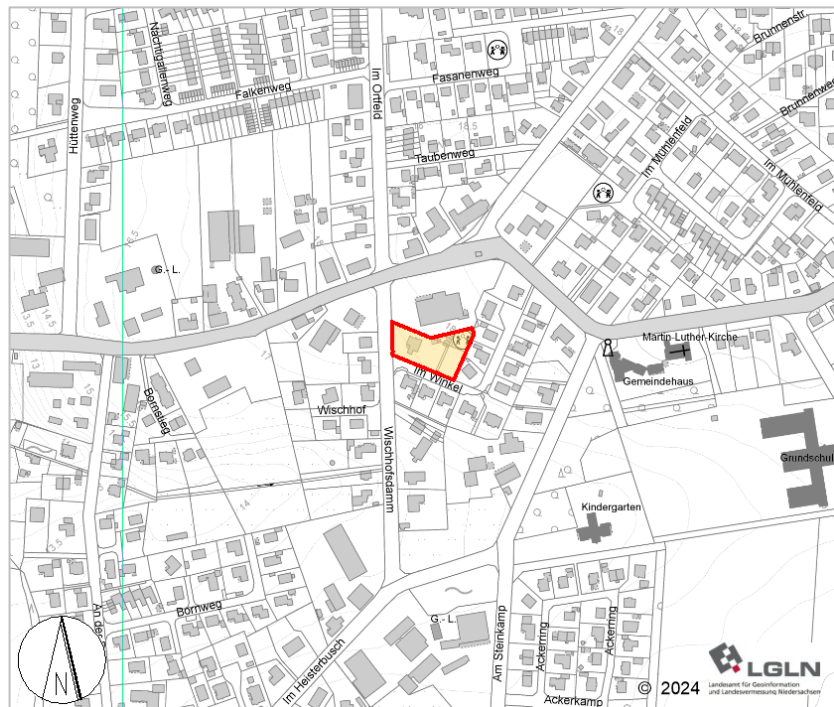


Gemeinde Fredenbeck - Samtgemeinde Fredenbeck - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 9 „Am Wischhofsdam“ 1. Änderung, Fredenbeck

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Abschrift

Stand: 11.12.2025



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

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

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

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den westlichen und mittleren Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Wischhofsdamm“.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 0,27 ha (2.670 m²) und umfasst in der Gemarkung Groß Fredenbeck, Flur 2 die Flurstücke 76/13, 76/12, 76/38, 76/52 und 76/53. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.



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

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 9 „Am Wischhofsdam“ zu ändern. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Wischhofsdam“ der Gemeinde Fredenbeck existiert heute eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern sowie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Im Bereich der Belegenheit „Im Winkel 1“ ist ein Wohngebäude (Einfamilienhaus) mit den üblichen Nebenanlagen (Zufahrten, Garage, Gartenhaus etc.) vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 9 (aus dem Jahr 1977) setzt in dem Änderungsbereich neben einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch eine schmale Straßenverkehrsfläche (hier: Fußweg), im rückwärtigen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie entsprechende Baugrenzen fest.

Auf einem Teil der betroffenen Flurstücke möchte die EigentümerIn nunmehr ein privates Bauvorhaben zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes realisieren. Dem Vorhaben stehen die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch entgegen, sodass hier eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll daher eine kleinteilige Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden sowie der bauliche und sonstige Bestand gesichert werden. Dies soll durch die Anpassung der Baugrenze und der Änderung der Verkehrsfläche (Fußweg) sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ erfolgen.

Um die Zielsetzung der Nachverdichtung auf dem Grundstück „Im Winkel 1“ zu ermöglichen, ist es erforderlich den Bebauungsplan an den dafür notwendigen Stellen zu ändern.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 dient einer kleinteiligen Maßnahme der Innenentwicklung, welche durch die Aufstellung ein weiteres Wohngebäude zur wohnbaulichen Nachverdichtung bereitstellt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 2.670 m². Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m². Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind daher alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

2. Bestandssituation

2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Fredenbecker Siedlungsgefüges, innerhalb eines bestehenden, bebauten Siedlungsbereichs, südlich der „Hauptstraße“ (Kreisstraße K 1).

Das Plangebiet ist Teil eines Wohngebietes und durch Einfamilienhausbebauung mit dazugehörigen Grünflächen geprägt. Nördlich angrenzend befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb. Abgesehen davon ist die nähere Umgebung ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt.



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

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seiner Nutzung gut und direkt über die vorhandenen örtlichen Straßen angebunden und erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Fredenbeck, Wischhofsdamm“ in ca. 100 m Entfernung. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Hauptstraße (K 1).

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordnete Planungen

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, Neubekanntmachung vom 17.09.2022, Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade sowie in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes (Änderung von Verkehrsfläche, Grünfläche und Baugrenzen) werden Ziele der Raumordnung erkennbar nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

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

Im RROP 2013 ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter bebauter Bereich ausgewiesen und dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Das Plangebiet wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 bereits für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet.

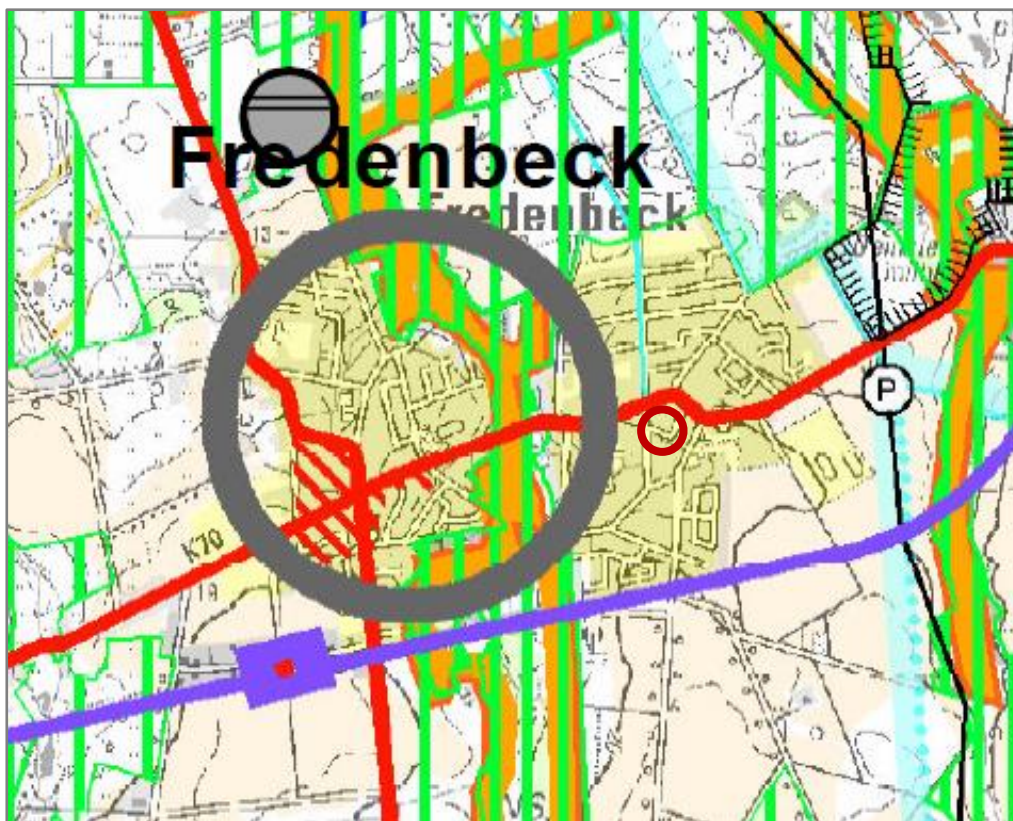


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Fredenbeck mit Plangeietsmarkierung (rot) (o. M.), eigene Darstellung

3.2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wird im aktuellen FNP der Samtgemeinde Fredenbeck Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dadurch kann der Bebauungsplan rechtmäßig aus dem FNP entwickelt werden.

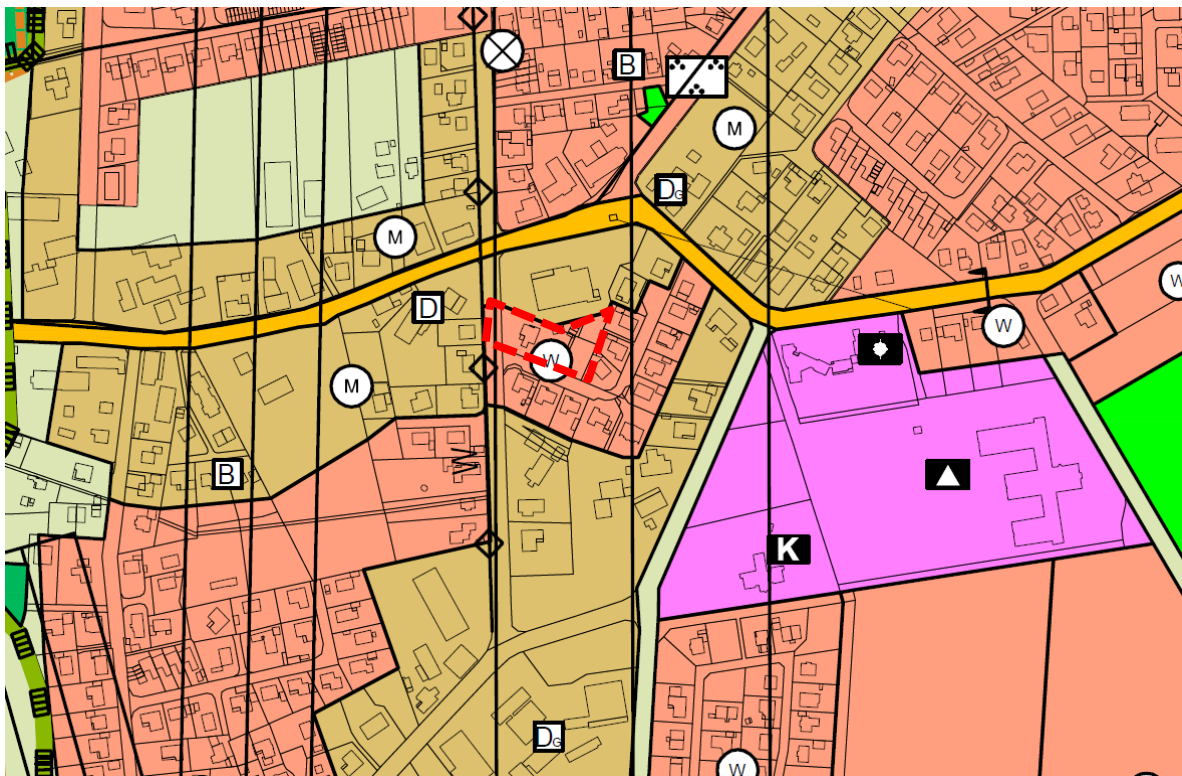


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fredenbeck mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.), eigene Darstellung

3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Am Wischhofsdam“ angrenzend zur Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Zudem wurde eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 2 m (Fußweg) festgesetzt, um die dahinter liegende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zu erschließen. Für den Bereich des WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Zudem sind nur Einzelhäuser (E) mit maximal einem Vollgeschoss (I) zulässig.

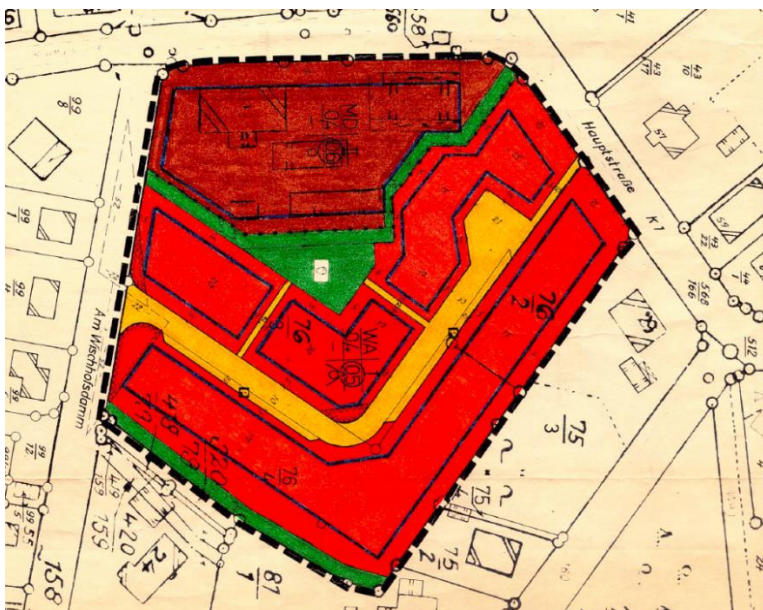


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 9 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot) (o. M.), eigene Darstellung

4. Fachplanerische Grundlage

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

Gleichwohl sind sich aufräumende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 9 ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar.

4.1. Landschaftsplanung/ Landschaftsrahmenplan

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

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

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

4.2. Artenschutz

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

Durch die bestehende bauliche Nutzung im näheren Umfeld bzw. die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3. Natur und Landschaft

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

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es

sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist insgesamt nicht zu erwarten.

4.4. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch Einzelhäuser im dörflichen Maßstab, wodurch es sich als ein gewachsenes Wohngebiet darstellt. Im näheren Umfeld befindet sich zudem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. 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. Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung des Ortsteils geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ausgegangen wird.

4.5. Luft und Klima

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

4.6. Boden

Der Bestand des Bodens kann der Geestlandschaft zugeordnet werden. Die in der Geest vorherrschenden Bodentypen sind frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden an Übergang zu mäßig trockenen, nährstoffarmen, meist steinigen Sandböden. Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp ist Braunerde, welcher im Sinne des § 2 BBodSchG nicht zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens zählt.

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

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

4.7. Wasser

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

4.8. Kultur- und Sachgüter

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

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Kreisarchäologie des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.9. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.10. Kampfmittelbelastung

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

4.11. Immissionsschutz

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

Durch die Änderungen des Bebauungsplans (Anpassung der Baugrenzen) werden keine Konflikte mit immissionsschutzrechtlichen Belangen begünstigt, wodurch nach derzeitigem Sach- Rechts- und Kenntnisstand die Erstellung eines Schallgutachtens und damit keine Regelungen bezüglich des Immissionsschutzes notwendig sind. Es ist somit von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst.

5. Planinhalt und Abwägung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird im westlichen Bereich des Bebauungsplans die Straßenverkehrsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sowie die Baugrenze

um diesen Bereich erweitert. Die dahinterliegende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird ebenfalls als Wohngebiet festgesetzt, da die Festsetzung einer Grünfläche durch die Nutzungen im Bestand obsolet geworden ist. Um eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen, sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Zur Sicherung des Baumbestandes wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung zu schaffen.

Zusätzlich sollen allgemeine Hinweise in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen werden.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der oben beschriebenen Planungsziele und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der Bebauungsplan an den aktuellen Bestand angepasst werden. Entsprechend der Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. 9 und um eine Gleichbehandlung mit den benachbarten Grundstücken im Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 9 zu gewährleisten, werden keine Einschränkungen bei den zulässigen Nutzungen bestimmt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im WA wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ) sowie zur zulässigen Geschossfläche (Geschossflächenzahl GFZ) und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z).

Grundflächenzahl

Die GRZ wird gemäß § 16 BauNVO im Plangebiet einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Ursprungsbebauungsplan und einer der Lage des Baugebietes entsprechenden Dichte für diese wohnbauliche Nutzung

Die angestrebte Nutzungsdichte wird darüber hinaus durch die Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, sichergestellt.

Geschossflächenzahl

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Wischhofsdamm“ wird im Plangebiet eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Dies trägt ebenfalls zu einer maßvollen Verdichtung und Gebäudehöhe bei.

Geschossigkeit

Ebenfalls unverändert zum ursprünglichen Bebauungsplan bleiben die Festsetzungen zur Zulässigkeit eines Vollgeschosses im Plangebiet. In Verbindung mit der GFZ soll dadurch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe verhindert werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird somit nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

5.3. Bauweise

Im Plangebiet sind gemäß dem Ursprungsbebauungsplan nur Einzelhäuser (E) zulässig. Darin äußert sich das Bestreben, eine der Lage entsprechend, verträgliche Verdichtung zu erreichen und einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden überbauten Flächen zu schaffen.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die Baugrenzen für das geplante Bau-

vorhaben angepasst werden. Dazu wird die Lücke zwischen zwei Baufenstern durch den Wegfall der Fußwegeverbindung geschlossen und miteinander verbunden. Die Baugrenze im Osten ist dabei nicht abschließend, sondern grenzt an die vorhandene Baugrenze des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Wischhofsdamm“. Der seitliche Grenzabstand beläuft sich in allen Richtungen gemäß dem Ursprungsbebauungsplan auf 5 m, um den Straßenraum und den nördlich angrenzenden Gehölzbestand nicht zu sehr durch Bebauung einzuengen.

Für den Bereich des ursprünglich festgesetzten Spielplatzes werden keine Baugrenzen festgesetzt, um ein Heranrücken der Bebauung an andere Nutzungen zu vermeiden.

5.5. Grünordnung

Zum Schutz vorhandener Gehölze sowie zur Sicherung des Ortsbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände) zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind.

Bei Abgang ist jeder Baum durch drei standortgerechte Bäume gleicher Art oder gleichwertiger ökologischer Funktion mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände) an gleicher Stelle oder innerhalb des Plangebiets zu ersetzen.

5.6. Verkehrliche Erschließung, Ver und Entsorgung

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

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

Zum Baugrundstück sind weiterhin 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. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund I der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im Bestand vorhanden bzw. gesichert. Die Grundstücke im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen und im Rahmen des Bestandes gesichert. Aufgrund der bereits zulässigen Nutzungen im Plangebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung zu erwarten. Dazu werden im Rahmen der Beteiligung entsprechende Aussagen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Leitungsnetze und Kapazitäten der Kläranlage vom Ver- und Entsorgungsträger erwartet.

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

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

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch die ggf. Neuplanung die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem

Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

6.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,27 ha.

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.670 m ²
Räumlicher Geltungsbereich gesamt	ca. 2.670 m²

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

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

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