

**Gemeinde Fredenbeck**

**- Ortsteil Fredenbeck -**

**Samtgemeinde Fredenbeck, Landkreis Stade**

## **Bebauungsplan Nr. 22**

**für das Gebiet**

### **"Alter Stadtweg" mit örtlichen Bauvorschriften**

#### **Begründung zum Bebauungsplan**

##### **1) Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990.
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58 vom 22.01.1991).
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) i.d. Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert am 19.05.1993 (Nds. GVBl. S. 107).
- Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert am 22.03.1990 (Nds. GVBl. S. 101 ff) §§ 56, 97, 98.

##### **2) Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

- 2.1 Der Bebauungsplan erfaßt in der Gemeinde Groß Fredenbeck, Flur 2 die Flurstücke 505/27, 29/5, 29/8 und 29/10 teilweise.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße "Alter Stadtweg" (Flurstück 173/1)
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 24/3 und 46/1
- im Süden durch die Nordgrenze der Hauptstraße - K 1 -

- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 167/1 - Weg und 167/2

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan eindeutig ersichtlich.

## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich außerhalb der dörflichen Siedlungsanlage an der nordöstlichen Gemeindegrenze von Fredenbeck zur Gemeinde Deinste zwischen der Kreisstraße, dem Flurstück 167/1 (Weg), dem Alten Stadtweg und der Gemeindegrenze von Fredenbeck und Deinste zugehörigen Plangrenze.

Südlich im Plangebiet an der K 1 befindet sich im Außenbereich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, der mit in den Bebauungsplan einbezogen wird. In der Nordwestecke an der Straße "Alter Stadtweg" sind 3 Wohnhäuser vorhanden, die in dem Planbereich mit aufgenommen werden.

Überwiegend wird die Fläche des Plangebietes zur Zeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Getreide-, Hack- und Ölfruchtanbau bestimmt. Die hinter der Hoffläche vorhandene Weidefläche, die bis zum heutigen Tage als Viehweide genutzt worden ist, wird im Westen durch Busch- und Baumbestand zur Ackerfläche abgegrenzt. Der vorhandene Busch- und Baumbestand soll durch Festsetzung im Bebauungsplan erhalten werden. Ansonsten läßt der Planbereich keine Besonderheiten erkennen.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanbereichs umfaßt ca. 10,60 ha.

Davon ist die Nordwestfläche für WA mit 5000 m<sup>2</sup> und in der Südostecke als MD mit 6000 m<sup>2</sup> bebaut.

Die Art der Nutzung wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan 5. Änderung vorgenommen. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Es ist bereits ein Raumordnungsverfahren gemäß § 14 NROG für einen Golfplatz durchgeführt worden. Das Raumordnungsverfahren ist mit der landesplanerischen Festsetzung durch den Landkreis Stade vom 07.05.1993 - Az.: 61.13.2.02.1 - Rt/Fr - abgeschlossen. Hierin wurde festgestellt, daß die Errichtung des Golfplatzes mit Golfakademie mit den Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung einschließlich der Belange des Umweltschutzes vereinbar ist. Die hierin aufgeführten Maßgaben werden in der Planung Berücksichtigung finden und vor Beantragung der Baugenehmigung mit der Unteren Naturschutz- und Unteren Wasserbehörde sowie Planungs- und Bauaufsichtsamt abgestimmt. Auf Grund mehrerer Besprechungen mit den vorgenannten Dezernaten sowie der Oberen Naturschutzbehörde und Planung der Bezirksregierung Lüneburg haben die Maßgaben Berücksichtigung

im Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan gefunden.

Konflikte mit den Zielen der Raumordnung werden in dem Verfahren nicht erkannt. Die UVP stellt fest, daß für die Zielsetzungen Wasserschutz und Erholung eine positive Entwicklung erfolgen wird. Im Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft gehen zwar Acker- und Grünlandflächen verloren, diese Flächen sind qualitativ gering einzuschätzen, daß sich auch hier keine Bedenken ergeben.

Andere Ziele der Raumordnung (z.B. Entwicklung der Gemeinde) sind in Ihrer Realisierung durch den Golfplatz nicht gefährdet. Das Vorhaben ist insgesamt aus raumordnerischer sowie ökologischer Sicht als unbedenklich anzusehen.

Anstelle scharfer Nutzungsgrenzen prägen weiche Übergänge zwischen Ökosystemtypen die Landschaft. Durch die umweltschonende Bewirtschaftung der Golfplatzfläche mittels standortangepaßter Düngung entsteht eine Verringerung des Pestizidsatzes und eine weitgehende extensive Bewirtschaftung.

### 3) Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 123) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 1983 des Landkreises Stade ist seit Juni 1993 außer Kraft. Das Verfahren zur Neuaufstellung ist eingeleitet, jedoch zur Zeit noch nicht konkret. Ziele der Raumordnung werden bezüglich des Erholungsschwerpunktes für die Samtgemeinde Fredenbeck nicht entgegenstehen

### 4) Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Rat der Gemeinde Fredenbeck hat am 21.12.1993 beschlossen, einen Bebauungsplan für die Flächen nordwestlich der Kreisstraße zwischen dem Alten Stadtweg aufzustellen. Die Bezeichnung lautet: Bebauungsplan Nr. 22 "Alter Stadtweg".

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fredenbeck, der in diesem Bereich Allgemeines Wohngebiet(WA), Dorfgebiet( MD) und Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Golf vorsieht.

Durch immer mehr Freizeit besteht ein zunehmendes Interesse der Öffentlichkeit daran, neue Gestaltungsmöglichkeiten zu gewinnen. Die Ausübung des Golfsportes wird damit ebenso wie Tennis zum Volkssport, der nicht nur Einzelnen mehr vorbehalten bleibt. Um die Nachfrage nach

Spielmöglichkeiten Rechnung zu tragen, besteht ein erhöhter Bedarf an der Neuanlage weiterer Golfplätze.

Da von den landwirtschaftlichen Betrieben ohnehin eine prozentuale Flächenstilllegung, bezogen auf die Betriebsgröße, gefordert wird, bietet sich die intensive landwirtschaftlich genutzte Fläche zur Umwandlung in den Golfplatz an und diese somit der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Auf der rund 9,45 ha großen bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche soll eine Golfakademie mit Übungsanlage - Driving Range - als Golf-Kurzplatz erstellt werden. Hierfür werden die vorgesehenen Flächen in der freien Landschaft benötigt, die sich auch hierfür hervorragend anbieten, zumal hiervon keine Immissionen zu erwarten sind.

Bei der Ausführung werden aus landschaftspflegerischer Sicht vorrangig die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, u. a. auch floristische und faunistische Bestandsaufnahmen erfaßt und verbessert soweit diese vorhanden sind. Die Abwägungen, Gestaltungsvorgaben sowie Pflegemaßnahmen sollen sicherstellen, daß eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes ausgeschlossen und eine Charakteristik der Golfakademie in landschaftsbezogener Prägung geschaffen wird. Bei der Gestaltung der Platzanlage werden die in Nord-Südrichtung verlaufende Soleleitung und Äthylen-gasleitung entsprechend berücksichtigt, so daß gegebenenfalls hiervon notwendig werdende auszuführende Arbeiten an den Leitungsanlagen für die Übungsanlage keine nachteiligen Auswirkungen entstehen können. Eine Anordnung der Spielbahnen ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Bei der Beantragung der Baugenehmigung wird dies entsprechend im Lageplan dargestellt.

##### 5) Festsetzungen - Maß der baulichen Nutzung

###### WA-Bereich

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine weitere Bebauung, die nach Art der Nutzung, vorhandene Wohnbebauung (WA) in der Nordwestecke am "Alter Stadtweg" nicht erweitert werden, so daß die Bebauung durch den Bestandsschutz gedeckt wird. Erweiterungs- bzw. Umbauten im Rahmen des sozialen Wohnens sind auch weiterhin möglich. Hierfür sind überbaubare Flächen vorgesehen. Entsprechende Nutzungen sind gem. § 4 (2) BauNVO zugelassen. Als Abgrenzung zur Golffläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Nutzungskonflikte sind nicht zu erkennen.

###### MD-Bereich

- Im Bereich der MD-Fläche ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Vollerwerbsnutzung aufgenommen. Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung ist vorhanden.  
Hier werden Anlagen und Nutzungen gem. § 5 (2) 1,2, ~~4,5~~ BauNVO zugelassen.  
Dazu gehören:
- Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude;

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Gewerbebetriebe

Die Einbeziehung der vorhandenen Hofanlage (MD-Fläche) in die Golfplatznutzung ist nicht vorgesehen. Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind nicht erkennbar.

### SO-Golf

- Auf dem leicht bewegten nach Nordosten leicht abfallenden Gelände- Ackerflächen -, das überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, soll die Übungsanlage bei entsprechender Bahnanordnung unter naturnaher leichter Flächenmodellierung erstellt werden. Hierbei werden die Spielbahnen harmonisch in das Gelände unter Beachtung geologischer Formen eingegliedert. Auf der Fläche sollen 4 Kurzbahnen angelegt und die Übungsanlage - Driving Range - erstellt werden. Die Bahnen werden so angelegt, daß die vorhandene Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern, bestehend aus 6 Eichen Durchmesser ca. 50 cm und 2 Durchmesser ca. 20 cm sowie 2 Birken und Unterbewuchs aus Weißdorn, in seinem Bestand geschützt wird. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

Die Zielpunkte der Driving Range vom Abschlagsgebäude aus gesehen haben von der östlich außerhalb des Planbereichs liegenden Waldfläche einen Abstand von ca. 40 - 45 m. Das derzeitige Grünland mit der intensiven Wiesennutzung wird als Grünfläche belassen, so daß das Landschaftsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird und hier nicht von einem Wertverlust für die Tier- und Pflanzenwelt gesprochen werden kann und auch in die Flora und Fauna erhalten bleibt.

Die Wohnbebauung südlich des "Alten Stadtweges" und die MD-Fläche an der Kreisstraße wird gegenüber der Golffläche zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit einer Bepflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen abgegrenzt. Die Südgrenze entlang des Weges - Flurstück 167/1 - wird überwiegend durch Bepflanzung mit Gehölzen vorgenommen.

Die dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Golfplatzbereich können bei der Ausführung in der Lage geringfügig geändert werden. Die Grüns sind mit Flächen-Größen von 400 bis 500 m<sup>2</sup> zu erstellen. Die Größen der Abschlagflächen sind mit 150 bis 250 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Spielbahnen, Flairways, werden i. M. mit 35 m breit ausgebaut, einschl. beidseitigem Semirough von ca. 3 - 5 m Breite.

Insgesamt wird die Golfplatzfläche als Grünfläche mit hierin enthaltenen Flächen für Strauchpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen von ca. 5500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In dem Bereich der Baugrenzen ist ein Abschlaggebäude mit Kontrollraum geplant. Es ist ein Gebäude zu erstellen, das sich gestalterisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügt, Holzbauweise mit Ziegeleindeckung. In dem Gebäude werden die notwendigen öffentlichen Einrichtungen untergebracht. Der Anschluß hierfür erfolgt über die MD-Fläche, die an die öffentlichen Einrichtungen der Samtgemeinde Fredenbeck angeschlossen sind.

#### 6) Parkplatz

- An der Kreisstraße (K 1) wird ein Parkplatz für 40 PKW mit evtl. Erweiterungsmöglichkeit angelegt. Entlang der K 1 erfolgt bis auf den Einfahrtbereich eine Festsetzung ohne Ein- und Ausfahrt. Zur K 1 wird auf gesamter Länge eine Fläche zum Anpflanzen von laubabwerfenden Bäumen und Sträuchern mit Unterpflanzung festgesetzt. Die Befestigung des Parkplatzes wird mit einer wasserdurchlässigen Befestigung -z.B. Schotterrasen - vorgenommen. Die Größe der Parkplätze beträgt 5,00/2,50 m. Es ist eine doppelseitige Anordnung der Stellplätze mit einer mittleren Zufahrt vorzunehmen, so daß die Parkplatzfläche auf ein Minimum beschränkt bleibt.

#### 7) Landwirtschaft

- Durch die geplante Golfakademie wird bislang landwirtschaftlich genutztes Ackerland in Grünland umgewandelt. Diese Ackerfläche ragte an den bisherigen Ortsrand von Fredenbeck. Die Wahl der Gemeinde, die Golfplatzakademie hier auszuweisen, rundet aus städtebaulicher Sicht den östlichen Ortsrand von Fredenbeck ab. Die Planung sieht eine Lösung vor, den Übergang zur Gehölzfläche der Gemeinde Deinste harmonisch zu gestalten.

#### 8) Bodenordnung

- Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen, falls sie erforderlich werden. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhandene Eigentumsverhältnisse berücksichtigen, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

#### 9) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die südlich liegende Kreisstraße (K 1) von Fredenbeck nach Horneburg dient der direkten Erschließung der Golfakademie. Eine neue Straßenanbindung ist nur für den Parkplatz erforderlich. Die vorhandene Zufahrt zur Hofanlage bleibt erhalten. Das Ortsschild der Gemeinde Deinste wurde nach Prüfung durch den Landkreis Stade versetzt, so daß die Zufahrten in der Ortslage liegen und hierdurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 1 durch die Verringerung der Geschwindigkeit wesentlich verbessert wird.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausreichend vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Fahrverkehrs auf der Kreisstraße durch den vorgesehenen Übungsplatz ist nicht zu erkennen (vgl. Kapitel 3.1.2 Lärmempfindlichkeit der landesplanerischen Feststellung).

Die Stromversorgung wird für alle Bereiche der Golfplatzanlage durch das Überlandwerk Nord / Hannover (ÜNH) sichergestellt.

Durch den vorhandenen Anschluß an das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Stader Land ist die Trinkwasserversorgung des Übungsplatzes, soweit erforderlich, gewährleistet.

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung des Landkreises Stade über ein privates Unternehmen.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch die vollbiologische Kläranlage der Samtgemeinde sichergestellt. Ein Anschluß aller Grundstücke im Planbereich an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird sichergestellt.

Die Ableitung des Regenwassers vom Abschlagsgebäude erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück der Platzanlage bzw. durch Ableitung in den öffentlichen Graben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes. Bestimmungen und Auflagen der Schutzzonverordnung werden beachtet.

#### 10) Grünflächen, Naturschutz u. Landschaftspflege, Flächen für die Bepflanzung

Die überwiegende Fläche des Plangebietes, mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung am "Alten Stadtweg" und der Hoffläche an der K 1, wird zur Zeit durch Acker- und Grünland-Einsaatflächen bestimmt. Der Planbereich befindet sich an der östlichen Gemeindegrenze von Fredenbeck auf einer nach Nordosten fallenden Geesterhebung. An der Ostseite schließt die Gehölzfläche an. Die Planung dieses Bereiches ermöglicht eine landschaftsgerechte Neugestaltung eines geschlossenen Ortsrandes und wird somit eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreichen. Durch die genannten Festsetzungen und Maßnahmen zur Landschaftspflege wird erreicht, daß keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleiben wird (§ 10 NNatG).

Eine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird vermieden, denn

- im Plangebiet wurden weitere Bereiche für Baumbestand festgesetzt
- Bepflanzungen aus standortheimischen Gehölzen sollen im Plangebiet auf privaten Grünflächen angelegt werden
- die Stellplätze sollen mit einer wasserdurchlässigen Decke befestigt werden.

Die Samtgemeinde Fredenbeck hat im Juli 1993 beschlossen, einen Landschaftsplan für Fredenbeck aufzustellen. Es soll eine Bestandsaufnahme aufgenommen und gemeindliche Grundsätze und Ziele für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt werden.

Der Landschaftsrahmenplan des Kreises macht zum Plangebiet bzw. zu seiner Umgebung folgende Aussagen:

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Zevener Geest". Die Höhenverhältnisse liegen zwischen 16,5 m im Südwesten und 13,5 m im Nordosten des Plangebietes.

Der vorherrschende Bodentyp ist die Geest (Vegetationsböden), die Bodenart ist die grundwasserferne ebene bis wellige Geest, speziell die mäßig trockene bis frische örtliche Staunässe, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden.

Die potentielle natürliche Vegetation ist trockener Eichen-Buchenwald, teilweise im Übergang zum Flattergras-Buchenwald.

#### Karte Nr. 37

Bestand - Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

Zum Plangebiet werden keine Aussagen gemacht.

- Zur Umgebung:
- nördl. des Plangebietes ca. 200 m oberhalb des "Alten Stadtweges" beginnt ein Bereich, der mit Wallheckenkomplexen ausgewiesen ist. Dieser Bereich gehört zum Biotop Nr. 153 "Schwingetal bei Fredenbeck". Die Schwinge selbst ist ca. 2,5 km vom Plangebiet entfernt.
  - Östlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung ist das Biotop Nr. 167 "Deinster Mühlenbach" dargestellt. Hier ist eine Gefährdung durch Grünlandumbruch, landwirtschaftlicher Intensivierung, Abholzung standortgerechter Gehölze gegeben.

Bewertung: Im Plangebiet sollten möglichst Wallhecken bzw. standortheimische Gehölze angelegt werden.

#### Karte Nr. 38

Planungskarte des Landschaftsrahmenplanes

Zum Plangebiet werden keine Aussagen gemacht.

- Zur Umgebung:
- Nördl. des Plangebietes ca. 200 m oberhalb des "Alten Stadtweges" beginnt der Bereich des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes STD 1 "Schwinge

und Nebentäler" mit einer Größe von 3200 ha. Dieser Bereich wird überlagert vom Gebiet NSG 14 "Schwingeniederung und Nebentäler" (Gebiet, das die Voraussetzung für Naturschutzgebiete erfüllt). Hier ist eine naturnahe Entwicklung des Flußes und der Nebenbäche anzustreben.

**Bewertung:** Die im Planbereich vorgesehenen Maßnahmen sind möglichst naturnah auszubauen, um den Charakter der entfernten Flußniederung aufzunehmen.

### Karte Nr. 1

**Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften**

Zum Plangebiet werden keine Aussagen gemacht.

**Zur Umgebung:**

- Nördl. des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung ist das Biotop Nr. 153 "Schwingetal bei Fredenbeck" als LSG ausgewiesen.
- Östl. des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung ist das Biotop Nr. 167 "Deinster Mühlenbach/Westerbeck-Niederung" als LSG ausgewiesen.

**Bewertung:** Beide LSG sind von landesweiter Bedeutung, naturnah, gefährdeter Lebensraum und von kulturhistorischer Bedeutung. Durch den Planbereich sollte der Charakter der in unmittelbarer Nachbarschaft befindenden Biotope nicht gestört, im Planbereich jedoch keine angelegt werden. Die Einstufung der Grünfläche nach §§ 28 a oder 28 b NNatG wird für diesen Bereich nicht vorgenommen, weil die Voraussetzungen im Bereich der Grünfläche (Weide) nicht vorliegen.

### Karte Nr. 2

**Wichtige Bereiche für: Eigenart, Vielfalt, Schönheit**

Zum Plangebiet werden keine Aussagen gemacht.

**Zur Umgebung:** Auf die beiden vorangenannten Biotope wird verwiesen (siehe Anmerkung zu Karte 1).

**Bewertung:** Die Eigenart, Vielfalt, Schönheit der beiden Biotope soll nach Möglichkeit auch durch entsprechende Bepflanzung im Baugebiet aufgegriffen werden.

### Karte Nr. 3

**Wichtige Bereiche für : Grundwasserneubildung und Bodenerosionsschutz**

Zum Plangebiet und zur Umgebung wird ausgesagt, daß dieses ein wichtiger Bereich für die

Grundwasserneubildung und für die Bodenerosionsschutzentwicklung ein besonders erosionsgefährdeter Bereich ist.

**Bewertung:** Die Festsetzungen im Bebauungsplan (Parkplatz) lassen keine Versiegelungen des Bodens zu (Schotterrasen).

**Karte Nr. 4**

**Wallhecken**

**Zum Plangebiet und zur Umgebung werden keine Aussagen gemacht.**

**Bewertung:** Die Bepflanzung im Plangebiet sollte nach Möglichkeit wallheckencharakter erhalten, um so harmonisch den Übergang zur freien Landschaft einzuleiten. Standortheimische Sträucher wären: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Holunder, Pfaffenhütchen, Vogelkirsche, Heckenkirsche.

**Karte Nr. 5**

**Naturnahe Wälder**

**Zum Plangebiet werden keine Aussagen gemacht.**

**Bewertung:** Im Plangebiet sollten möglichst heimische Baumarten angepflanzt werden. Heimische Bäume wären: Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Esche, Vogelbeere.

**Karte Nr. 6**

**Naturnahe Fließgewässer**

**Zum Plangebiet werden keine Aussagen gemacht.**

**Zur Umgebung:** Östlich liegt der Deinster Mühlenbach mit seinem Bauauebereich (naturferner Zustand).

**Bewertung:** Im Plangebiet ist die Gefällerrichtung der Topographie zu erhalten.

**Karte Nr. 7**

**Gewässergüte der Fließgewässer**

**Zum Planbereich wird keine Aussage getroffen.**

**Zur Umgebung:** Der östl. in geringer Entfernung fließende Deinster Mühlenbach hat die GKL II-III: kritisch belastet.

**Bewertung:** Das Oberflächenwasser im Plangebiet kann auf der Fläche versickern bzw. verdunsten. Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

#### Karte Nr. 8

##### Grundwasserneubildung

Zum Plangebiet und zur Umgebung werden folgende Aussagen gemacht:

Stufe 5 mit 200 - 250 mm/Jahr Grundwasserneubildung

(Bewertung: Stufen 1-5 mit 0-450 mm/Jahr Grundwasserneubildung).

**Bewertung:** Die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen führen dazu, daß bis auf eine geringe Menge das Oberflächenwasser dem Grundwasser wieder zugeführt wird.

#### Karte Nr. 9

##### Nutzungskarte hinsichtlich

- potentieller Grundwasserbeeinträchtigung
- potentieller Bodenerosion

Im Plangebiet liegen keine potentiellen Grundwasserbeeinträchtigungen bzw. potentielle Bodenerosionen vor. Das Plangebiet ist als Ackerland ausgewiesen.

**Bewertung:** (Wasser)

Bei der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist der Düngemiteleinsatz sehr hoch. Die in den Boden gegebenen Stoffe werden zwar in den oberen Schichten schnell ausgewaschen, weiter unten jedoch von gering durchlässigen Gesteinen vom Eindringen ins Grundwasser abgehalten. Dadurch erfolgt nur sehr langsam ein Eintrag in das Grundwasser.

Bei der Golfplatznutzung wird insgesamt weniger Dünger eingesetzt. Die zu düngende Fläche ist auf eine Mindestfläche beschränkt. Bei der Verwendung eines Landzeitdüngers werden Nitrat, Kali und Phosphat erst im Laufe einer längeren Zeit freigesetzt, so daß der momentane Stoffeintrag niedrig gehalten wird. Die Düngung beschränkt sich nur auf die Sommermonate während der Wachstumszeit (April bis August).

Im übrigen ist der Düngemiteleinsatz auf die gesamte Fläche betrachtet erheblich geringer als bisher.

Zur Beregnung der Grüns und Abschlüge soll eine Oberflächenwasserentnahme erfolgen.

Ob evtl. Oberflächenwasser hierfür verwendet werden sollte, wäre im Genehmigungsverfahren zu klären. Auf das Grundwasser sind durch Vorhaben insgesamt eher positive als negative Auswirkungen zu erwarten (siehe Düngerbilanz).

**Bewertung der Auswirkungen Luft**

Hier sind keine nachteiligen Auswirkungen durch eine erhöhte Schadstoffbelastung zu erkennen. Durch die Autoabgase der an- und abfahrenden Golfspieler ist der bei der Golfplatzbenutzung auftretende Anstieg der Belastung äußerst gering und kann bedenkenlos hingenommen werden gegenüber der vorbeiführenden K 1.

**Bewertung der Auswirkungen Klima**

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erkennen.

Negative Auswirkungen der Planung auf Klima, Boden, Wasser und Luft sind nicht zu befürchten, im Gegenteil, es sind positive Auswirkungen auf die genannten Faktoren zu erwarten.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Neuanpflanzung von Bewuchs mit heimischen Arten dienen der Landschaftspflege und der Gestaltung des Übergangsbereiches zur freien Landschaft.

Karte I: Fundorte gefährdeter Tag- und Dickkopf-Falter

Karte II: Lebensräume gefährdeter Heuschrecken

Karte III: Laichgewässer gefährdeter Amphibien- und Reptilienarten

Karte IV: Brutgewässer gefährdeter Libellenarten

Besondere Tiervorkommen sind nicht vermerkt, was auf die von Bebauung umgebene Lage des Plangebietes zurückzuführen ist. Aufgrund der anthropogenen Störungen sind keine seltenen Arten vorhanden.

Zum Plangebiet und zur Umgebung werden zu den Karten I - IV keine Aussagen gemacht.

**Bewertung:** Erst die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen, die Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern und die ökologische Gestaltung des Planbereichs schaffen neue Lebensräume für Kleinlebewesen.

## 1. Erhebung der Pflanzenwelt

Eine vegetationskundliche Bestandsaufnahme erfolgte Ende September 1993.

Das Bebauungsplangebiet wird durch einen 1 m bis 2 m breiten Ruderalstreifen eingefasst. Dieser Ruderalstreifen fällt entlang der Hauptstraße (K 1) anders aus als entlang der vorhandenen Wohnhausbebauung und wird mal mehr und mal weniger von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung mit in Anspruch genommen, so daß ein- und mehrjährige krautige Pflanzen und Gräser vorhanden sind.

Insgesamt ist der erfaßte Randstreifen als artenreich zu bezeichnen.

Randstreifen sind Saumbiotop, die in intensiv genutzten Flächen wie "Im Mühlenfeld" die einzig verbliebenen Bereiche sind, wo wildwachsenden Pflanzen Lebensraum verbleibt.

### Ruderalstreifen entlang der Hauptstraße

Dieser schmale ca. 1 m breite Randstreifen geht in die Grünflächen des Straßenraumes über, wo eine Grabenmulde Wasser bei Starkregen aufnimmt.

Einzig Feuchtezeiger sind einzelnen Schilf-Stengel sowie ein kleiner Weidenstrauch. Der Randstreifen zwischen Ackernutzung und Grabenmulde wird ansonsten durch weg begleitende Arten wie Weiße Taubnessel und Rainfarn sowie Grünlandkräuter wie z.B. Wiesen-Schafgarbe geprägt.

### Ruderalstreifen entlang der Wohnhausbebauung

Etliche Gärten sind mit Laubgehölzen abgepflanzt und in der Grünfläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes ist eine kleine Fläche mit alten Obstbäumen bepflanzt.

Arten, die in Gärten wie an Äckern vorkommen wie z.B. Vogel-Knöterich und Grünlandarten wie Wiesen-Sauerampfer und Wolliges Honiggras sind erfaßt worden.

## 2. Biotoptypen

Die Biotoptypen sind nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Oktober 1992) aufgelistet.

### Getreide - Acker (Ag)

Kennzeichnende Arten des Randstreifens:

*Viola arvensis*, *Spergula arvensis*, *Lamium purpureum*.

Grünland - Einsatz (GA)

Kennzeichnende Arten des Randstreifens:

*Lolium multiflorum*, *Poa, annua*.

Hausgärten: Obst- und Gemüsegarten (PHO), Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)Flächenbilanz (Übungsanlage)

|   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. <u>Derzeitige Nutzung</u>  | 10 ha                    |
| landwirtschaftliche Nutzung   | 10 ha                    |
| vorhandene Wallhecke  | 130 m                    |
| Strauchpflanzungen  | --                       |
| Einzelbäume   | --                       |
| NPK-Düngung, Fläche x<br>jährlich ca. 1.700 kg/ha   |                          |
| Volldünger  | 10 ha                    |
| 2. <u>Geplante Nutzung</u>  | 10 ha                    |
| Golf-Übungsanlage; durch Spiel-<br>betrieb beanspruchte Flächen:  | 9,40 ha                  |
| Wallhecke wird erhalten   | 130 m (ca. 0,05 ha)      |
| neu entstehende Strauchpflan-<br>zungen mit heimischen, standort-<br>gerechten Gehölzen:  | ca. 5.500 m <sup>2</sup> |
| Einzelbaum-Neuanpflanzungen:  | ca. 50 Stck.             |
| NPK-Düngung mit ca. 200 kg/ha/<br>Jahr auf Abschlägen, Grüns und<br>Spielbahnen (Spielbahnen nur auf<br>der Übungsanlage) ca. 2 ha Randbe-<br>reiche der Anlagen werden nicht<br>gedüngt. Verbleiben Düngung: | 7,40 ha                  |

Eingriff in Natur und Landschaft:

Durch die geplante Anlegung der Übungsanlage ist mit Eingriffen i.S. des NNatG zu rechnen, da Nutzung und Gestaltung der Grundfläche im Planbereich verändert und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigt werden können.

Die von den Eingriffen betroffene Fläche wird zur Zeit als Ackerland bzw. eine 1,4 ha große Fläche als Weidefläche genutzt.

Die Eingriffe werden hervorgerufen durch die Erstellung eines Abschlags- und Kontrollgebäudes sowie Parkplatz. Durch das Gebäude und die Stellplätze ergibt sich eine Versiegelung des Bodens von bis zu 0,8 %. Der Lebensraum "offene Ackerflur" erhält durch die künftige Nutzung keine Bodenverdichtung durch Versiegelung von Flächen, zumal eine flächenhafte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgt bzw. Grünflächen angelegt werden. Der Eingriff ist allerdings nicht vermeidbar, da ein Bedarf an sportlichen Einrichtungen dieser Art besteht.

#### Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll bevorzugt im Bebauungsplangebiet selbst ausgeglichen werden.

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Golfakademie auf die einzelnen Umweltfaktoren sind bemerkenswerte Beeinträchtigungen bei den Punkten Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft nicht aufgetreten.

Auf der Grundlage der standörtlichen Gegebenheiten wird durch ökologische Maßnahmen im Plangebiet, wie z.B. Anlegen von bepflanzten Bereichen, ökologische Gestaltung des gesamten Übungsgeländes etc., ein Ausgleich direkt im Bebauungsplan geschaffen. Das Ackerland hat eine verhältnismäßig geringe Wertigkeit für die Natur. Der Eingriff durch die Platzanlage mit völliger Begrünung und teilweiser Bepflanzung führt zu keinem Versiegelungsgrad, während durch die entstehenden Flächen eine Verbesserung im Schichtenaufbau und der Artenvielfalt zu erwarten ist.

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Golfakademie auf die einzelnen Umweltfaktoren sind bemerkenswerte Beeinträchtigungen bei den Punkten Boden, Tiere, Pflanzen und Wasser nicht aufgetreten. Die Untersuchungen haben ergeben, daß eine Störung der Tier- und Pflanzenwelt im Planbereich nicht zu befürchten ist, da der Anteil der für die Pflanzen und Tiere wertvollen Flächen im Planungsgebiet erheblich zunimmt und den Tieren somit zusätzlich große Schutzflächen angeboten werden. Bei Durchführung der entsprechenden Maßnahmen ist durchaus eine Verträglichkeit zwischen dem Golfplatz und den Forderungen des NNatSchG herbeigeführt worden, so daß keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich sind, da der Ausgleich in der Fläche des Bebauungsplanes erfolgt ist. Es sind somit keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich, da der Ausgleich in der Fläche des Bebauungsplanes als ausreichend anzusehen ist.

Fredenbeck, im März 1994

Gemeinde Fredenbeck

Der Gemeindedirektor

  
Perschke

### Vorschlag Pflanzenliste:

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Weißbuche       | - <i>Carpinus betulus</i>    |
| Haselnuß        | - <i>Corylus avellana</i>    |
| Weißdorn        | - <i>Crataegus monogyna</i>  |
| Pfaffenhütchen  | - <i>Eunonymus europaeus</i> |
| Wildapfel       | - <i>Malus silvestris</i>    |
| Trauben-Kirsche | - <i>Prunus padus</i>        |
| Schlehe         | - <i>Prunus spinosa</i>      |
| Schneeball      | - <i>Viburnum opulus</i>     |
| Hundsrose       | - <i>Rosa canina</i>         |
| Brombeere       | - <i>Rubus fruticosus</i>    |
| Eberesche       | - <i>Sorbus aucuparia</i>    |
| Eiche           |                              |

Baumschulqualität: Leichte Sträucher 70-90, leichte Heister 80-100,  
2 x verpflanzt 60-100, 3 x verpflanzt Heister 150-200.

In Gruppen von 5-10 Stück zu setzen, 1 Pflanze pro 2 m<sup>2</sup>

### Bäume:

Die Darstellung im B-Plan sind anzustrebende Standorte. Es wird die Ca.-Anzahl auf der Gesamtfläche festgesetzt. Baumschulqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| Arten:       |                                  |
| Spitzahorn   | - <i>Acer platanoides</i> 10%    |
| Bergahorn    | - <i>Acer pseudoplatanus</i> 10% |
| Buche        | - <i>Fagus silvatica</i> 15%     |
| Stiel-Eiche  | - <i>Quercus robur</i> 20%       |
| Weißbuche    | - <i>Carpinus betulus</i> 10%    |
| Vogelkirsche | - <i>Prunus avium</i> 10%        |
| Esche        | - <i>Fraxinus excelsior</i> 10%  |
| Erle         | - <i>Alnus glutinosa</i> 15%     |