

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Alter Stadtweg“

### Begründung mit Umweltbericht



**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.	Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.2.	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets .....	1
1.3.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	2
2.	Bestandssituation .....	3
2.1.	Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung .....	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.	Übergeordnete Planungen .....	4
3.2.	Flächennutzungsplan .....	5
3.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	6
4.	Fachplanerische Grundlage .....	6
4.1.	Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan .....	6
4.2.	Artenschutz .....	7
4.3.	Natur und Landschaft.....	7
4.4.	Kultur- und Sachgüter .....	8
4.5.	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen.....	8
4.6.	Kampfmittelbelastung .....	8
4.7.	Boden .....	8
4.8.	Landwirtschaft.....	9
4.9.	Wald .....	9
4.10.	Wasser .....	10
4.11.	Luft und Klima.....	10
4.12.	Immissionsschutz.....	10
5.	Planinhalt .....	11
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3.	Bauweise .....	12
5.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
5.5.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
5.6.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.....	13
6.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	14
7.	Planungsalternativen.....	15
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	15
8.1.1.	Bodenordnung.....	15
8.1.2.	Kosten und Finanzierung.....	15

9. Flächenangaben .....	15
Teil B.....	16
10. Umweltbericht.....	16
10.1. Beschreibung der Planung.....	16
10.2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	16
10.2.1. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen.....	16
10.2.2. Bestandsbeschreibung.....	19
10.2.3. Schutzgut Mensch.....	19
10.2.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	19
10.2.5. Schutzgut Boden & Fläche .....	20
10.2.6. Schutzgut Wasser .....	20
10.2.7. Schutzgut Luft & Klima .....	20
10.2.8. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	21
10.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
10.2.10. Wechselwirkungen .....	21
10.2.11. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	22
10.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 22	
10.4. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	22
10.4.1. Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung 22	
10.4.2. Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung 22	
10.5. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....	22
10.6. Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung .....	23
10.7. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
10.8. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	23
10.9. Beachtung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel.....	23
10.10. Zusätzliche Angaben.....	23
10.10.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	23
10.10.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	23
10.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24

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

# 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 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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 405),
- 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 21.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

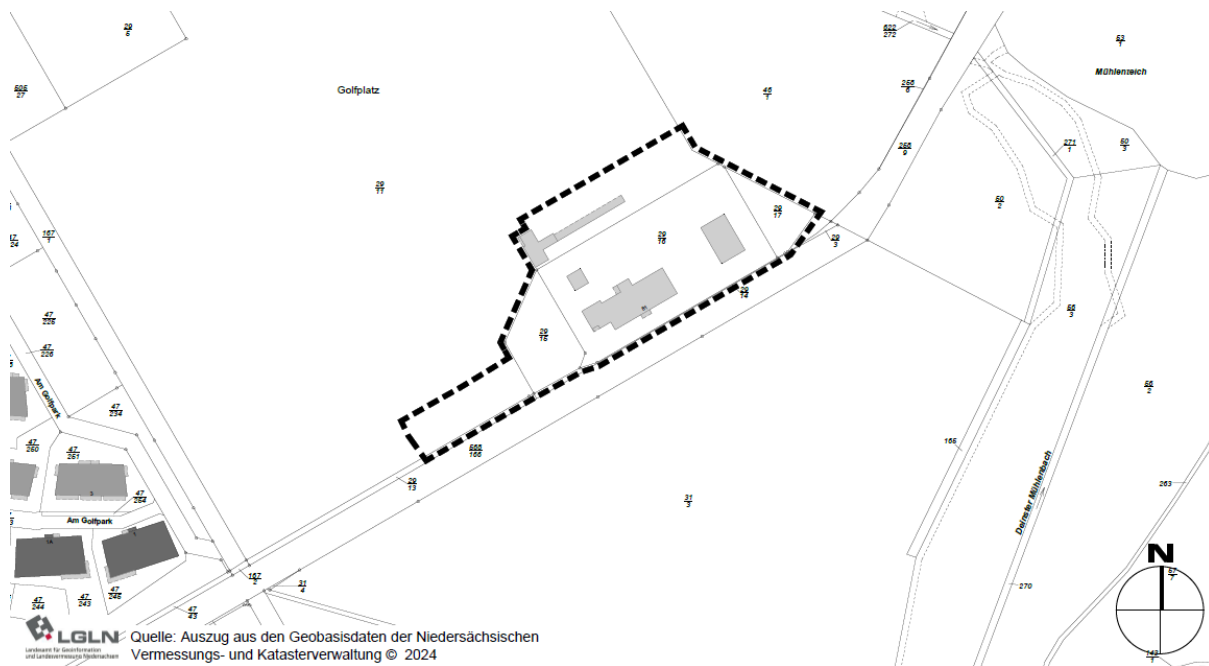
## 1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfasst den süd-östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Alter Stadtweg“. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt etwa 1,06 ha (10.580 m<sup>2</sup>).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- Im Norden und Westen durch die anschließende Golfanlage sowie Grünflächen
- Im Osten durch Waldflächen
- Im Süden durch die Hauptstraße (K1)

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem 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. 22 „Alter Stadtweg“ zu ändern. Das Verfahren wird im Normalverfahren mit der Erstellung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 „Alter Stadtweg“ der Gemeinde Fredenbeck existiert heute das Landhotel Deinster Mühle mit Nebengebäuden, Golfschule und weiteren zugehörigen Nutzungen. Seitens des Hotelbetreibers wurden zudem mehrere sog. „Tiny Houses“ zur Beherbergung von Gästen im Bereich des Hotels aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 22 (aus dem Jahr 1995) setzt in dem Bereich des heutigen Landhotels ein Dorfgebiet (MD) fest, in dem nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO zulässig sind. Zu diesen gehören u. a. Beherbergungsbetriebe jedoch nicht, sodass insbesondere die neuerlich realisierten Tiny Houses bislang kein Baurecht besitzen und daher derzeit lediglich als fliegende Bauten bauaufsichtlich geduldet werden. Mithin steht die planungsrechtliche Zulässigkeit des Landhotels an sich in Frage. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Nr. 22 Örtliche Bauvorschriften u. a. zu zulässigen Dachformen und -neigungen, die derzeit nicht mit den vorhandenen Tiny Houses vereinbar sind. Zudem wird eine im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzte Baugrenze durch das bereits bestehende Gebäude der Golfschule überschritten, woraus ein weiteres Änderungserfordernis erwächst.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll daher der bauliche Bestand und die Weiterentwicklung der Hotelanlage durch Tiny Houses planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die Anpassung der zulässigen Anlagen und Nutzungen, der Baugrenze sowie der Anpassung von Regelungen zur Dachform soll das entsprechende Baurecht geschaffen werden. Ein Fortbestehen des Freizeitlichen Angebots und einer regional bedeutsamen Sportanlage, durch die Sicherung und Verstetigung einer damit zusammenhängenden Hotelanlage, kann dadurch gesichert werden.

Um die Zielsetzung der Sicherung und Verstetigung des baulichen Bestands zu erreichen, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Die Planung dient zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Sicherung des Betriebsstandortes und der sportlichen Anlagen sowie Schaffung einer Entwicklungsperspektive
- Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen
- Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, insbesondere zum angrenzenden Wald, sind weitere maßgebliche Ziele der Planung.

## 2. Bestandssituation

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

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Fredenbecker Siedlungsgefüges, außerhalb des bestehenden, bebauten Siedlungsbereichs, nördlich der „Hauptstraße – K 1“.

Das Plangebiet wird als Hotelanlage und Golfschule genutzt und ist durch das Hotel mit den Hofflächen sowie durch die dazugehörigen grünordnerischen Gestaltungen geprägt. Im östlichen Bereich befindet sich eine Scheune und alte Bodenplatten, die aufgrund des ehemaligen Bestandes noch vorhanden sind. Ebenfalls befindet sich innerhalb des Plangebiets ein Teich, welcher ebenfalls als Löschwasserteich genutzt wird, sowie Stellplatz- und Wegeflächen. Nördlich angrenzend befindet sich die Golfanlage. Die im südlichen Umfeld vorhandene Fläche, südlich der Hauptstraße, ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In direkter östlicher Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs, erstrecken sich Waldflächen. In nord-östlicher Richtung ist dieser Bereich gleichzeitig Teil eines Naturschutzgebietes „Deinster Mühlenbach“ (NSG LÜ 262).



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 „Deinste, Deinster Mühle“ in 400 m Entfernung sowie die Bahn-Station „Deinste“ in ca. 900 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).

Für das Plangebiet selbst sind im **LROP** keine zeichnerischen Festlegungen vorhanden. Angrenzend befindet sich eine unterirdische Soleleitung, welche durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird.

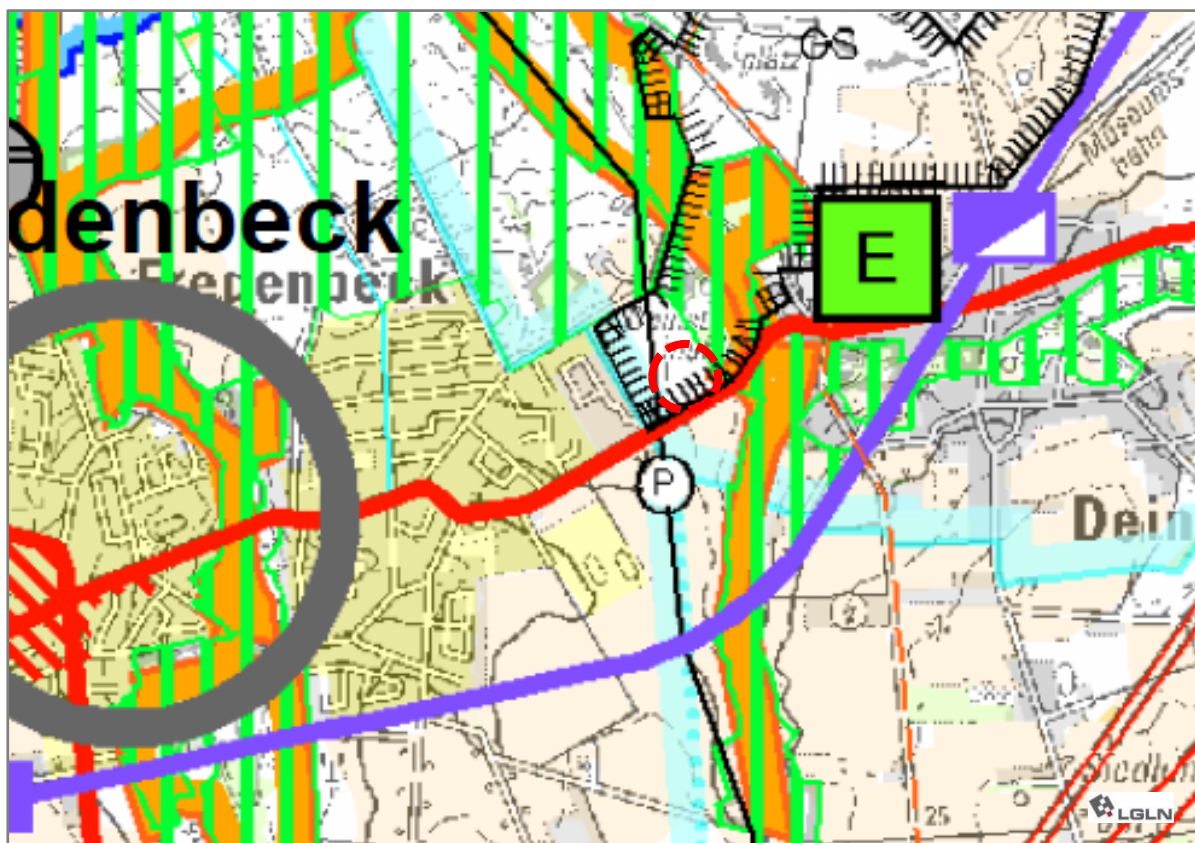


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (rot) des Plangebietes (o. M.) © LGLN, eigene Darstellung

Das Plangebiet selbst ist im **RROP** als regional bedeutsame Sportanlage „Golfport“ dargestellt und liegt im Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung „Stade Süd“ (Schutzzone III). Ansonsten sind keine Festlegungen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Siedlungsgefüges. Südlich angrenzend verläuft die Kreisstraße 1,

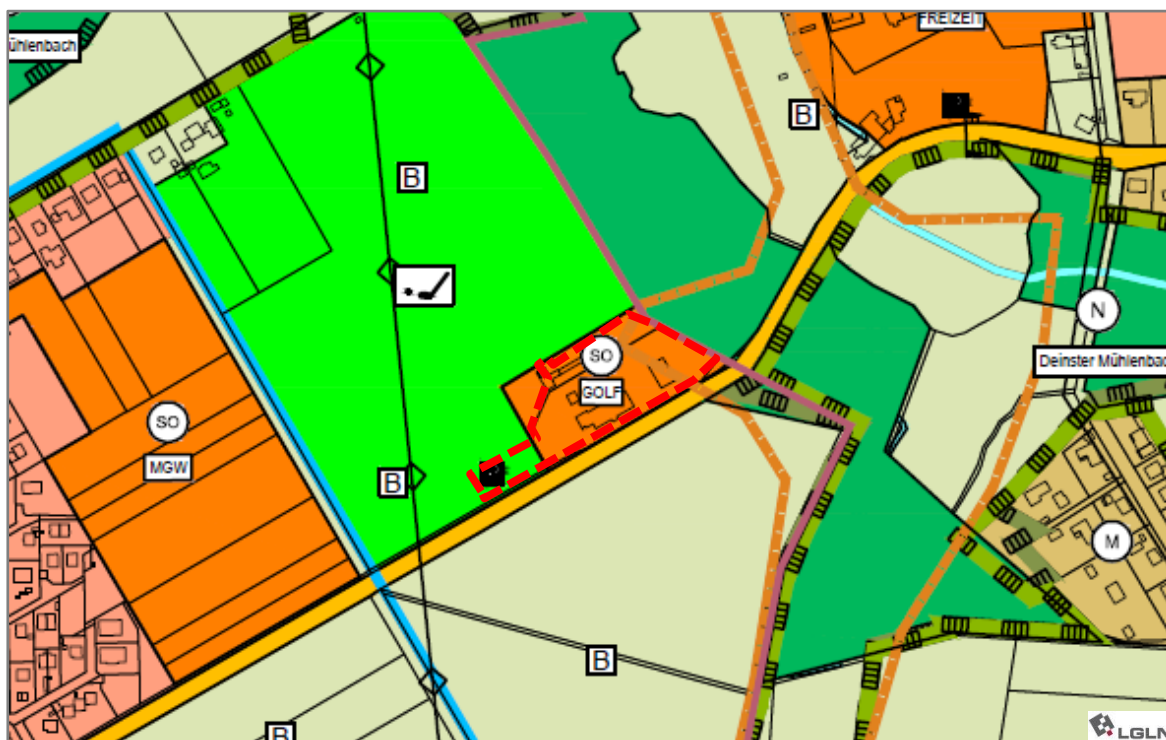
welche als Straße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet ist. Westlich angrenzend befindet sich eine Rohrfernleitung und das Grundzentrum Fredenbeck. Östlich befindet sich die Gemeinde Deinste, welche keine zentralörtliche Funktion einnimmt aber als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ gekennzeichnet ist. Östlich angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie das Natura 2000 Gebiet „Schwingetal“, welches zu einem geringen Teil in das Pangebiet hineinragt. Aufgrund der Unschärfe und der für diesen Bereich tatsächlich vorkommenden Nutzung mit dem bestehenden Planrecht kann eine Berücksichtigung vernachlässigt werden.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

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.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fredenbeck, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fredenbeck überwiegend als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf“ dargestellt. Für den westlichen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golf“ und Parkplätze dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem aktuell

wirksamen FNP entwickelt werden, da die Festsetzungen entsprechend den Darstellungen im FNP getroffen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zu erwähnen ist ebenfalls, dass das Plangebiet im östlichen Bereich eine Überschneidung mit dem FFH-Gebiet „Schwingetal“ aufweist. Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Auswirkungen sind aufgrund der Unschärfe, der tatsächlichen Nutzung sowie den angedachten Festsetzungen im Bebauungsplan voraussichtlich nicht zu erwarten.

Eine parallele Änderung des FNP ist somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich.

### 3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 „Alter Stadtweg“ aus dem Jahr 1995 ein Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einem Vollgeschoss (I) fest. Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt. Darüber hinaus wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Golf“ festgesetzt sowie eine dazugehörige Abschlaganlage. Im westlichen Bereich werden Flächen zum Anpflanzen und private Parkflächen festgesetzt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22, mit Abgrenzung (rot) des Änderungsbereichs (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

## 4. Fachplanerische Grundlage

### 4.1. Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich (X) dar und weist die Zielkategorie 5 für Arten und Biotope „Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation“ zu. Das Plangebiet besitzt eine eingeschränkte Bedeutung für Arten und Biotope und keine erkennbare Bedeutung für den Biotopverbund. In Hinblick auf das Landschaftsbild hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung und wird als Gebiet der Geest mit kleinräumigem Nutzungswechsel beschrieben. Jedoch ist

die Bedeutung des Landschaftsbildes aufgrund der angrenzenden Straße, in der Nähe befindlichen Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen eingeschränkt.

Zusätzlich ist anzumerken, dass sich östlich angrenzend ein FFH-Gebiet befindet, welches eine sehr hohe Bedeutung für Arten und Biotope aufweist und der Zielkategorie 1 zugeordnet ist. Für den Biotopverbund sowie für das Landschaftsbild besitzt das Gebiet eine zentrale Bedeutung.

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Fredenbeck wurde 2023 neu aufgestellt. Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand ergeben sich im Plangebiet keine Konflikte mit den Aussagen des Landschaftsplans. Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (OD) kartiert und hat eine geringe Bedeutung für Arten und Biotope. Es ist anzumerken, dass eine kleine Fläche des angrenzenden FFH-Gebietes in das Plangebiet hineinragt, was aber aufgrund der Unschärfe und der bestehenden Nutzung als unerheblich angesehen werden kann. In der Karte Ziele & Maßnahmen ist die Gehölzreihe entlang der Kreisstraße zur Sicherung & Entwicklung kartiert.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans erkennbar.

## 4.2. Artenschutz

Der Geltungsbereich ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und somit planungsrechtlich als bestehende Siedlungsfläche zu werten.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung (Dorfgebiet OD) sowie der Lage besteht in dem betroffenen Bereich aktuell kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben. Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Planung zu erwarten sind.

Dennoch kommen der östlich angrenzende Wald sowie die Bäume entlang der Kreisstraße als Lebensräume für geschützte Tiere in Betracht. Durch die Umsetzung der Planung wird jedoch die Fällung von Bäumen nicht notwendig. Gleichzeitig soll die Bebauung nicht näher an die östlich angrenzenden schutzwürdigen Gebiete heranrücken.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten, um das Risiko einer Beeinträchtigung schützenswürdiger Arten zu vermeiden. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September sowie einer Reduzierung der Beleuchtung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Ebenfalls soll für die vorhandenen Gebäude vor Abriss oder Umnutzung (insbesondere der vorhandenen Scheune) eine Untersuchung bezüglich vorhandener Tiere wie z.B. Fledermäuse vorgenommen werden. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 4.3. Natur und Landschaft

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. Von der Planung sind, aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung, keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die östlichen Waldflächen sind als nächstgelegenes Naturschutzgebiet „Deinster Mühlenbach“ (NSG LÜ 262) festgelegt. Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb der bestehenden Grenzen des NSG. Jedoch befindet

sich das Plangebiet im östlichen Bereich innerhalb des Natura 2000 Gebietes „Schwingetal“. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Unschärfe ist davon auszugehen, dass keine Auswirkungen durch die Planung entstehen. Durch die Planung ist sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes vermieden wird. Von der Planung sind, aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung, keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

#### **4.4. 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 vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird als Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen.

#### **4.5. 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.

#### **4.6. 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.

#### **4.7. 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.

Für das Plangebiet ist in den Bodenkarten Niedersachsen (BK 50) überwiegend der Bodentyp Mittlere Pseudogley-Braunerde kartiert. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde“ kartiert. Plaggenesche zählen im Sinne des § 2 BBodSchG zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der kulturgeschichtlichen Bedeutung als Zeugnis menschlicher Siedlungs- und Kulturentwicklung und als bodenkundliches Dokument sowie aus der natürlichen Bodenfruchtbarkeit aufgrund eines hohen Humusgehalts, der erhöhten Wasserspeicherefähigkeit und erhöhten Nährstoffgehalten. Entsprechende Böden sind vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastruk-

turentwicklung besonders zu schützen. Eine weitere Verdichtung von Böden wird mit der Änderung nicht vorbereitet. Dennoch sollten im Rahmen der weiteren Entwicklung Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes beachtet werden.

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 im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

#### **4.8. Landwirtschaft**

Durch den landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Immissionen (bspw. durch Gülleausbringung oder Silagelagerung und Transport) von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben auftreten, die, in Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind.

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, da es sich hierbei um einen bereits überplanten und bebauten Bereich handelt.

#### **4.9. Wald**

Östlich des Plangebietes befindet sich Wald i.S.d. § 2 Abs. 3 Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Diese Waldfläche grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Gemäß dem RROP des Landkreises Stade sollte der Abstand zwischen dem Wald und der Bebauung mindestens der Länge eines ausgewachsenen Baumes (rd. 35 m) entsprechen. Dabei handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung. Durch die Festsetzung der Baugrenzen kann der Abstand eingehalten und dem Grundsatz nachgekommen werden. Lediglich im Bereich des Bestandsgebäudes wird der Abstand von 35 m unterschritten. Ein Heranrücken der Bebauung an den Wald wird jedoch mit der Planung nicht vorbereitet.

Durch die Planung entstehen somit erkennbar keine weiteren Einschränkungen für die Waldbewirtschaftung oder Konflikte mit den Belangen der Walderhaltung. Die Schutzfunktion des Waldes wird durch die Planung erkennbar nicht zusätzlich beeinträchtigt.

#### **4.10. Wasser**

Es sind von den Planungen keine Oberflächengewässer betroffen. Jedoch liegt das Plangebiet in einem Trinkwasserschutzgebiet (Stade-Süd, Schutzzone III). Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Stade-Süd (betrieben von den Stadtwerken Stade) des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Stade-Süd) ist zu beachten.

Beispielsweise ist die Errichtung von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Anlagen in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Stade Süd nur beschränkt zulässig. Für jedes Bauprojekt muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vom Bauvorhaben ist jedoch keine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. unzulässige Verschmutzung des Grundwassers durch die Planung zu erwarten, wodurch für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung besteht.

#### **4.11. Luft und Klima**

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime, meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen aus der näheren Umgebung des Plangebietes wie zum Beispiel aus den umliegenden baulichen Nutzungen oder Verkehrsstraßen wird nicht als erheblich angesehen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

#### **4.12. Immissionsschutz**

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutz-Probleme, die es zu lösen gilt. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind unverändert zu beachten.

Sonstige emittierende Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten. Die im weiteren Umfeld ansässigen landwirtschaftlichen Nutzungen und Betriebe befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Zudem wird mit der Planung nicht näher an emittierende Standorte herangerückt als die im Bestand bereits vorhandene Bebauung. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

## 5. Planinhalt

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine Absicherung des baulichen Bestandes und Weiterentwicklung der Hotelanlage durch Tiny Houses ermöglicht. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden dementsprechend die vorhandenen Anlagen und Nutzungen in den Geltungsbereich einbezogen, um die derzeitige Nutzung zu sichern. Dafür ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Golfhotel“ vorgesehen. Zudem werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung des angrenzenden Waldes an den baulichen Bestand angepasst. Im Hinblick auf die Tiny Houses sollen zudem Flachdächer als Dachform zugelassen werden. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der geplanten Sicherung und Weiterentwicklung des ortsansässigen Landhotels Deinste ist eine einheitliche Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Golfhotel“ gemäß § 11 BauNVO vorgesehen.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Der Maßstab dafür ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets das entscheidende Kriterium dafür ist, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich.

Den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO wird damit entsprochen. Die Festsetzung einer anderen Gebietskategorie zum Erreichen der verfolgten Zielsetzung ist daher nicht zweckmäßig. Da die vorgesehene bzw. bestehenden Nutzung in keine der Baugebietskategorien nach den §§ 2 bis 10 BauNVO passt, ist die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO als zutreffende Rechtsgrundlage richtig gewählt.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, insbesondere des Golfsports
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplatzflächen, Zufahrten sowie Fahr- und Wegeflächen

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GH).

Die Bebauungsdichte soll den Ansprüchen des Betriebes und gleichzeitig der umliegenden Bebauung und Freiflächen im Außenbereich gerecht werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben.

Die GRZ wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan auf 0,3 festgesetzt und ermöglicht dadurch einer der Lage entsprechenden Dichte für die bestehende Nutzung.

Die Zahl der Vollgeschosse soll dem umliegenden Ortscharakter entsprechen und den aktuellen Bestand sichern. Gemäß dem Ursprungsbebauungsplan soll daher ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt werden.

Neben verbindlichen Aussagen zur Geschossigkeit soll eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper, dem Bestand und der Umgebung entsprechend, durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe zusätzlich gesichert werden.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen (Höhenbezugspunkt), dient die vorhandenen natürlich gewachsene Geländeoberfläche, gemessen jeweils mittig vor dem Gebäude (§ 5 Abs. 9 NBauO). Die festgesetzte Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern. Untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt. Für das Sonstige Sondergebiet ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,0 m vorgesehen. Dadurch wird insgesamt sichergestellt, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Ausmaße dem Umfeld anpasst und ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe durch, dass das Orts- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert wird. Somit ist sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Plangebiet erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird.

### **5.3. Bauweise**

Im Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans und der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet.

### **5.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird als zusammenhängendes Baufenster mit den erforderlichen Abstandsflächen zu angrenzenden Nutzungen gefasst.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die Baugrenzen entsprechend dem baulichen Bestand und unter Berücksichtigung des angrenzenden Waldes angepasst werden. Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind daher nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **5.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet sind bereits in geringem Maße Anpflanzungen und Gehölzstrukturen vorhanden, die gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Dazu sollen vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 80cm dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Bei Abgang ist im Plangebiet ein neuer Baum zu pflanzen. Eine entsprechende Pflanzliste ist Teil der textlichen Festsetzungen. Gleichzeitig werden durch die Bebauungsplanänderungen Anpflanzflächen entsprechend der Bestandsnutzung überplant, die im östlichen Bereich des Plangebietes im gleichen Umfang festgesetzt werden, sodass kein Eingriff ausgelöst wird. Die Anpflanzungen befinden sich in Waldnähe und sind daher mit der UNB vor Pflanzung abzustimmen.

Die vorhandene Gehölzfläche entlang des Parkplatzes, welche im Ursprungsbebauungsplan als Anpflanzfläche festgesetzt wurde, sowie die ortsbildprägenden Bäume entlang der Straße sollen als zu erhalten festgesetzt werden.

Um Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten und Belange des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wird in der Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass oberirdische Zuwegungen (Fahrgassen und Stellplätze) mit wasserdurchlässigem Belag mit einem Abflussbeiwert nicht höher als 0,5 anzulegen sind.

Zudem sollen Dächer mit einer Dachneigung unter 10° vollständig mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

## **5.6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO**

### **Dächer und Fassaden**

Das Hotel „Deinster Mühle“ wurde bereits durch Tiny Houses erweitert, welche mit einer Flachdachkonstruktion errichtet wurden. Dementsprechend werden die textlichen Festsetzungen Nrn. 1 und 2 gemäß NBauO (heute: Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO) im ursprünglichen Bebauungsplan mit dieser Änderung des Bebauungsplans ersatzlos gestrichen.

Dadurch sind Flachdächer nicht mehr nur ausschließlich für Nebenanlagen zulässig. Zudem sind nicht mehr nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 48° zulässig.

Bei den Dacheindeckungen der Gebäude im Plangebiet sind ebenfalls nur Dacheindeckungen mit nicht glänzenden, nicht reflektierenden Oberflächen zu verwenden; ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 des ursprünglichen Bebauungsplans wird gemäß dem Bestand in die Bebauungsplanänderung übernommen.

### **Werbeanlagen**

Ergänzend zum Ursprungsbebauungsplan sollen weitere Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zur Wahrung des Ortsbildes getroffen werden.

Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig. Werbeanlagen sollen nur unterhalb der Traufe zulässig sein, damit keine auf das Gebäude aufgeständerten Werbeschilder entstehen, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten.

Von Werbeanlagen können besondere Störwirkungen - insbesondere mit Wirkung auf den Artenschutz - ausgehen. Um diese zu vermeiden, sind bei Werbeanlagen Wechsellichteffekte und bewegliche Elemente nicht zulässig.

Ebenfalls sind Fahnenmasten und Flaggen sowie Werbepylone zulässig.

### **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

In § 9 Abs. 2 NBauO ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (z.B. Müllabstellflächen). Um die Entstehung so genannter „Steingärten“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird konkretisierend festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach unzulässig. Die Gestaltung mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden wird (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind nicht zulässig.

Dadurch soll eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden, um die ökologische Qualität der Grundstücke zu steigern. Außerdem wird angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

## 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. Zur Sicherung dieses Bestandes wird im westlichen Bereich eine Fläche für Stellplätze sowie die bestehenden Einfahrtsbereiche festgesetzt.

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.

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist mindestens das aktuelle Äquivalent zur RStO 01 anzuwenden. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten. Bzgl. Löschwasserbedarf ist anzuführen, dass für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

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

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 Ver- und Entsorgungsanlagen zu erwarten.

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.

## 7. Planungsalternativen

Das Vorhaben zur Sicherung und Überplanung des vorhandenen Betriebes ist ortsgebunden. Aufgrund der grundlegenden Zielsetzung ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten. Sich wesentlich unterscheidende Alternativen zur Planung sind nicht absehbar.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 8.1.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### 8.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung keine Kosten.

## 9. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,06 ha.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Sonstiges Sondergebiet (WA) <i>davon Stellplatzfläche</i> <i>davon Anpflanzfläche</i>	ca. 10.490 m <sup>2</sup> <i>ca. 1.435 m<sup>2</sup></i> <i>ca. 1.115 m<sup>2</sup></i>
Private Grünfläche (Erhalt von Bepflanzung)	ca. 90 m <sup>2</sup>
<b>Räumlicher Geltungsbereich gesamt</b>	<b>ca. 10.580 m<sup>2</sup></b>

*(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle 5 m<sup>2</sup> gerundet)*

## Teil B

### 10. Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB.

#### 10.1. Beschreibung der Planung

Es wird auf Kapitel 2.3 (Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung) der vorliegenden Begründung verwiesen, in dem das Planungskonzept bzw. der Anlass und Ziel der Planänderung erläutert wird.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist zum einen der Zustand im Zeitraum des Planaufstellungsverfahrens. Zum anderen sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis i BauGB und in § 1a BauGB genannten Umweltbelange in die Umweltprüfung einzubeziehen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Umweltbelange und Schutzgüter zu ermitteln, beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht umfasst den Geltungsbereich der südlichen überbauten Fläche des Bebauungsplans Nr. 22. Durch die Überplanung des Bestandes werden insgesamt keine zusätzlichen Eingriffe in die Umwelt vorbereitet, als es ohnehin schon durch das bestehende Planrecht möglich ist. Die Planung wird an die aktuellen Anforderungen angepasst und sieht eine Sicherung sowie eine nachhaltige und effiziente Weiterentwicklung des Golfhotels vor. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Sonstiges Sondergebiet „Golf“ vorbereitet.

#### 10.2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

##### 10.2.1. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 (7) b), c), e), f) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a (2): Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>§ 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden; Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß</p> <p>Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Erhalt von Bäumen</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Bundesnatur- schutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."</p> <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“</p> <p>§ 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p>	<p>Geringfügige Änderung gemäß dem Bestand und entsprechend der heutigen Anforderungen, wodurch voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden.</p> <p>Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche</p> <p>Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes</p> <p>Erstellung eines Umweltberichts.</p> <p>Sicherung und Weiterentwicklung der Grünstrukturen.</p>
Wasserhaus- haltsgesetz (WHG)	<p>§ 1a (1) "Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird."</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die vorliegende Bauleitplanung der Überplanung des bisherigen Baurechts nicht begründet.</p> <p>Berücksichtigung des Trinkwasserschutzgebietes.</p>
Bundes-Boden- schutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf den Boden werden durch die vorliegende Bauleitplanung (Festsetzung</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“	der GRZ gem. dem Ursprungsbebauungsplan) nicht begründet.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<p>§ 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden</p> <p>§ 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."</p>	Durch die Änderung begründen sich keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP 2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die freie unbesiedelte Landschaft ist als Regenerationsraum für die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Vegetation und Tierwelt; als Wirtschaftsraum für land- und forstwirtschaftliche Güter; als Freiraum für die Bevölkerung, insbesondere für eine naturverträgliche Erholungsnutzung zu schützen, zu pflegen und nachhaltig zu entwickeln.</li> <li>Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung und Infrastrukturmaßnahmen ist zu minimieren.</li> <li>Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nachhaltig zu sichern. Hierbei ist der Erhalt der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt sowie der Vielfalt von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum zu beachten.</li> </ul>	Keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich hochwertiger Freiräume. Einhaltung des erforderlichen Abstandes zum angrenzenden Wald. Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Grünstrukturen Überplanung des bereits vorhandenen Bestandes
Flächennutzungsplan (FNP)	<p>Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Golf“ und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golf sowie Parkplätze.“</p> <p>Im Umfeld befindet sich östlich ein FFH-Gebiet, das Naturschutzgebiet „Deinster Mühlenbach“ sowie Waldflächen. Südlich angrenzend ist eine überörtliche Hauptverkehrsstraße mit dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen dargestellt. Nördlich und westlich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golf“ dargestellt.</p>	Die Aussagen des Flächennutzungsplans entsprechen den Änderungen des Bebauungsplans.
Landschaftsrahmenplan (LRP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Biotoptyp ohne Bedeutung (Siedlungsbereich)</li> <li>Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild (beeinträchtigt)</li> <li>Zielkategorie V: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün-/vegetation</li> </ul>	Kein Widerspruch zu den Zielen durch die Änderung des Bebauungsplans.
Landschaftsplan (LP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Biotoptyp mit geringer Bedeutung für Arten und Biotope (Dorfgebiet)</li> <li>Gehölzreihe entlang der Straße zur Sicherung und Entwicklung kartiert</li> <li>FFH-Gebiet ragt in das Plangebiet hinein</li> </ul>	Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden gesichert und weiterentwickelt. Aufgrund der Unschärfe des LP bestehen keine Widersprüche zu den Zielen durch die Änderung.

Die genannten Umweltschutzziele werden durch die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

### **10.2.2. Bestandsbeschreibung**

Der Bereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich über den südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 „Alter Stadtweg“.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rande des Siedlungsgefüges von Fredenbeck, zwischen den Gemeinden Fredenbeck und Deinste. Im Gebiet selbst sind keine ordnende bzw. erlebniswirksame Strukturen vorhanden. Lediglich entlang der K1, südlich des Änderungsbereichs, sind einige Gehölzstrukturen vorzufinden. Nordöstlich angrenzend befindet sich Wald und ein Naturschutzgebiet (Erweiterung NSG Deinster Mühlenbach) sowie das FFH-Gebiet „Schwingetal“ mit einer sehr hohen Bedeutung für den Artenschutz sowie für Natur und Landschaft.

### **10.2.3. Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn- und Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitwert, aber auch Aspekte des Immissionsschutzes und wirtschaftlich/infrastrukturelle Funktionen von Bedeutung.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Nutzungen, die immissionsschutzrechtliche Konflikte auslösen könnten. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird zudem keine Erhöhung der Emissionen vorbereitet. Die mit der Bebauungsplanänderung festgesetzten Nutzungen sind auch heute bereits im Bestand zulässig. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Hinsichtlich des Wohn- und Erholungswertes sind die Qualität des Landschaftsbildes und der Erholungswert der Landschaft von Bedeutung. Diese Aspekte werden bei der Beurteilung des Landschaftsbildes (siehe unten) betrachtet.

### **10.2.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Der Änderungsbereich wird als Hotel mit dazugehörigen Stellplätzen und einer Golfsportanlage genutzt, wodurch eine geringe Biotopwertigkeit und dementsprechend als wenig empfindlich einzustufen ist. Daher ist lediglich mit einem Vorkommen von allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten zu rechnen, wodurch die Ziele des Artenschutzes der Planung absehbar nicht unüberwindbar entgegenstehen. Die im Osten des Plangebietes vorhandenen Flächen weisen jedoch eine sehr hohe Bedeutung auf, die jedoch von der Planung nicht beeinträchtigt wird. Perspektivisch ist ein Heranrücken der Bebauung an die angrenzenden bedeutsamen Flächen durch das Abrücken der Baugrenzen nicht mehr möglich.

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets gibt es das FFH-Gebiet „Schwingetal“. Daher ist mit besonders schützenswerten Arten zu rechnen. Mit der Bebauungsplanänderung werden jedoch artenschutzrechtliche Belange nicht berührt, da ein direkter erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB nicht stattfindet. Die Zulässigkeit ist durch das bestehende Planrecht bereits gegeben. Mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig, da die Belange durch die Änderung nicht zusätzlich beeinträchtigt werden. Das Zurücksetzen der Baugrenze und der Erhalt der Grünstrukturen wirken sich im Vergleich zum jetzigen bestehenden Planrecht positiv auf die Umwelt aus. Um dennoch den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen und Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, werden Maßnahmen zur Vermeidung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Eine gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz ist aufgrund der Bestandssituation und der bereits zulässigen Nutzung nicht erforderlich.

Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September sowie einer Reduzierung der Beleuchtung zum Insekten- und Fledermausschutz kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Ebenfalls soll für die vorhandenen Gebäude vor Abriss oder Umnutzung eine Untersuchung bezüglich vorhandener Tiere wie z.B. Fledermäuse vorgenommen werden. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **10.2.5. Schutzgut Boden & Fläche**

Der Geltungsbereich wird maßgeblich durch die Lage im Naturraum der Stader Geest mit ihren ausgedehnten Geest- und Endmoränenzügen geprägt. Die Bodenlandschaft ist geprägt von Lehmgeländen, auf denen sich an dieser Stelle vorherrschend der Bodentyp Pseudogley-Braunerde entwickelt hat, welcher in Teilen bereits überbaut wurde. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde“ kartiert.

Das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen oder Bodendenkmalen ist nicht bekannt. Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände liegen nicht vor.

Die Bodenfunktionen beschränken sich demnach auf eine Fläche für Siedlung und Erholung sowie als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung. Aufgrund des Vorkommens von Plaggenesch in Teilbereichen des Plangebietes ist dem Boden ebenfalls eine kulturgeschichtliche Funktion zuzuschreiben. Weitere Bodenfunktionen werden im Plangebiet nicht erfüllt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Bodenversiegelung vorbereitet. Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht bereits eine Vorbelastung für das Schutzgut, weshalb kein Eingriff in den Boden entsteht. Es wird durch die Bestandsüberplanung dem § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Gleichwohl werden Anpflanzflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan überplant. Diese werden flächengleich (1.100m<sup>2</sup>) am östlichen Rand des Plangebietes aufgenommen, sodass hier ebenfalls kein Eingriff entsteht. Die Anpflanzungen befinden sich in Waldnähe und sind mit der UNB vor Pflanzung abzustimmen.

### **10.2.6. Schutzgut Wasser**

Der Geltungsbereich gehört zur maritimen Flachlandregion im Bereich einer grundwassernahen, ebenen Geest, mit Grundwasserneubildungsraten zwischen 200 und 450 mm/a gemäß NIBIS. Die Durchlässigkeit oberflächennaher Gesteine ist als gering eingestuft. Durch die Planung werden keine Oberflächengewässer berührt. Das Plangebiet liegt abgesehen von dem Trinkwasserschutzgebiet (Stade Süd, Schutzzone III) in keinem Wasserschutzgebiet. Für das Trinkwasserschutzgebiet ist die dafür einschlägige Verordnung zu beachten. Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bestehende überbaute Fläche.

Mit der Überplanung wird keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet, wodurch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt entstehen. Die Regenwasserversickerung und die Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die bestehende Versiegelung sind bereits zu beachten und als gesichert anzusehen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind absehbar nicht erforderlich.

### **10.2.7. Schutzgut Luft & Klima**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt großklimatisch innerhalb der maritimen Flachlandregion und ist durch milde Winter, kühle Sommer und ganzjährigen Niederschlägen geprägt. Im langjährigen Mittel beträgt die durchschnittliche Tagestemperatur 9,6°C, die Niederschlagsmenge 845 mm.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse in der Umgebung auswirken können. Durch die Sicherung der Grünstrukturen werden mit der Planung hingegen geringfügig positive Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet (Verbesserung der Luftqualität und Kühlung durch Gehölze).

Eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen aus der näheren Umgebung des Plangebietes wie zum Beispiel durch die angrenzende Verkehrsstraße wird nicht als erheblich angesehen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

#### **10.2.8. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Der Geltungsbereich liegt zwischen den Siedlungskörpern Fredenbeck und Deinste. Östlich angrenzend befindet sich Wald. Durch die südlich angrenzende Kreisstraße besteht gleichzeitig eine Vorbelastung des Landschaftsbildes. Als Gebiet der Geest mit kleinräumigen Nutzungswechsel ist das Landschaftsbild in diesem Bereich insgesamt von mittlerer Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Nutzungen vorbereitet, die ohnehin im Bestand zulässig wären. Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen einer Höhenbegrenzung und der Erhalt und die Neupflanzung von Grünstrukturen das Landschaftsbild gewahrt.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

#### **10.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Vorkommen von archäologischen Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Denkmalfachliche Interessen sind nicht berührt. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### **10.2.10. Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen erkennbar keine Auswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter, wodurch keine Wechselwirkungen zu erwarten sind.

### 10.2.11. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Mensch und Gesundheit	Lärmimmissionen durch die angrenzende Kreisstraße	•
Tiere	Sicherung von Grünstrukturen	+
Pflanzen und Biotope	Sicherung von Gehölzen	+
Fläche und Boden	Keine zusätzliche Versiegelung des Bodens; Festsetzung zu Durchlässigkeit der Stellplätze und Gründächer	• (+)
Wasser	Keine zusätzliche Versiegelung des Bodens; Regelung der Überbaubaren Grundstücksflächen	• (+)
Klima / Luft	Sicherung von Grünstrukturen	+
Landschaftsbild	Begrenzung der Höhen von Gebäuden	+
	Sicherung des Gehölzbestandes	+
Kultur- und Sachgüter	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten	•
Wechselwirkungen	Keine Auswirkungen	•

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

### 10.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Ergänzend zu den Erläuterungen der einzelnen Schutzgüter sind keine nennenswerten Auswirkungen durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten. Nach Abschluss des Verfahrens werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Gleichzeitig sollen vorhandene Gehölze gesichert und weiterentwickelt werden. Durch die Bestandssicherung entstehen keine räumlichen Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnten.

### 10.4. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

#### 10.4.1. Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind, aufgrund der Bestandüberplanung, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen und die bestehenden Gehölze gesichert. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein Rahmen geschaffen, der den Bestand sichert und angrenzende Nutzungen schützt (z.B. Wald). Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ermöglicht eine eng auf den Bestand zugeschnittene Nutzung.

#### 10.4.2. Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Änderung wäre eine Bebauung bzw. Nutzung der Flächen im Plangebiet entsprechend der Festsetzungen weiterhin möglich. Dementsprechend könnte sich das Gebiet mittelfristig durch dorfgebietstypische Nutzungen weiterentwickeln. Die Bebauung könnte aufgrund der fehlenden Baugrenzen zudem weiter an die Waldgrenze heranrücken.

### 10.5. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Da keine negativen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes für den Menschen und die Umwelt entstehen als ohnehin schon im Bestand vorhanden, sind auch keine

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange erforderlich. Hinweise zum Baum- und Artenschutz werden dennoch vorsorglich mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **10.6. Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Möglichkeiten der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen gegenüber des noch gültigen Planungsrechtes vorbereitet. Durch die Planänderung kommt es daher nicht zu einem Eingriff im Sinne des Bau- und des Naturschutzrechtes; ein Ausgleich ist nicht zu erbringen.

## **10.7. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die grundsätzliche Standortentscheidung wurde bereits aufgrund des Vorhabens zur Sicherung und Überplanung des vorhandenen Betriebes getroffen. Weitere Planungsmöglichkeiten, die sich positiver auf die Umwelt auswirken, sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht gegeben. Die Änderung stellt keinen zusätzlichen Eingriff dar.

## **10.8. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Im Geltungsbereich und seiner weiteren Umgebung sind keine Risiken bekannt, die zu einem erhöhten Risiko von schweren Unfällen und Katastrophen führen würden.

## **10.9. Beachtung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die planerisch bereits zulässige Bodenversiegelung nicht verändert.

## **10.10. Zusätzliche Angaben**

### **10.10.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Dadurch, dass bei der Umweltprüfung selbst keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind als es ohnehin im Bestand schon zulässig ist, sind für die Bebauungsplanänderung keine technischen Verfahren zum Einsatz gekommen. Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgten aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **10.10.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Für den Bebauungsplan wird drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde eine erstmalige Überprüfung durchgeführt. Eine zweite Überprüfung sollte sechs Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

### **10.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen der Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 „Alter Stadtweg“ östlich der Gemeinde Fredenbeck im Bereich des festgesetzten Dorfgebietes und der angrenzenden Parkflächen geändert. Im Plangebiet ist bereits ein Beherbergungsbetrieb vorhanden, der gemäß den aktuellen Anforderungen gesichert werden soll. Dabei sollen ebenfalls die Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Vergleich zum aktuellen Bestand. Durch die Änderung entstehen stattdessen geringfügig positive Auswirkungen durch die Sicherung des Gehölzbestandes, der Festsetzungen von Gründächern und von wasserdurchlässigen Oberflächen von Stellplätzen sowie der Abstandregelung zum angrenzenden Wald.

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