

SATZUNG DER GEMEINDE SAUENSIEK ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „Ferienhof Bredenhorn“

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3), des § 10 sowie des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sauensiek diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhof Bredenhorn", bestehend aus der Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie den anhängenden Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzungen beschlossen.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am 05.10.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 "Ferienhof Bredenhorn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 29.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.06.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den _____ (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH

Palmaille 96, 22767 Hamburg

Tel. 040 - 380 375 670, E-Mail mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den _____ (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am 05.10.2020 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 "Ferienhof Bredenhorn" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung mit Umweltbericht und der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 05.07.2021 bis 08.08.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhof Bredenhorn" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2025 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhof Bredenhorn" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Sauensiek, den _____ (Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

Das Sondergebiet „Ferienhof Bredenhorn“ nach § 10 Abs. 2 BauNVO dient der Nutzung als Ferienhof mit Hoftieren und zum Wohnen der betriebsleitenden Familie. Vorgesehen ist die Etablierung eines gastronomischen Angebotes.

1.1 Im Sondergebiet „Ferienhof Bredenhorn“ sind zulässig:

- Ferienwohnungen und Ferienhäuser

- Gastronomie

- Landwirtschaftliche Nutzung und die Haltung von Hoftieren die dem Ferienhofbetrieb zugeordnet sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Ferienhofbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB)

4.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind mindestens 7 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß Pflanzenliste A mindestens 3-reihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten.

4.2 Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nachrichtlich in diesen Bebauungsplan übernommen. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

4.3 SPE -Fläche A wird nachrichtlich in diesen Bebauungsplan übernommen. Für den Bereich geltende Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

4.4 Im Bereich der SPE-Fläche B sind im Falle einer Nachverdichtung im Plangebiet mindestens 7 verschiedenen Arten von Gehölzen gemäß Pflanzenliste A mindestens 3-reihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten.

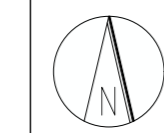
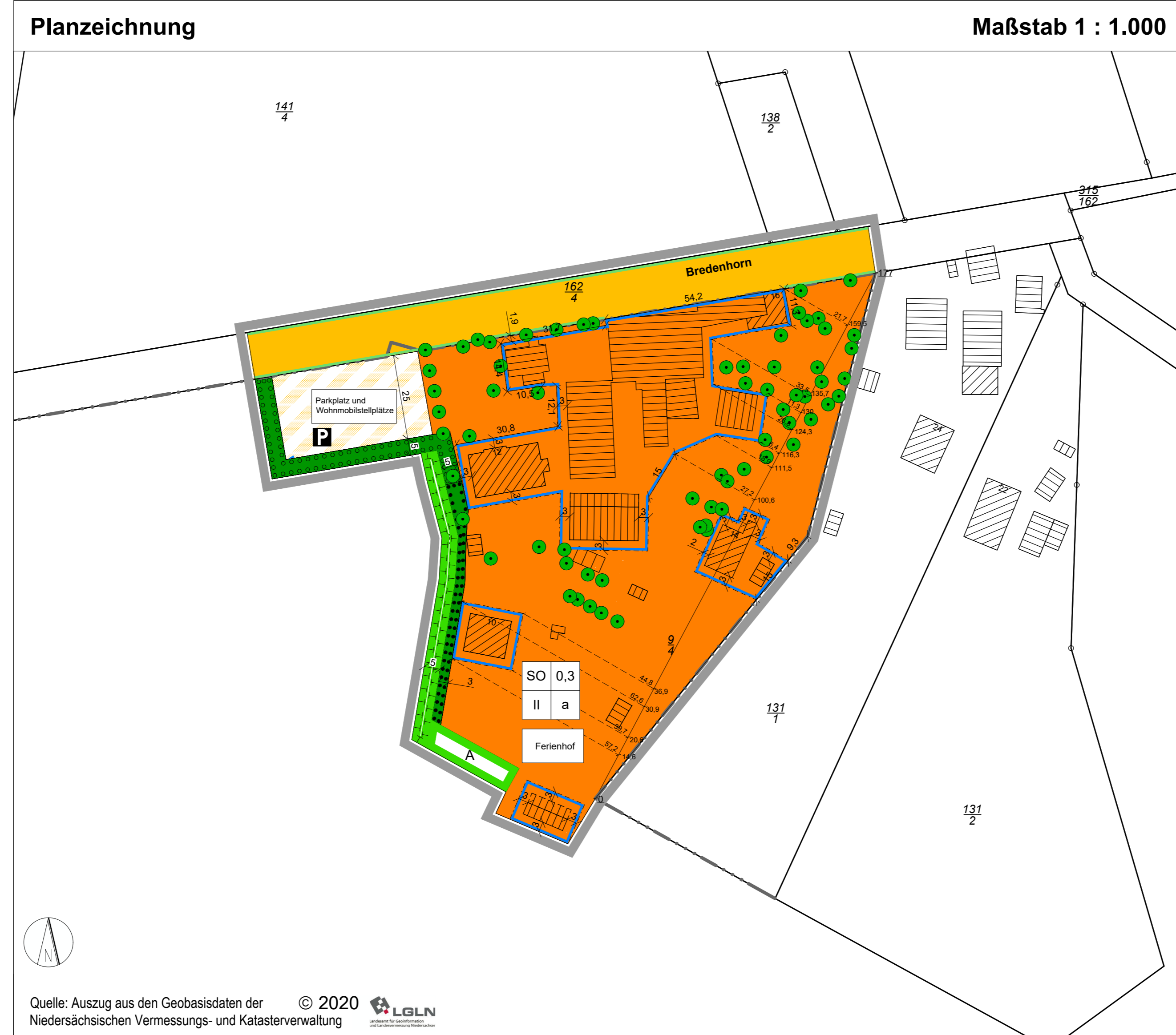
Der in der Planzeichnung dargestellte Baumbestand ist zu erhalten. Folgende Festsetzungen werden zum Baumschutz getroffen:

- Alle als zu erhaltend festgesetzten Stieleichen, Traubeneichen, Rotbuchen, Bergahorn und Spitzahornbäume im Plangebiet mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, gemessen in 1 m Höhe sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist auf dem gleichen Grundstück eine neue Stieleiche als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Stellplatzflächen im Kronentraufbereich erhaltenswerter Bäume sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen. Zum Stamm sollte ein Mindestabstand von 2,50 m nicht unterschritten werden.
- Im Zuge möglicher Bauarbeiten sind in einigen Abschnitten Arbeiten im Kronenbereich von Einzelbäumen und Baumgruppen unvermeidlich. Um Schäden an den vorhandenen Gehölzen zu vermeiden, ist der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronenbereich der Bäume zu vermeiden.
- Unmittelbar am Baubereich angrenzende Bäume sind im Bereich der Baumtraufe mit einem ortfesten Zaun zu schützen.
- Das Abstellen von Baufahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen und der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronentraufbereich der Bäume ist nicht zulässig.

4.5 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

Pflanzenliste A: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartweilchen (Cornus sanguinea) | Schliehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyrastra) | Hasel (Corylus avellana) | (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea) | Brombeere (Rubus fruticosus)

Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, 3 Triebe, 70 - 90 cm hoch. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 100 - 150 cm hoch (1mal verpflanzt) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 LGLN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m § 12 BauGB, § 10 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

mit Zweckbestimmung:
Ferienhof

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

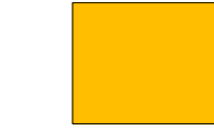
3. Bauweise und Baugrenzen

a

abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
hier mit Zweckbestimmung:
Parkplatz und Wohnmobilstellplatz

5. Grünflächen

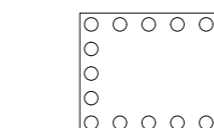


private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

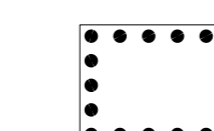
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) mit Kennzeichnung z.B. A (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone,

vgl. textl. Festsetzungen:

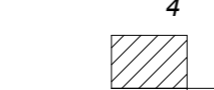
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ
	zulässige Bauweise

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

9/4

Flurstücksnummern, z.B. 9/4



Gebäude mit Nebengebäuden

3

Bemaßung in Metern, z.B. 3

177/16,3

Trigonometrische Bemaßung in Metern

Hinweise

1. Archäologie

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen.

Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei das Ordnungsamt, Feuerwehrlöschstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

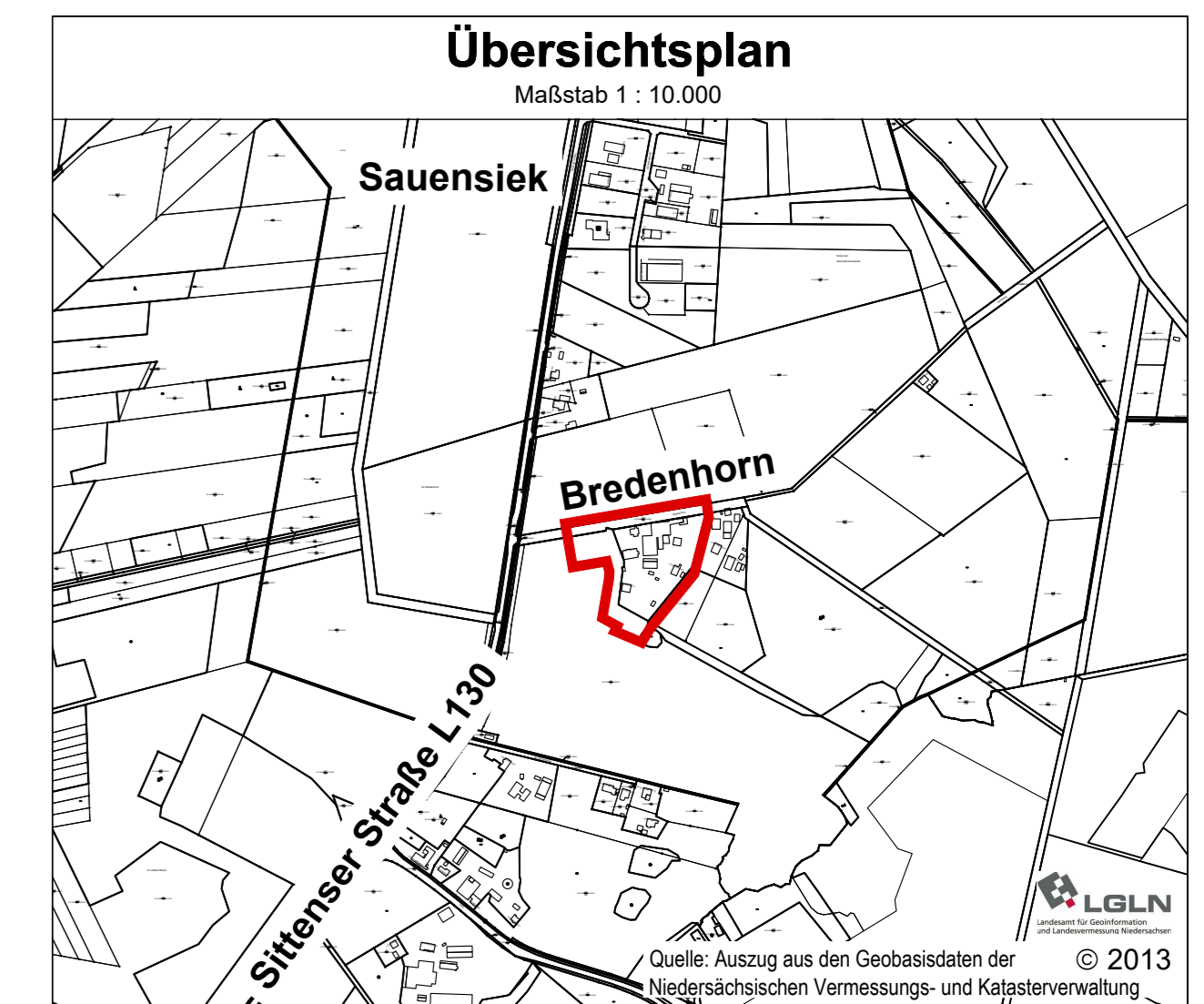
3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

3.1 Bauzeitenregelung: Abrissmaßnahmen an den Gebäuden sind zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen im Bereich des Plangebietes ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Um die mögliche Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vogel durch Bautätigkeit zu Beginn der Bauarbeiten auf Freiflächen im Bereich des Plangebietes zu vermeiden, sollte der Baubeginn außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen bodenbrütender Vogelarten liegen und der Baubeginn damit in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten. Es wird davon ausgegangen, dass ab dem Beginn die Baumaßnahmen zeitnah fortgesetzt werden und es damit zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich Tiere der potenziell betroffenen Arten nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden, sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrünerung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrünerung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben.

3.2 Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen:

Bei der Beseitigung von Bäumen und weiterer Gehölzbestände ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Fledermäusen ist für die Fällung von Bäumen eine verlängerte Ausschlussfrist bis Ende Oktober zu berücksichtigen.



Gemeinde Sauensiek

Landkreis Stade

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhof Bredenhorn"

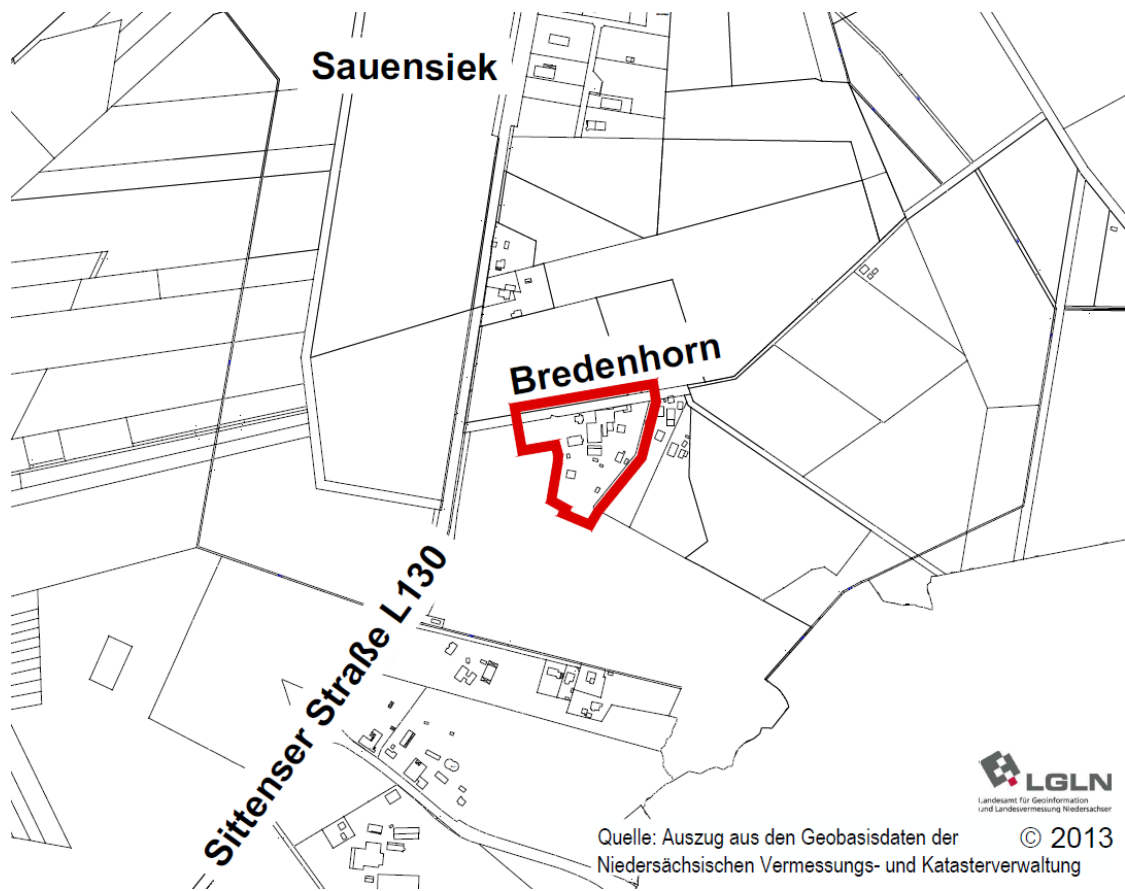
Urschrift Juni 2025

Auftraggeber:	Planverfasser:
Gemeinde Sauensiek Im Dorfe 27 21644 Sauensiek	cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel.: 040-380 375 67-0 mail@ck-stadtplanung.de

Gemeinde Sauensiek - Samtgemeinde Apensen - Landkreis Stade

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhof Bredenhorn“

Teil A: Begründung



Urschrift Juni 2025

Gemeinde Sauensiek

Im Dorfe 27
21644 Sauensiek
Tel. 04169 - 91 90 11
Mail: gemeinde@sauensiek.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
2.	Lage und Bestandssituation	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.3.	Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen.....	4
3.4.	Denkmalschutz und Archäologie	5
3.5.	Altlasten und Ablagerungen	5
3.6.	Landschaftsplanerische Grundlagen	5
4.	Planinhalt und Abwägung.....	7
4.1.	Städtebauliches Konzept.....	7
4.2.	Art der baulichen Nutzung	7
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.4.	Bauweise	8
4.5.	Grünflächen und Grünordnung.....	8
4.6.	Verkehr	9
4.6.1.	Erschließung	9
4.6.2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	10
4.7.	Ver- und Entsorgung	10
4.8.	Immissionsschutz.....	11
4.9.	Naturschutz.....	11
4.10.	Artenschutz.....	12
4.11.	Landwirtschaft	13
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
5.1.	Bodenordnung.....	13
5.2.	Kosten und Finanzierung	13
5.3.	Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen.....	13
6.	Flächenangaben	13

Anlage: Kartengrundlage mit eingemessenem Baumbestand, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2013 / 2020

Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung und Abwägung“ und dem Teil B „Umweltbericht mit Eingriffsregelung“, Klaus Ebler – Landschaftsarchitekt, Estorf, Mai 2021

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2013 / 2020

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 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Im südlich von Sauensiek gelegenen Ortsteil Bredenhorn, befindet sich seit Jahren der Familienbetrieb „Ferien auf dem Bauernhof“. Der von der Familie Heimberg-Bowe geführte Betrieb hat seinen Standort in den vergangenen Jahren durch den Bau weiterer Ferienwohnungen verfestigt, sodass der landwirtschaftlich genutzte Hof, der bereits um 1700 seinen Betrieb aufnahm, landwirtschaftlich nur noch zum Nebenerwerb dient.

Der Betrieb umfasst neben vier Ferienhäusern ein Haupthaus mit den Wohnungen der Hofbesitzer und Familienmitglieder sowie weiteren Ferienwohnungen, Gastraum, der zur Bewirtung der Feriengäste dient und weiteren Angeboten für die Gäste. Der neben dem Haupthaus gelegene ehemalige Stall ist derzeit ungenutzt.

Da der Sohn seine Ausbildung als Koch abgeschlossen hat, soll der Hof nun um ein für alle zugängliches gastronomisches Angebot erweitert werden, welches neben Gästen der Ferienwohnungen auch weiteren Besuchern zur Verfügung steht. Auch sollen im derzeit ungenutzten Stall vier weitere Ferienwohnungen entstehen. Für die zusätzlichen Gäste ist der Bau eines Parkplatzes auf der angrenzend an den bestehenden Betrieb gelegenen Fläche geplant, der neben PKW-Stellplätzen auch vier Wohnmobilstellplätze bereithalten soll.

Mit dem Ziel, den bestehenden Betrieb und seine Entwicklungsfähigkeit wirtschaftlich zu sichern, sollen die beschriebene gastronomische Erweiterung, die Umnutzung des Stallgebäudes und der Bau von Stellplätzen planungsrechtlich mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet werden.

Zuletzt wurde daher im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Apensen der Ortsteil Bredenhorn in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen, welche seit Kurzem rechtskräftig ist. Die Gemeinde Sauensiek möchte in diesem Zuge die Möglichkeit nutzen, das gesamte Hofgelände, welches derzeit dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen ist, zu überplanen, um die Entwicklung des Ferienhofes im Sinne einer ganzheitlichen Planung zu steuern und die geplanten betrieblichen Erweiterungen zu

ermöglichen. Die Nutzung als Ferienhof und Gastronomischer Betrieb ist nicht mehr einer rein landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf das notwendige Maß beschränkt werden, wobei den betrieblichen Belangen Rechnung getragen werden soll. Insbesondere wird hierbei der vorhandene Baumbestand im Planbereich berücksichtigt, der durch alte Eichen geprägt ist. Die Realisierung der Stellplätze ist daher auf den westlich des Betriebsgeländes angrenzenden Ackerflächen geplant, um nicht in den wertvollen Baumbestand einzugreifen oder diesen zu beeinträchtigen. Im Zuge der Planung ist die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes sowie auch eine Eingrünung der Stellplätze vorgesehen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 verfolgt die Gemeinde Sauensiek insbesondere die folgenden Ziele:

- langfristige Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes (Ferienhof) und Ermöglichung einer betrieblichen Weiterentwicklung,
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Siedlung Bredenhorn,
- Sicherung des schützenswerten Baum- und Gehölzbestandes und Eingrünung der geplanten Stellplätze sowie des Ferienhofes zur freien Landschaft
- Kompensation des vorbereiteten Eingriffes sowie
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

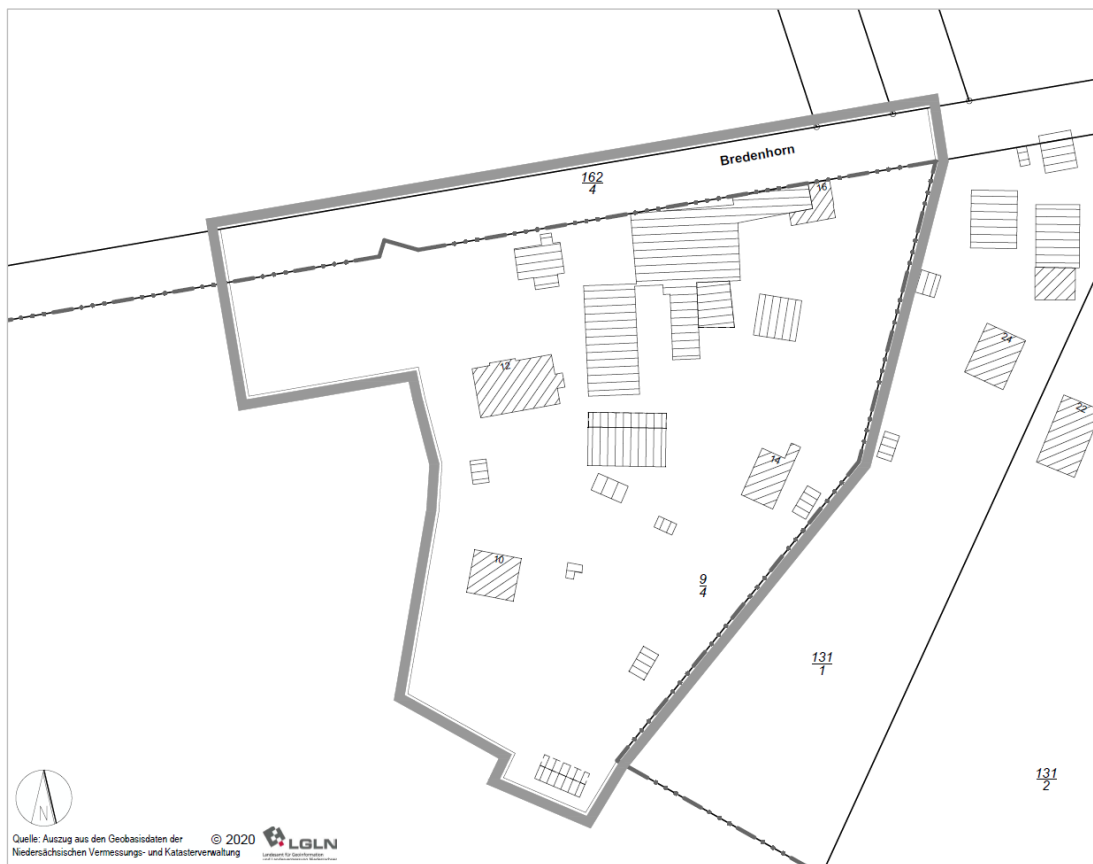


Abb.: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst den südlich von Sauensiek gelegenen westlichen Siedlungsbereich von Bredenhorn. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,86 ha auf einem Teilbereich des Flurstückes 9 / 4 in den Gemeinde Sauensiek, Flur 3. Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt östlich der Sittenser Straße (L130) und südlich der Straße „Bredenhorn“ südlich von Sauensiek.

Das Plangebiet umfasst den Bereich eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs, der mit mehreren Ferienhäusern sowie Stallungen für Pferde und Hühner, einem Paddock sowie auch dem Wohnhaus der betriebsleitenden Familie mit weiteren Ferienwohnungen inzwischen überwiegend als Ferienhof genutzt wird. Auch befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude auf dem Ferienhof das bisher ungenutzt blieb. Der Bereich des Hofes ist mit zahlreichen alten Bäumen bewachsen. Die Freiflächen um die Gebäude sind überwiegend als Rasenflächen angelegt.

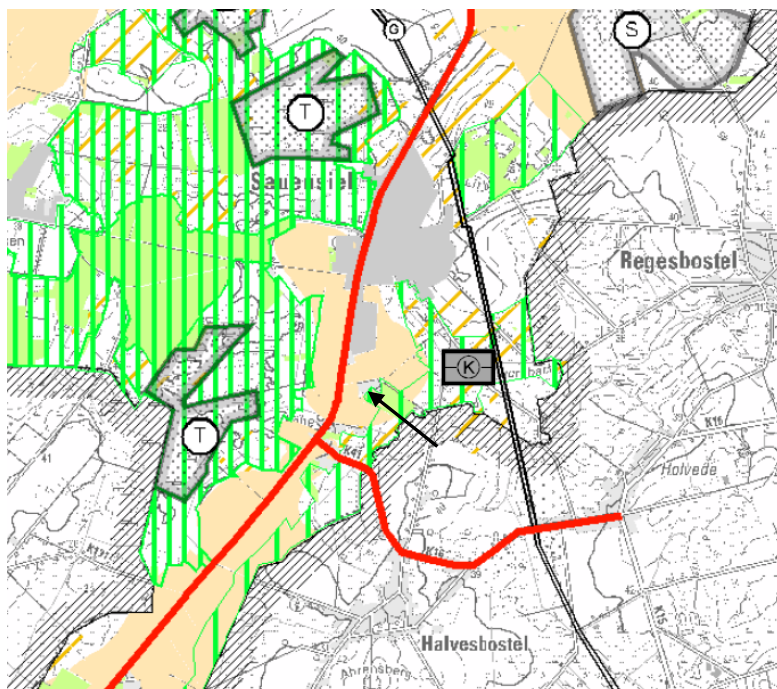
Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und ist im östlichen und nördlichen Randbereich mit Bäumen bewachsen.

Das Umfeld des Planbereiches ist im Westen und Norden durch Ackerland geprägt, im Osten setzt sich der bebaute Siedlungsbereich Bredenhorns fort. Im Südosten des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Weiter südlich befindet sich ein Waldgebiet, das im Süden an den Siedlungsbereich von Bredenhorn angrenzt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.



Die Siedlung Bredenhorn gehört zur Gemeinde Sauensiek. Im Landes-Raumordnungsprogramm ist für den Siedlungsbereich Bredenhorn keine besondere Funktion zugeordnet. Als nächstgelegenes Mittelzentrum ist Buxtehude dargestellt.

Das Grundzentrum Apensen ist ca. 8 km entfernt gelegen. Gemäß RROP ist der Änderungsbereich als Siedlungsbereich inmitten von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Bredenhorn mit Markierung / Pfeil (ohne Maßstab)

Ein westlicher, bisher unbebauter Bereich befindet sich in einem solchen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials. Da mit der Planung vorgesehen ist, den bestehenden standortgebundenen landwirtschaftlichen Betrieb planungsrechtlich abzusichern und gastronomisch auszubauen, um somit seine Entwicklungsfähigkeit zu erhalten, wird eine Überwindung der raumordnerischen Vorgaben für diesen Teilbereich als erforderlich angesehen. Südöstlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an, kleinteilig überlagert es den bereits bebauten Bereich. Weiter südöstlich befindet sich zudem ein Vorbehaltsgebiet für Wald welches sich mit dem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert. Westlich des Änderungsbereichs verläuft eine Straße regionaler Bedeutung.

Beeinträchtigungen von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten durch die Planung sind nicht erkennbar, da es sich überwiegend um einen bereits bebauten Siedlungsbereich handelt. Eine bauliche Entwicklung in Richtung der Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie in Richtung Wald ist nicht vorgesehen. Insgesamt sind durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung erkennbar.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb.: Auszug des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Apensen für die Siedlung Bredenhorn, Ortslage Sauensiek (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Apensen befindet sich gegenwärtig auf dem Stand der 29. Änderung, die seit Kurzem rechtskräftig ist.

Im Rahmen der 29. Änderung wurde der Ortsteil Bredenhorn in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen, um den Siedlungsbereich langfristig zu sichern und eine Erweiterung des bestehenden Ferienhofes im westlichen Bereich um einen Parkplatz planerisch vorbereiten. Der Bereich des Plangebietes wurde gemäß der Vorhabenziele als Sonderbaufläche dargestellt. Östlich angrenzend wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung eine gemischte Baufläche in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Westlich ist der Verlauf der Landesstraße, im Osten Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3. Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen

Weiter nördlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9a „Erweiterung Gewerbegebiet Sittenser Straße“. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2015 erweitert das nördlich angrenzende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Sittenser Straße“. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet haben die Festsetzungen der Bebauungspläne keine Auswirkungen auf diesen Bebauungsplan.

Für den Planbereich ist gegenwärtig kein Bebauungsplan rechtskräftig. Das Gebiet ist planungsrechtlich somit nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

3.4. Denkmalschutz und Archäologie

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vorhanden.

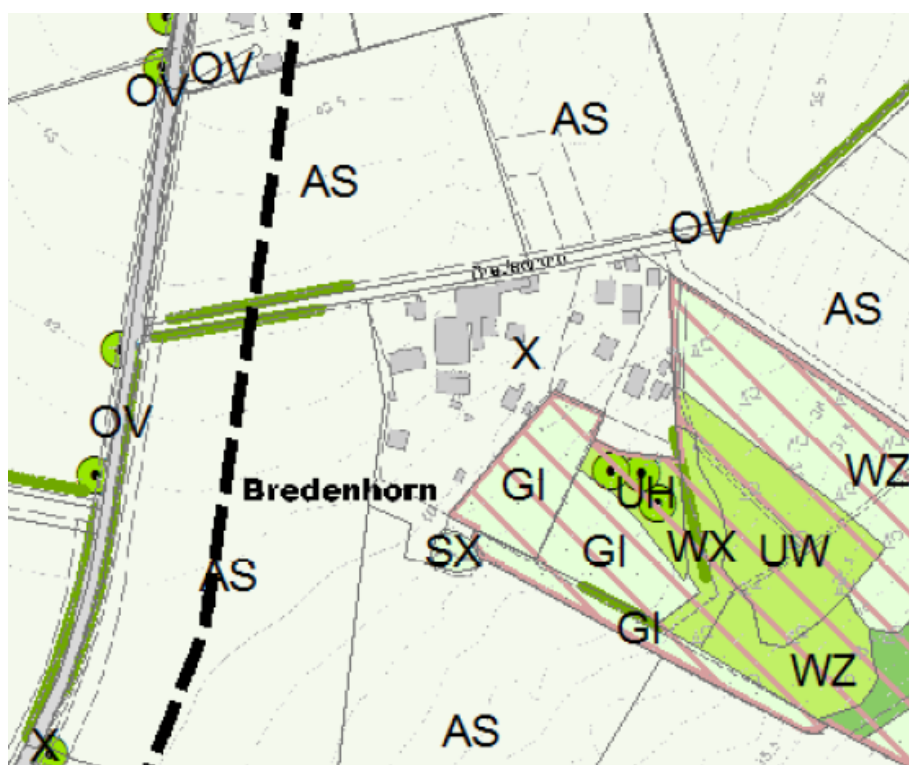
3.5. Altlasten und Ablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Es sind diesbezüglich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Hinweise eingegangen. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung (landwirtschaftliche Hofstelle / Ackerland) kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen.

3.6. Landschaftsplanerische Grundlagen

Ein Teil-Landschaftsplan für die Samtgemeinde Apensen wurde 2018 fertig gestellt, sodass entsprechende landschaftsplanerische Aussagen im Rahmen des Verfahrens Berücksichtigung finden.

Nach dem Landschaftsplan der Samtgemeinde Apensen und Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) ist für das Plangebiet überwiegend bebauter Siedlungsbereich dargestellt. Der Teilbereich westlich der vorhandenen Bebauung ist als Sandacker (AS) dargestellt. Hieran grenzt im Nordwesten eine straßenbegleitende Baumreihe (HBA). Südöstlich des Plangebietes grenzt artenarmes Intensivgrünland (GI) an. Weiter östlich ist Wald kartiert. Die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind als von erhöhter Bedeutung für Arten und Biotope kartiert.



Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade enthält folgende planungsrelevante Aussagen: Das Plangebiet gehört im Wesentlichen zum Siedlungsgebiet, für das ein möglichst hoher Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation angestrebt werden sollte.

Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Samtgemeinde Apensen, Karte Bedeutung Arten und Biotope – Süd, 2018

Ein westlicher Teilbereich ist als Gebiet der Zielkategorie 4 dargestellt (umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter).

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. das Landschaftserleben. Es ist aufgrund der westlich verlaufenden Straße als Beeinträchtigungszone von Straßen kartiert.

Die Baumreihen entlang der Straße Bredenhorn im Nordwesten des Plangebietes sind als lineare Biotope mit einer mittleren Bedeutung kartiert.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden. Auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen, so dass Beeinträchtigungen von Schutzgebieten auszuschließen sind. Das östlich liegende naturnah wirkende Biotop wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Städtebauliches Konzept

Der überplante Bereich soll für seine weitere Entwicklung als Ferienhof sowie zur Etablierung eines gastronomischen Angebots in den vorhandenen Gebäuden planungsrechtlich gesichert und für eine Erweiterung der vorhandenen Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen vorbereitet werden. Derzeit ist der Bereich planerisch als Außenbereich zu beurteilen, eine bauleitplanerische Absicherung in diesem Bereich ist daher erforderlich.

Zum Erhalt der Wirtschaftlichkeit und Entwicklungsfähigkeit des bestehenden Ferienhofbetriebes soll im Bereich des Hauptgebäudes des Ferienbetriebes eine gastronomische Nutzung, die sich neben Besuchern des Ferienhofes an alle richtet, etabliert werden. In dem Gebäude befinden sich die Wohnungen der Hofbetreiber sowie der betriebsleitenden Familie. Zur Etablierung eines gastronomischen Betriebes ist vorgesehen, die Gastküche des Gebäudes auszubauen und im Inneren sowie vor dem Gebäude weitere Sitzplätze für Besucher zu schaffen. Im benachbarten ehemaligen Stallgebäude ist der Ausbau von vier weiteren Ferienwohnungen geplant.

Durch eine Erweiterung des Siedlungsbereiches nach Westen sollen zudem Flächen für die Unterbringung der Stellplätze, die insbesondere für Gäste der neu geplanten Gastronomie dienen, gesichert werden. Es ist vorgesehen, das Angebot des Ferienhofes in diesem Bereich zudem durch die Herrichtung von Wohnmobilstellplätzen zu ergänzen. Zum Schutz und Erhalt des Baumbestands, sollen die Stellplätze auf dieser ökologisch weniger bedeutsamen benachbarten Ackerfläche realisiert werden. Der Bereich der Stellplätze soll zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Die am westlichen Rand des Ferienhofes vorhandene Randeingrünung wird im Rahmen der Planung gesichert und fortgeführt.

Der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes soll im Zuge dieses Bebauungsplanes über eine Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestandes in der Planzeichnung erfolgen. Ein Eingriff in den erhaltenswerten Baumbestand ist durch die Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen und kann durch entsprechende Festsetzungen auch zukünftig vermieden werden.

Für das bestehende Betriebsgelände sind neben der vorgesehenen Umnutzung und den Bau des Parkplatzes gegenwärtig keine weiteren baulichen Maßnahmen geplant.

Die Zufahrt zum Hofgelände wird um eine Zufahrt zu dem westlich geplanten Parkplatz von der Straße Bredenhorn ergänzt.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde als Bestandteil der Satzung.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienhof. Hierdurch kann gezielt eine Steuerung der zulässigen Nutzung erfolgen. Das Gebiet dient der Nutzung als Ferienhof; die vorhandenen baulichen Anlagen und die geplanten Entwicklungen, die für den Betrieb des Ferienhofes erforderlich sind, sollen zulässig sein. Vorgesehen ist daher entsprechend der Vorhabenziele die Zulässigkeit der Nutzungen Ferienwohnungen, Gastronomie, Landwirtschaft und die Haltung von Hoftieren die dem Ferienbetrieb zugeordnet sind sowie Betriebsleiterwohnen.

Im westlichen Bereich ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz und Wohnmobilstellplätze vorgesehen.

Die zulässigen Nutzungen sind eng auf das Vorhaben zugeschnitten, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die durch andere Nutzungen verursacht werden könnten. Dabei ist besonders der hohe Bestand an alten Bäumen im Plangebiet ausschlaggebend.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sollen sich eng am baulichen Bestand orientieren, um die vorhandene Bebauung im Planbereich unter Beachtung eines gewissen Entwicklungsspielraums zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Ferienhof soll durch Festsetzungen zur Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ) sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse begrenzt werden. Vorgesehen ist unter Berücksichtigung des ländlichen Siedlungsbereichs, der vorhandenen Bebauung im Planbereich sowie der östlich angrenzenden Bebauung eine GRZ von 0,3. Auch die Baugrenzen orientieren sich eng am baulichen Bestand und berücksichtigen den erhaltenswerten Baumbestand im Plangebiet, sollen jedoch auch langfristig einen geringen Entwicklungsspielraum der Bebauung ermöglichen. Zum Schutz des Baumbestandes verlaufen sie insbesondere im Osten des Plangebietes eng am Gebäudebestand. In Bereichen, in welchen der vorhandene Baumbestand durch eine bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, soll hingegen langfristig ein gewisser Entwicklungsspielraum durch die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **zwei Vollgeschossen (II)** als Höchstmaß entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Bebauung festgesetzt. Hierdurch soll ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe verhindert werden. Das Orts- und Landschaftsbild kann somit auch künftig nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

4.4. Bauweise

Für das Vorhabengebiet wird entsprechend der bestehenden Hof- und Wohngebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt. Der ehemals landwirtschaftlich genutzte Hof weist Gebäudekubaturen auf die eine Gebäudelänge von über 50 m knapp überschreiten. Bestehende Gebäude und ein gewisser Entwicklungsspielraum sollen auch künftig durch die Festsetzungen gesichert werden.

4.5. Grünflächen und Grünordnung

An den Rändern des geplanten Stellplatzes sowie am westlichen Randbereich des Ferienhofes ist eine Randeingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen als Abschirmung des Bereiches zur freien Landschaft vorgesehen. Gleichzeitig wird so ein harmonischer Siedlungsabschluss ausgebildet und ein Ausgleich für den Parkplatz für das Schutzgut Boden und Landschaftsbild erbracht.

Ein Teilbereich der Eingrünung ist bereits vorhanden und wird in diesen Bebauungsplan durch die Festsetzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert und übernommen. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mindestens 7 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß Pflanzenliste A mindestens 3-reihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten.

Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, 3 Triebe, 70 - 90 cm hoch. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 100 - 150 cm hoch (1mal verpflanzt) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Der erhaltenswerte Baumbestand auf dem Hofgelände ist eingemessen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt und ist zu erhalten. Auf dem Hofgelände sind 71 Bäume vorhanden. Die Bäume Nr. 17, Nr. 70 und Nr. 71 sind sehr schwach bzw. weisen umfangreiche

Kornenausbrüche auf. Die Bäume Nr. 50 und Nr. 51 liegen nicht im Plangebiet. Diese fünf Bäume wurden daher nicht als zu erhaltend festgesetzt. Angaben zu Baumart und Stammumfang sind der Anlage „Baumliste und Karte zum Bebauungsplan 14“ zu entnehmen. (Vgl. auch Begründung, Teil B: Umweltbericht mit Eingriffsregelung)

Zum Baumschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Alle als zu erhaltend festgesetzten Stieleichen, Traubeneichen, Rotbuchen, Bergahorn und Spitzahornbäume im Plangebiet mit einem **Stammdurchmesser von mehr als 40 cm**, gemessen in 1 m Höhe sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist auf dem gleichen Grundstück eine neue Stieleiche als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Stellplatzflächen im Kronentraufbereich erhaltenswerter Bäume sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen. Zum Stamm sollte ein Mindestabstand von 2,50 m nicht unterschritten werden.
- Im Zuge möglicher Bauarbeiten sind in einigen Abschnitten Arbeiten im Kronenbereich von Einzelbäumen und Baumgruppen unvermeidlich. Um Schäden an den vorhandenen Gehölzen zu vermeiden, ist der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronenbereich der Bäume zu vermeiden.
- Unmittelbar am Baubereich angrenzende Bäume sind im Bereich der Baumtraufe mit einem ortfesten Zaun zu schützen.
- Das Abstellen von Baufahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen und der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronentraufbereich der Bäume ist nicht zulässig.

Die Verwendung von **standortfremden Nadelgehölzen** wird im Plangebiet eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gestaltung des Freiraums sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

SPE- Fläche A wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Sie wurde im Rahmen des Neubaus des Gebäudes Nr. 10 (Altenteilerwohnhaus) festgesetzt.

SPE- Fläche B

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche B) ist *im Falle einer Nachverdichtung* im Plangebiet mindestens mit 7 verschiedenen Arten von Gehölzen gemäß Pflanzenliste A mindestens 3-reihig zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten.

Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, 3 Triebe, 70 - 90 cm hoch. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 100 - 150 cm hoch (1mal verpflanzt) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

4.6. Verkehr

4.6.1. Erschließung

Der Ferienhof soll weiterhin von der Landesstraße über die Gemeindestraße „Bredenhorn“ und die bestehende Zufahrt im Nordwesten erschlossen werden. Eine weitere Zufahrt soll im Bereich der vorgesehenen Parkplätze für die Besucher des Ferienhofes und des gastronomischen Betriebes entstehen.

Der Verkehr kann über die westlich verlaufende Landesstraße problemlos abgeführt werden.

4.6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zur vorgesehenen Etablierung des gastronomischen Betriebs sind im westlichen Bereich des Plangebietes Gästeparkplätze und Wohnmobilstellplätze zur Erweiterung des Angebotes des Ferienhofbetriebes vorgesehen. Der Bereich ist entsprechend als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und Wohnmobilstellplätze dargestellt.

Die Stellplatzflächen im Kronentraufbereich erhaltenswerter Bäume sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen. Zum Stamm sollte ein Mindestabstand von 2,50 m nicht unterschritten werden.

4.7. Ver- und Entsorgung

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Auf den Grundstücken anfallendes, unverschmutztes Oberflächenwasser soll weiterhin auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, soweit dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich ist.

Grundsätzlich ist es wünschenswert, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers des Ferienhofes erfolgte zuvor über Kleinkläranlagen. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist inzwischen erfolgt. Hierzu hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit den Stadtwerken Buxtehude bereits eine Druckrohrleitung zum Gewerbegebiet verlegt, an die das Grundstück angeschlossen wurde. Danach ist die Erschließung gesichert.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch einen vorhandenen Überflurhydranten und eine Löschwasserzisterne gesichert. Der Gemeindebrandmeister sieht die Löschwassermenge als gesichert an, wenn der Löschwasserbehälter (alte Güllegrube) mit einer Saugleitung ausgerüstet wird.

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96m³/h (Zeitansatz 2h) sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten Überflurhydranten vorgehalten werden.

Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen sollte max. 120m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung zu beteiligen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Der Siedlungsbereich ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Anschluss wird durch die Planung nicht erforderlich.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an das örtliche Fernmeldenetz angeschlossen. Neue Nutzungen können problemlos angeschlossen werden.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorhanden.

4.8. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich wird bereits durch einen landwirtschaftlichen Ferienbetrieb genutzt, durch die Planung ist lediglich eine planungsrechtliche Sicherung des Bereiches sowie eine gastronomische Ergänzung und Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes sowie der Bau von Stellplätzen für den bestehenden Betrieb vorgesehen. Von der Entstehung immissionsschutzrechtlicher Konflikte aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist nicht auszugehen.

Die Schutzwürdigkeit des Sondergebietes „Ferienhof“ soll aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung sowie der ausgehenden Geräusche der eines Dorfgebietes entsprechen.

Die Immissionsrichtwerte (IRW) für den Beurteilungspegel der von allen Anlagen auf dem Betriebsgrundstück ausgehenden Geräusche (einschl. der im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlagen entstehenden Fahrzeuggeräusche) betragen nach der TA-Lärm:

tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)
nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 45 dB(A)

Die IRW gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 01.00 bis 02.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Die maßgeblichen Immissionsorte ergeben sich aus dem Anhang 1.3 der TA-Lärm (z. B. 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (z. B. Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume) bzw. bei bebaubaren Flächen an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, an der Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen).

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Richtwerte tags nicht um 30 dB(A) und nachts nicht um 20 dB(A) überschreiten.

Das nördliche Gewerbe befindet sich mit ca. 150 m in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Immissionsschutzkonflikte sind durch die Planung insgesamt nicht zu erwarten.

Für die Planung der Küchenabluft sind u.a. die Vorgaben der VDI 2052 Raumluftechnische Anlagen für Küchen zu beachten.

4.9. Naturschutz

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden, auch sind keine geschützten Objekte im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung unmittelbar betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Der überwiegende Bereich des Plangebiets wird bereits durch den vorhandenen Ferienhof genutzt. Der noch unbebaute nordwestliche Teilbereich wird als Ackerfläche genutzt und weist keine besonders wertvollen Strukturen auf. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist daher insgesamt als gering einzuschätzen.

Aufgrund des hohen Bestands an alten hohen Bäumen im Bereich des bestehenden Ferienhofes ist in diesem Bereich keine bauliche Entwicklung vorgesehen, die den Baumbestand beeinträchtigt. Der schützenswerte Baumbestand wird durch Festsetzung in der Planzeichnung im Rahmen dieses Bebauungsplanes gesichert. Das südöstlich an den Änderungsbe- reich angrenzende Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht tan- giert.

4.10. Artenschutz

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurden in einer Potentialabschätzung zum Arten- schutz Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getro- fen (siehe Teil B der Begründung).¹

Dazu wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Unterla- gen und vertiefender Fachliteratur eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten vorgenommen. Anhand der Vorhabenwirkungen wurde die mögliche Betroffenheit dieser Arten abgeleitet. Im Fazit wurde die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung bewertet. Für potenziell betroffene Ar- ten wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Vorschriften berührt und Verstöße ver- mieden werden können.

Die Gebäude im Planbereich bieten Potentiale für gebäudebrütende Vögel. Aufgrund des ho- hen Bestands an alten Eichen besteht Potential für Bruthabitate von Gehölzbrütern im Plan- gebiet. Für Bodenbrüter wie den Fasan weist das Plangebiet ein sehr eingeschränktes Poten- tial am Rande von Freiflächen auf. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist im Plangebiet mög- lich. Der hohe Gehölzbestand bietet Potentiale als Leitlinie und Jagdrevier von Zwerg- und Breitflügelfledermaus. Alte Bäume und lineare Gehölzstrukturen sollen im Rahmen der Pla- nung erhalten werden. Die Erhaltung besonders schützenswerter Bäume ist im Bebauungs- plan festgesetzt.

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Bau- zeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen sowie die gesetzlich vorge- schriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung zu beachten. Entsprechende Hinweise zur Bauzeitenregelung sowie zur Ausschlussfrist zur Gehölzbeseitigung sind auf der Planzeich- nung vorhanden.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bedeutung aller Bäume sollten die vorgeschädigten Bäume erst gefällt werden, wenn von diesen eine Verkehrsgefährdung ausgeht und anderwei- tige Maßnahmen keine Abhilfe schaffen können. Zum Nachweis der Notwendigkeit ist daher vor der Fällung der Unteren Naturschutzbehörde ein Baumgutachten eines anerkannten Baumsachverständigen vorzulegen.

Bei ggf. erforderlichen Rodungen innerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit ist zusätzlich eine artenspezifische Untersuchung der zu fällenden Gehölze durch einen Biologen oder eine an- derweitig biologisch qualifizierte Person durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade ist rechtzeitig vor dem geplanten Fälltermin ein artenschutzfachliches Gut- achten zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt wer- den.

¹ siehe Begründung, Teil B: Umweltbericht, Kapitel Potentialabschätzung zum Artenschutz, Klaus Ebler Landschaftsarchitekt

4.11. Landwirtschaft

Durch die Planung werden in einem westlichen Teilbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in Stellplätze für die Gäste des angrenzenden Ferienhofes umgewandelt. Der weitere Bereich wird überwiegend bereits als Ferienhof genutzt.

Der westliche Bereich, welcher für die Nutzung als Stellplatz vorgesehen ist, befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials. Da mit der Planung vorgesehen ist, den bestehenden standortgebundenen landwirtschaftlichen Betrieb planungsrechtlich abzusichern und gastronomisch auszubauen, um somit seine Entwicklungsfähigkeit zu erhalten, wurde bereits mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung des Ferienhofes in diesem Bereich vorbereitet.

Die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden durch die Planung nicht tangiert.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand des Eigentümers. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Planungs- und Realisierungskosten, da diese durch den Vorhabenträger übernommen werden. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

5.3. Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss geschlossen. Dieser enthält u.a. Bestimmungen zur Ausgestaltung und zeitlichen Umsetzung des Vorhabens.

Die Sicherung der Flächen für Kompensationszwecke erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Durchführungsvertrag werden zudem die Herstellung und die Pflege der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.

6. Flächenangaben

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Nutzung	Fläche (in m ²)	Anteil (in %)
Sondergebiet Ferienhof (SO)	13.523	73
Verkehrsfläche	2.627	14
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (Parkplatz und Wohnmobilstellplätze)	1.108	6
Private Grünfläche	450	3
- Fläche für Anpflanzungen	238	1
- Fläche zur Erhaltung von Gehölzen		
SPE Fläche A (Bestand)	227	1
SPE Fläche B (Planung)	422	2

Gesamt	18.595	100
---------------	---------------	------------

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)
- Baumliste und Karte zum Bebauungsplan, Hesse Vermessungsbüro, Buxtehude, 07.07.2020

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

Landkreis Stade – Gemeinde Sauensiek

**Begründung, Teil B:
Umweltbericht mit Eingriffsregelung**

**Bebauungsplan Nr. 14 Sauensiek
„Ferienhof Bredenhorn“**

Stand: 05. Dezember 2024

Bearbeitung im Auftrag:

cappel + kranzhoff
Palmaille 96
22767 Hamburg

Bearbeitung durch:



Klaus Ebler

Landschaftsarchitekt

Landstraße 10 | 21727 Estorf
Tel. 04140 - 876266 | E-Mail klaus@ebler.com
Internet: www.ebler.com
Bearbeitung: Landschaftsarchitekt Klaus Ebler
Landschaftsökologe Julian Koepke

Inhaltsverzeichnis

A Umweltbericht.....	4
A.1 Einleitung.....	4
A.1.1 Angaben zum Bestand.....	4
A.1.2 Ziele der Planung.....	4
A.1.3 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	5
Art der baulichen Nutzung.....	5
A.1.4 Bedarf an Grund und Boden.....	5
A.2 Ziele des Umweltschutzes.....	6
A.2.1 Fachgesetze.....	6
Baugesetzbuch (BauGB).....	6
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	6
Wasserhaushaltsgesetz (WHG).....	7
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).....	7
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).....	7
A.2.2 Fachplanungen.....	8
Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms.....	8
Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	9
Denkmalschutz.....	9
A.2.3 Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	9
A.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	10
A.3.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	10
A.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	10
Artenschutz / Potentialabschätzung.....	14
A.3.3 Schutzgut Fläche.....	18
A.3.4 Schutzgut Boden.....	18
A.3.5 Schutzgut Wasser.....	19
A.3.6 Schutzgut Luft und Klima.....	20
A.3.7 Schutzgut Landschaft.....	21
A.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
A.3.9 Wechselwirkungen.....	22
A.3.10 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	23
A.3.11 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	23
Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung.....	23
Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
A.3.12 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
A.3.13 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	24
A.3.14 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	24
A.3.15 Beachtung der Bodenschutz- und der Umwidmungssperrklausel.....	24
A.4 Zusätzliche Angaben.....	25
A.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	25
A.4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	25
Mitteilung an die untere Naturschutzbehörde (Fertigstellungsanzeige).....	25
Überprüfung der Maßnahmen.....	25

A.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25
B Eingriffsregelung.....	26
B.1 Erfassung und Bewertung der Eingriffsflächen.....	26
B.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften (WERTSTUFE I-IV).....	27
B.1.2 Boden (WERTSTUFE I-III).....	29
B.1.3 Wasser (WERTSTUFE II).....	29
B.1.4 Luft und Klima (WERTSTUFE III).....	30
B.1.5 Landschaftsbild (WERTSTUFE III).....	30
B.2 Konfliktanalyse.....	30
B.2.1 Arten- und Lebensgemeinschaften.....	30
B.2.2 Boden.....	30
B.2.3 Wasser.....	31
B.2.4 Klima und Luft.....	31
B.2.5 Landschaftsbild.....	31
B.3 Maßnahmen zur Vermeidung & Minimierung von Eingriffen.....	31
B.4 Eingriffsbewertung mit Flächenbilanzierung.....	33
B.5 Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes.....	34
B.5.1 Parkplatz: Ausgleich für das Schutzgut Boden und Landschaftsbild:.....	34
Durchführung der Maßnahmen (Zeitpunkt).....	35
B.5.2 Nachverdichtung: Ausgleich für das Schutzgut Boden und Landschaftsbild:.....	35
Durchführung der Maßnahmen (Zeitpunkt).....	36
B.6 Zusammenfassung.....	36
Literaturverzeichnis.....	37

A Umweltbericht

A.1 Einleitung

Die Erstellung dieses Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB. Die Struktur des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Absatz 7 und § 1a BauGB.

Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen werden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Stade (RROP 2013), dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade (LRP 2014), dem Landschaftsplan der Samtgemeinde Apensen sowie örtliche Begehungen ausgewertet.

Als Arbeitshilfe zur Strukturierung des Umweltberichtes dient der „Umweltbericht in der Bauleitplanung“ von W. Schrödter und K. Habermann-Nieß. Zur Einordnung der Untersuchungsfaktoren in Wertstufen wird als Literatur die „Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben“ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) herangezogen.

A.1.1 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt südlich von Sauensiek im Ortsteil Bredenhorn. Hier befindet sich seit Jahren der Familienbetrieb „Ferien auf dem Bauernhof“ der Familie Heimberg-Bowe. Der von der Familie geführte Betrieb hat seinen Standort in den vergangenen Jahren durch den Bau weiterer Ferienwohnungen verfestigt, so dass der landwirtschaftlich genutzte Hof, der bereits um 1700 seinen Betrieb aufnahm, landwirtschaftlich nur noch zum Nebenerwerb dient.

Der Betrieb umfasst neben 4 Ferienhäusern ein Haupthaus mit den Wohnungen der Hofbesitzer und Familienmitglieder sowie weitere Ferienwohnungen und ein Gastraum, welcher zur Bewirtung und weiteren Angeboten der Feriengäste dient. Der neben dem Haupthaus gelegene ehemalige Stall ist derzeit ungenutzt. Da der Sohn seine Ausbildung als Koch abgeschlossen hat, soll der Hof nun um ein für alle zugängliches gastronomisches Angebot erweitert werden, welches neben Gästen der Ferienwohnungen auch weiteren Besuchern zur Verfügung steht. Auch sollen im derzeit ungenutzten Stall vier weitere Ferienwohnungen entstehen. Für die zusätzlichen Gäste ist der Bau eines Parkplatzes auf der angrenzend an den bestehenden Betrieb gelegenen Fläche geplant, der neben PKW-Stellplätzen auch vier Wohnmobilstellplätze bereithalten soll. Mit dem Ziel, den bestehenden Betrieb und seine Entwicklungsfähigkeit wirtschaftlich zu sichern, sollen die beschriebene gastronomische Erweiterung, die Umnutzung des Stallgebäudes und der Bau von Stellplätzen planungsrechtlich mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet werden. In der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Apensen wird der Ortsteil Bredenhorn in die Darstellung des Flächennutzungsplanes plangemäß dargestellt.

Im Norden liegt die Straße „Bredenhorn“. Im Osten liegt eine weitere Hofstelle. Im Süden und Westen liegen Ackerflächen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

A.1.2 Ziele der Planung

Die Planung dient dem Ziel, das gesamte Hofgelände, welches derzeit dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen ist, zu überplanen, um die Entwicklung des Ferienhofes im Sinne einer ganzheitlichen Planung zu steuern und die geplanten betrieblichen Erweiterungen zu ermöglichen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf das notwendige Maß beschränkt werden, wobei den betrieblichen Belangen Rechnung getragen werden soll. Insbesondere wird hierbei der vorhandene Baumbestand im Planbereich berücksichtigt, der durch alte Eichen geprägt ist. Die Realisierung der Stellplätze ist daher auf den westlich des Betriebsgeländes angrenzenden Ackerflächen geplant, um nicht in den wertvollen Baumbestand einzugreifen oder diesen zu beeinträchtigen. Im Zuge der Planung ist die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes sowie auch eine Eingrünung der Stellplätze vorgesehen. In diesem Rahmen sind die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern und zu ergänzen sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation aufzuzeigen.

A.1.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Ferienhof Bredenhorn (SO), Parkplatz und Wohnmobilstellplätze sowie private Grünflächen fest. Die vorhandenen Gehölze werden weitgehend erhalten.

Art der baulichen Nutzung

Verkehrsfläche (Bestand)	0,263 ha
SPE-Fläche A (Bestand)	0,023 ha
SPE-Fläche B (Planung)	0,042 ha
Fläche für Anpflanzungen	0,045 ha
Fläche zum Erhalten von Gehölzen	0,024 ha
Sondergebiet Ferienhof Bredenhorn	1,352 ha
Parkplatzfläche	0,111 ha

Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet Ferienhof Bredenhorn (SO) (ca. 1,35 ha) wird eine maximale Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,3** festgesetzt.

Für den Parkplatz (ca. 0,11 ha) werden Grundflächenzahlen (**GRZ**) von **0,8** festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche kann jeweils durch befestigte Flächen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50% überschritten werden. Die zulässige Versiegelung beträgt somit 45%.

A.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Flächenbilanz Bestand:

Verkehrsfläche (Bestand)		0,263 ha
SPE-Fläche A (Bestand)		0,023 ha
Fläche für Anpflanzungen (Bestand)		0,027 ha
Landwirtschaftliche Hofstelle	(ODP)	1,35 ha
Sandacker	(AS)	0,197 ha
Plangebiet:		1,86 ha

A.2 Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der folgenden Übersicht werden die für die Umweltschutzziele des Plangebietes wesentliche Fachgesetze und Fachplanungen dargelegt.

A.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

- § 1a (2) Bodenschutzklausel: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“
- § 1a (3) „Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.“
- § 1 (7) „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.“

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- § 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 die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 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."
- § 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.“
- § 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.“
- § 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“
- § 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“
- § 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.“

gen, 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.“

§ 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.“

§ 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 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."

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 „Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen 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.“

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 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.“

§ 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."

A.2.2 Fachplanungen

Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms

Dem Siedlungsbereich Bredenhorn ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Stade von 2013 (RROP2013) keine besondere Funktion zugeordnet. Als nächstgelegenes Mittelzentrum ist Buxtehude dargestellt.

Das Grundzentrum Apensen ist ca. 8 km entfernt gelegen. Gemäß RROP ist der Änderungsbereich als Siedlungsbereich inmitten von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft dargestellt. Der im Westen vorgesehene Parkplatz befindet sich aufgrund hohen Ertragspotentials in einem solchen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Da mit der Planung vorgesehen ist, den bestehenden Betrieb planungsrechtlich abzusichern und gastronomisch auszubauen, um somit seine Entwicklungsfähigkeit zu erhalten, wird eine Überwindung der raumordnerischen Vorgaben für diesen Teilbereich als erforderlich angesehen. Südöstlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an, kleinteilig überlagert es den bereits bebauten Bereich. Weiter südöstlich befindet sich zudem ein Vorbehaltsgebiet für Wald, welches sich mit dem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert. Westlich des Änderungsbereiches verläuft eine Straße regionaler Bedeutung. Beeinträchtigungen von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten durch die Planung sind nicht erkennbar, da es sich überwiegend um einen bereits bebauten Siedlungsbereich handelt. Eine bauliche Entwicklung in Richtung der Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie in Richtung Wald ist nicht vorgesehen. Insgesamt sind durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erkennbar.

Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade stellt das Gebiet wie folgt dar:

Karte 1 – Arten und Biotope: Südwestlich des Plangebietes ist (TG-002) dargestellt.

An der Straße Bredenhorn sind lineare Gehölzbiotope mit hoher und mittlerer Bedeutung dargestellt. Dabei handelt es sich um Reihen aus alten und jungen Obstbäumen.

Karte 2 – Landschaftsbild: Das Gebiet wird der (LB-111) als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung ausgewiesen. Als aufwertende Elemente werden sonstige besondere Naturobjekte ausgewiesen.

Karte 3 – Biotopverbund: Die vorhandenen Baumreihen an den Straßen werden als „lineare Gehölzbiotope“ dargestellt.

Karte 4 – Zielkonzept: Das Plangebiet wird als Zielkategorie Siedlungsgebiet (ZK5 – Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation) ausgewiesen. Die Ackerflächen werden als ZK-4-061 dargestellt.

Karte 5 – Maßnahmen: Die Karte enthält keine besondere Darstellung für das Plangebiet. Südwestlich des Plangebietes liegt das potentielle NSG pot-21 a.

Darstellungen des Landschaftsplanes (2018)

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Apensen stellt das Gebiet wie folgt dar:

Karte 1 – Bedeutung Arten und Biotope - Süd: Der bebaute Bereich wird als Siedlungsgebiet (X) dargestellt. Die Ackerflächen werden als Sandacker (AS) dargestellt.

An den Straßen werden Baumreihen dargestellt.

Karte 2 – Landschaftsbildbewertung - Süd: Die Landschaftsbildeinheit wird für Bredenhorn als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung dargestellt. Überlagert wird die Darstellung mit einer Beeinträchtigungszone Straßen (250m). Als aufwertende Elemente werden sonstige besonde-

re Naturobjekt ausgewiesen.

Karte 3 – Boden/Wasser: Der Plan hat keine Darstellung für das Plangebiet.

Karte 4 – Klima/Luft: Der Plan hat keine Darstellung für das Plangebiet.

Karte 5 – Zielkonzept aus LRP: Das Plangebiet wird als Zielkategorie Siedlungsgebiet (ZK5 – Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation) ausgewiesen. Die Ackerflächen werden als ZK-4-061 dargestellt.

Karte 6 – Planungs- und Entwicklungskarte - Süd: Der Plan hat keine Darstellung für das Plangebiet.

Östlich an das Plangebiet angrenzend wird ein Gebiet, welches die Voraussetzung der §§ 16-24 NAGBNatSchG erfüllt „Landschaftsschutzgebiet (L21)“, dargestellt.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Apensen befindet sich gegenwärtig auf dem Stand 29. Änderung und stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Ferienhof und einen Parkplatz planerisch dar. Im Bereich des Plangebietes ist gemäß der Vorhabenziele eine Darstellung als Sonderbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Denkmalschutz

Geschützte Einzelbaudenkmale oder geschützte Gruppen baulicher Anlagen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

A.2.3 Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Umweltschutzziele wurden insbesondere durch

- die Wahl eines verkehrsmäßig leicht erschließbaren Standortes,
- die Lage in direkter Nachbarschaft zu bereits bebauten Flächen,
- die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen,
- und die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

A.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

A.3.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich im Nebenerwerb und als Ferienhof mit Stallanlagen für Pferde und Kleintiere sowie als Grünland- und Ackerflächen genutzt. Es sind außerdem teils bedeutende Gehölzstrukturen vorhanden.

Die Landschaft hat im Plangebiet derzeit für die Grundstückseigentümer und deren Gäste eine Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Erholung.

Eine Vorbelastung ist durch die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen mit Gebäuden und Freizeitaktivitäten gegeben.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es entsteht kein planungsbedingter zusätzlicher Verkehr. Es entstehen voraussichtlich keine zusätzlichen Immissionen im Gebiet. Eine Fortführung der Nutzungen mit den durch sie verursachten bestehenden Immissionen ist anzunehmen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Verkehr wird geringfügig zunehmen. Der Verkehr wird über die angrenzende Landstraße abgewickelt, so dass die benachbarten Gebäude sowie die Landschaft weitgehend von zusätzlichem Verkehr verschont bleiben. Die im Plangebiet bestehenden Nutzungen mit Ferienwohnungen und Grünlandflächen werden erhalten und geringfügig ausgebaut.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

- Nutzung der vorhandenen Gebäude, Wege und Zufahrten.
- Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung mit Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen durch landwirtschaftliche Immissionen.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

A.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung ist als Eichen-Buchenwald anzunehmen.

Das Gelände des Plangebietes wird derzeit als Ferienhof mit Stallanlagen sowie Lager-, Grünland- und Ackerflächen genutzt. Es sind im Plangebiet zahlreiche Eichen, Rotbuchen und Ahornbäume vorhanden. Auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle sind ebenfalls große alte Bäume vorhanden.

Nördlich des Plangebietes, auf dem Straßengrundstück sind beidseitig Reihen aus Obstbäumen vorhanden.

Das Plangebiet ist durch die Nutzung und Bewirtschaftung vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora

und Fauna ist im Bereich der ehemaligen Hofstelle durch Stallanlage, Scheune, umfangreiche Wege und Lagerflächen eingeschränkt.

In der Strauchschicht finden sich nur wenige Einzelsträucher und Gruppen aus Kirschlorbeer, Wacholder, Ilex, Eibe und Rhododendron.

Im Süden des Plangebietes sind Paddocks vorhanden. Im Westen des Plangebietes wird eine Teilfläche einer Ackerfläche in das Plangebiet einbezogen.

Für Arten (Pflanzen und Tiere) und die Biodiversität von besonderer Bedeutung sind außerdem die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände.

Insbesondere die alten Eichen, Rotbuchen und Ahornbäume sind von sehr hoher Bedeutung für die Biodiversität als (potenzieller) Habitatraum für mehrere hundert heimische Insektenarten sowie als (potenzielles) Bruthabitat europäischer Vogelarten und (potenzieller) Quartierraum und Nahungshabitat heimischer Fledermäuse.

FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Da ein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 (6) 7b BauGB nicht stattfindet, wird mit Bezug auf § 1a (4) BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig. Aufgrund der Größe und Art des Vorhabens sowie des Abstandes zu Schutzgebieten ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben kein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB geplant wird. Daher wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherigen Nutzungen werden mit den durch sie verursachten Immissionen als Auswirkungen auf die Umwelt voraussichtlich bestehen bleiben. Die Grünland- und Ackerflächen werden weiter intensiv genutzt. Einzelne Bäume und Gehölze werden ggf. mit der Zeit entfernt. Es werden keine zu erhaltenden Grünflächen festgesetzt und keine Ortsrandeingrünung geschaffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der von Gebäuden, Wegen- und Lagerflächen eingenommene Bereich der ehemaligen Hofstelle ist bereits durch die bestehenden Nutzungen sowie die Zu- und Umfahrten großflächig versiegelt. Dieser Bereich wird im Rahmen der Planung einer neuen Nutzung zugeführt, es kann jedoch zu negativen Auswirkungen auf einzelne Tier- und Pflanzenarten kommen (v.a. Großbäume).

Die Eichen, Rotbuchen und Ahornbäume im Plangebiet sollen erhalten werden. Hierfür werden die eingemessenen Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan wird im Bereich der ehemaligen Hofstelle nur eine sehr geringe zusätzliche Bebauung und geringe zusätzliche Versiegelung ermöglicht. In diesem Bereich findet im Wesentlichen eine Umnutzung der vorhandenen Gebäude und Freiflächen statt.

Im Bereich der geplanten Ackerfläche wird ein ca. 0,11 ha großer Parkplatz mit einer landschaftsgerechten Randeingrünung angelegt.

Auf der anderen Seite wird durch Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf bisher intensiv genutzten Flächen neuer Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

- Reduzierung des Bodenverlusts durch einen überwiegend intensiv genutzten Standort im unmittelbaren Siedlungsbezug
- Dachbegrünung kann neuen Lebensraum auf den stark versiegelten Grundstücken schaffen.
- Fassadenbegrünung sollte insbesondere an großen, fensterlosen Außenwänden vorgesehen werden.
- Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig.
- Alle heimischen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,4 m (in 1 m Höhe gemessen) sind als Altbäume zu erhalten. Bei Verlust ist ein neuer Baum gemäß Pflanzenliste A (Qualität: Hochstamm 3xv, Container, StU 14-16) auf dem gleichen Grundstück zu pflanzen.
- **Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen:**
Bei der Beseitigung von Bäumen und weiterer Gehölzbestände ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung potentiell anwesender Brutvögel sowie derer Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen **ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.**

Auf dem Hofgelände sind 71 Bäume vorhanden. Die Bäume Nr. 17, Nr. 70 und Nr. 71 sind sehr schwach bzw. haben umfangreiche Kornenausbrüche. Die Bäume Nr. 50 und Nr. 51 liegen nicht im Plangebiet. Dies fünf Bäume wurden nicht als zu erhaltend festgesetzt.

Somit wurden im Bereich des Plangebietes 66 Bäume als zu erhaltend festgesetzt:

Eiche (Qro)	Nr. 1	Stammdurchmesser	0,70 m
Eiche (Qro)	Nr. 2	Stammdurchmesser	0,80 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 3	Stammdurchmesser	0,50 m
Eiche (Qro)	Nr. 4	Stammdurchmesser	0,10 m
Ahorn (Apl)	Nr. 5	Stammdurchmesser	0,75 m
Ahorn (Apl)	Nr. 6	Stammdurchmesser	0,60 m
Ahorn (Apl)	Nr. 7	Stammdurchmesser	0,45 m
Ahorn (Apl)	Nr. 8	Stammdurchmesser	0,55 m
Ahorn (Apl)	Nr. 9	Stammdurchmesser	0,70 m
Ahorn (Apl)	Nr. 10	Stammdurchmesser	0,50 m
Ahorn (Apl)	Nr. 11	Stammdurchmesser	0,55 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 12	Stammdurchmesser	0,40 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 13	Stammdurchmesser	0,50 m
Eiche (Qro)	Nr. 14	Stammdurchmesser	0,80 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 15	Stammdurchmesser	0,70 m
Eiche (Qro)	Nr. 16	Stammdurchmesser	0,90 m
Eiche (Qro)	Nr. 18	Stammdurchmesser	0,80 m
Eiche (Qro)	Nr. 19	Stammdurchmesser	1,00 m
Eiche (Qro)	Nr. 20	Stammdurchmesser	0,70 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 21	Stammdurchmesser	0,50 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 22	Stammdurchmesser	0,50 m

Rotbuche (Fsy)	Nr. 23	Stammdurchmesser	0,40 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 24	Stammdurchmesser	0,40 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 25	Stammdurchmesser	0,45 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 26	Stammdurchmesser	0,75 m
Eiche (Qro)	Nr. 27	Stammdurchmesser	0,75 m
Eiche (Qro)	Nr. 28	Stammdurchmesser	0,80 m
Eiche (Qro)	Nr. 29	Stammdurchmesser	0,80 m
Eiche (Qro)	Nr. 30	Stammdurchmesser	0,60 m
Eiche (Qro)	Nr. 31	Stammdurchmesser	0,70 m
Eiche (Qro)	Nr. 32	Stammdurchmesser	0,80 m
Eiche (Qro)	Nr. 33	Stammdurchmesser	0,50 m
Eiche (Qro)	Nr. 34	Stammdurchmesser	0,60 m
Eiche (Qro)	Nr. 35	Stammdurchmesser	0,80 m
Eiche (Qro)	Nr. 36	Stammdurchmesser	0,80 m
Eiche (Qro)	Nr. 37	Stammdurchmesser	0,60 m
Eiche (Qro)	Nr. 38	Stammdurchmesser	0,80 m
Eiche (Qro)	Nr. 39	Stammdurchmesser	0,80 m
Eiche (Qro)	Nr. 40	Stammdurchmesser	0,70 m
Eiche (Qro)	Nr. 41	Stammdurchmesser	0,60 m
Eiche (Qro)	Nr. 42	Stammdurchmesser	0,50 m
Eiche (Qro)	Nr. 43	Stammdurchmesser	0,70 m
Eiche (Qro)	Nr. 44	Stammdurchmesser	0,70 m
Eiche (Qro)	Nr. 45	Stammdurchmesser	0,50 m
Eiche (Qro)	Nr. 46	Stammdurchmesser	0,50 m
Eiche (Qro)	Nr. 47	Stammdurchmesser	0,60 m
Eiche (Qro)	Nr. 48	Stammdurchmesser	0,65 m
Eiche (Qro)	Nr. 49	Stammdurchmesser	0,55 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 50	Stammdurchmesser	0,40 m
Eiche (Qro)	Nr. 53	Stammdurchmesser	0,60 m
Eiche (Qro)	Nr. 54	Stammdurchmesser	0,60 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 55	Stammdurchmesser	0,40 m
Eiche (Qro)	Nr. 56	Stammdurchmesser	0,65 m
Eiche (Qro)	Nr. 57	Stammdurchmesser	0,60 m
Eiche (Qro)	Nr. 58	Stammdurchmesser	0,65 m
Eiche (Qro)	Nr. 59	Stammdurchmesser	0,65 m
Eiche (Qro)	Nr. 60	Stammdurchmesser	0,70 m
Eiche (Qro)	Nr. 61	Stammdurchmesser	0,70 m
Eiche (Qro)	Nr. 62	Stammdurchmesser	0,80 m
Rotbuche (Fsy)	Nr. 63	Stammdurchmesser	0,40 m
Eiche (Qro)	Nr. 64	Stammdurchmesser	0,60 m
Eiche (Qro)	Nr. 65	Stammdurchmesser	0,60 m
Eiche (Qro)	Nr. 66	Stammdurchmesser	0,50 m
Eiche (Qro)	Nr. 67	Stammdurchmesser	0,60 m
Eiche (Qro)	Nr. 68	Stammdurchmesser	0,70 m
Eiche (Qro)	Nr. 69	Stammdurchmesser	0,75 m

Artenschutz / Potentialabschätzung

Das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG sieht im § 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten vor.

Für besonders geschützte Arten gelten Schädigungs- und Tötungsverbote. Für streng geschützte Arten gilt neben dem Schädigungs- und Tötungsverbot zusätzlich ein Störungsverbot. Das Störungsverbot gilt außerdem für die Europäischen Vogelarten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Besonders geschützt sind:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- Arten nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie (alle europ. Vogelarten),
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG aufgeführt sind.

Bislang wurde noch keine Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG aufgestellt.

Einige der besonders geschützten Arten sind zusätzlich streng geschützt, diese sind:

- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

Bislang wurde noch keine Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgestellt.

Zugriffsverbote:

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Bei gemäß § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen oder gemäß § 18 (2) BauGB zulässigen Vorhaben gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 (1) BNatSchG) gemäß § 44 (5) BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Methodik:

Es wurde für das Plangebiet eine Potentialabschätzung auf Grundlage einer Ortsbegehung verfasst. Es wird die potentielle Eignung als Durchzugs- und Nahrungshabitat von Fledermäusen und

Brutvögeln im Untersuchungsgebiet begutachtet. Das Untersuchungsgebiet ergibt sich aus der Eingriffsfläche mit der unmittelbaren Umgebung (+ ca. 50 m).

Die Begehung erfolgte am 11.12.2020 mittags bis zum frühen Abend. Es wurde weiterhin vertiefende Fachliteratur herangezogen sowie die digital verfügbaren Kartierungen der zuständigen Kreis- und Landesbehörden ausgewertet. Das Potential des Plangebietes kann insbesondere durch Prüfung des digitalen Datenbestands von NLWKN, Niedersächsischen Umweltministeriums (MU) und des Bundesamts für Naturschutz (BfN) abgeschätzt werden.

Anhand der Biotopausstattung lässt sich ferner die Eignung als Habitate für weitere Gruppen geschützter Arten abschätzen.

Relevanzprüfung:

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten relevant, es muss eine Prüfung möglicher Verbotstatbestände erfolgen. Durch die Art des Vorhabens und den damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet (UG) lassen sich die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der gehölzbrütenden Vögel und auf Fledermäuse beschränken. Bei weiteren geschützten Arten anderer Gruppen (z.B. Fische, Reptilien, Meeressäuger) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung und Wirkfaktoren nicht zu erwarten und kann bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Fledermausarten:

Das Potential für Fledermausarten wird im Plangebiet anhand der Gehölzstrukturen insbesondere in Bezug auf Eignung als Unterschlupf und Nahrungsraum bewertet.

Alle Fledermausarten sind streng geschützt. Einige Arten sind Kulturfolger, das umfasst alle Arten die in alten Bäumen Tagesverstecke einrichten, manche bilden hier ihre Wochenstuben oder ihre Winterquartiere. Das Potential kann an den vorhandenen alten Eichen und an den Gebäuden im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Eine Aufwertung als mögliches Quartier im Rahmen von künstlichen Fledermauskästen ist möglich. Die Arten der Kulturfolger reagieren nicht störungsempfindlich auf übliche Begleiterscheinungen menschlicher Nähe wie Siedlungslärm oder Bewegungen in der Umgebung. Jedoch ist eine unmittelbare Störung in möglichen Quartieren zu unterlassen, etwa durch intensives Anleuchten oder Aufscheuchen.

Die alten Bäume und die Gebäude bieten ein Potenzial für Sommerquartiere bestimmter Fledermausarten. Eine Eignung als Winterquartiere kann nicht ausgeschlossen werden.

Durch entsprechende Maßnahmen können Verbotstatbestände vermieden werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Das Untersuchungsgebiet ist für größere und mittlere Säuger der streng geschützten Arten wie Wolf (*Canis lupus*) oder Wildkatze (*Felis sylvestrus*) aufgrund von Habitatausstattung, Größe und unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung nicht geeignet, auch kleine streng geschützte Säuger-Arten wie Feldhamster (*Cricetus cricetus*) oder Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind auf die strukturellen Aspekte einer diversen Feldflur angewiesen und aufgrund von Habitatausstattung und/ oder nieders. Verbreitungskarten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Vogelarten:

Das Plangebiet entspricht der Eingriffsfläche mit unmittelbarer Umgebung. Die vorhandenen Gebäude sowie die Bäume und Gehölze und Freiflächen bieten grundsätzlich ein geeignetes Nahungshabitat für allgemein verbreitete Vogelarten.

Es wurden bei der Ortsbegehung an einigen Bäumen Höhlen mit Potenzial für Spechte und Kleineulen festgestellt. Auch die Gebäude weisen zahlreiche Spalten und Nischen auf, welche potentiell als Unterschlupf für einige Vogelarten geeignet sind.

Aufgrund der Jahreszeit konnten nur wenige Vögel wie ein Buntspecht und einige Kohlmeisen beobachtet werden.

Es bestehen im Untersuchungsgebiet Störungen durch die Nutzung für entsprechend sensible Arten.

Einige Brutvögel, insbesondere der besonders geschützten Arten, sind Kulturfolger. Das heißt sie siedeln in unmittelbarer Nähe zum Menschen und profitieren von gewissen Strukturen menschlicher Siedlungen. Die Haussperlinge zum Beispiel werden von dem Viehfutter, an dem sie sich gerne bedienen, angelockt. Dabei handelt es sich um Vogelarten, die ihren heutigen Erfolg der Anpassung an menschliche Siedlungsräume verdanken.

Diese Arten reagieren nicht störungsempfindlich auf übliche Begleiterscheinungen menschlicher Nähe wie Lärm, Bewegungen und Vertikalstrukturen.

Das Potential dieser Arten hängt jedoch von den Menschen und ihren Wirtschaftsweisen ab. Mögliche erhebliche Veränderungen bestehen in der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sowie in den baulichen Maßnahmen, insbesondere der Baufeld-Vorbereitung und dem Baubetrieb. Es werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich festgesetzt.

Amphibien, Reptilien:

Für folgende Amphibien- und Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können Vorkommen im Landkreis Stade nicht ausgeschlossen werden (LANDKREIS STADE 2011): Reptilienarten Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*); Amphibienarten Kammolch (*Triturus cristatus*), Kleiner Wasserfrosch (*Rana lessonae*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*), Laubfrosch (*Hyla arborea*) und Moorfrosch (*Rana arvalis*). Diese Arten weisen hohe spezifische Ansprüche an geeignete Lebensräume auf.

Südlich des Plangebietes ist ein kleiner Tümpel vorhanden. Die Paddock- und Rasenflächen sowie die umfangreichen Gebäude- und Wegeflächen im Plangebiet sowie die unmittelbare Nähe zur Bebauung führen dazu, dass das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für diese Amphibien- und Reptilienarten darstellt. Geeignete Habitate wie Laichgewässer, Feuchtbereiche, grabbare Offenstellen etc. mit entsprechendem Umfeld fehlen. Ein gewisses Potential haben die grasbewachsenen Wiesen östlich des Plangebietes.

Wirbellose:

Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung weisen keine geeigneten Lebensräume für Libellen, Heuschrecken, Schmetterlingen, Schnecken und andere Wirbellosen der streng geschützten Arten auf. Sie sind aufgrund ihrer Verbreitung bzw. ihrer Habitatanforderungen im Plangebiet auszuschließen.

Pflanzenarten:

Im Rahmen der Biotoptypenerfassung sind im Untersuchungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG / § 24 NAGBNatSchG festgestellt worden.

Auf Grundlage der erfassten Biotoptypen und durch die anthropogene Überprägung aller Biotope im Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Bebauung sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung finden sich keine Hinweise auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL zum Zeitpunkt der Biotopkartierung. Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann somit zum Zeitpunkt weitgehend ausgeschlossen werden.

Bei der Umsetzung der Planung können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Dies kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigung) vermieden werden.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Da ein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB nicht stattfindet, wird mit Bezug auf § 1a Absatz 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.

Einzelbäume und Baumgruppen:

Im Plangebiet sind 66 wertvolle Einzelbäume vorhanden. Dabei handelt es sich um 46 Stieleichen, 13 Rotbuchen und 7 Bergahorne.

Die Stieleichen haben Stammdurchmesser von 0,5 m bis 0,9 m. Sie stehen teilweise in Gruppen dicht zusammen und sind schlank in die Höhe gewachsen. Sie weisen teilweise viel Totholz sowie zahlreiche Höhlen und Spalten auf.

Die Rotbuchen haben in der Mehrzahl Stammdurchmesser von 0,4 m bis 0,5 m. Diese Buchen sind noch jung und wachsen unter dem Schirm der Eichen zu schlanken Bäumen heran. Nur eine Rotbuche steht am Rande der Rasenfläche frei und hat einen Stammdurchmesser von 0,75 m erreicht. Die Rotbuchen haben nur wenige Höhlungen und Spalten.

Die Ahornbäume stehen an der Westgrenze des Plangebietes und haben Stammdurchmesser von 0,45 m bis 0,75 m. Die Ahornbäume weisen zahlreiche Höhlungen und Spalten auf.

In Teilbereichen wurde das Totholz aus den Kronen bereits entfernt. In anderen Bereichen wird es noch zur Wahrung der Verkehrssicherheit erforderlich, das Totholz aus den Bäumen zu entfernen. Bei zwei Eichen ist die Krone durch Windwurf herausgebrochen, bei einigen anderen Bäumen erscheint die Standsicherheit eingeschränkt, da sich die Kronen sehr einseitig entwickelt haben. Hier erscheint ein Kronensicherungsschnitt erforderlich.

Die Bäume sind damit besonders wertvoll für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Die Bäume weisen Höhlungen, Risse und Spalten als Unterschlupf für Vögel und Fledermäuse auf. Die Bäume können durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Bei Bauarbeiten im Bereich der Baumkronen sind zwingend einige Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.

→ siehe Kapitel B3: Vermeidung Baumschutz

A.3.3 Schutzgut Fläche

Inhaltlicher Untersuchungsrahmen: Flächenverbrauch (Bestandsaufnahme durch den Planer)
Gemäß UVPG soll mit der Fläche schonend umgegangen werden, das heißt der Flächenverbrauch ist insgesamt zu reduzieren. Weiterhin sollen landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Durch die Planung wird bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche umgenutzt. Es wird im Wesentlichen eine zeitgemäße Umnutzung vorgenommen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandenen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt, mit den damit verbundenen Immissionen. Erforderliche Freizeitflächen werden an einer anderen, ggf. schlechter zu erschließenden Fläche der Gemeinde geschaffen. Die landwirtschaftlichen Gebäude- und Wegeflächen werden nicht neu genutzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die landwirtschaftlichen Gebäude und Flächen werden zu Freizeitgebäuden und -flächen umgenutzt. Durch die gute Erschließungsmöglichkeit wird nur wenig zusätzliche Fläche hierfür in Anspruch genommen. Mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundene Immissionen fallen weg.

Vermeidung und Verminderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

- Reduzierung des Flächenverlustes durch einen überwiegend intensiv genutzten Standort im unmittelbaren Siedlungsbezug
- Die Umnutzung der Hofstelle vermeidet die Inanspruchnahme anderer, hochwertigerer Flächen sowie ggf. größere Flächen an schlechter zu erschließenden Standorten

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Es wird kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

A.3.4 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Grundwasserferne Geest, frische, stellenweise trockene oder feuchte, örtlich staunasse, z.T. steinige Sandböden, örtlich mit Lehm und Ton im Unterboden.

Bodentyp: **Pseudogley-Braunerde**

Es sind derzeit keine Hinweise und kein Verdacht auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Im Bereich der Hofstelle sind umfangreiche Umlagerungen und Veränderungen des ursprünglichen Bodengefüges aus bisher nicht bekannten Substraten zu erwarten.

Es ist aufgrund der bisherigen Nutzung von Vorbelastungen auszugehen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es werden keine Eingriffe in den Boden mit Umlagerungen und Versiegelungen vorgenommen und keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Es werden aber auch keine Bereiche zur Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen ausgewiesen. Die vorhandenen Gebäude und Freiflächen

können keiner Umnutzung zu Freizeitflächen zugeführt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Verlust von Flächen des natürlich gewachsenen Bodens mit den Bodenfunktionen durch Umlagerung sowie die Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen, Ausweisung von Grünflächen für die Erhaltung oder Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen mit Ausbau und Sicherung der Funktionen für den Naturhaushalt. Die vorhandenen Flächen der Gebäude und Freiflächen können einer neuen Nutzung als Freizeitflächen zugeführt werden. Eine Erschließung mit Versiegelungen an anderer Stelle wird nicht erforderlich.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

- Minimierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung durch die Umnutzung vorhandener Gebäude- und Freiflächen, Nutzung bestehender Erschließung.
- Minimierung von Erdmassenbewegungen, es soll ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag angestrebt werden.
- Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Eine Kompensation erfolgt im Rahmen der Kompensation Boden durch eine Kompensationsfläche (siehe Teil B).

A.3.5 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein zumeist trockener Graben. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einem Privatgarten ein kleiner Teich.

Die Regenrückhaltung soll östlich des Plangebietes auf einer bisher als Acker genutzten Fläche angelegt werden.

Die Grundwasserstufe wird für das Plangebiet mit GWS 6 „grundwasserfern“ (>30 dm) angegeben (NIBIS), die Grundwasserneubildung (mGrowa18) im Zeitraum 1981-2010 auf der Fläche mit >250-300 mm / Jahr.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die Nährstoffeinträge und den vorhandenen Nutzungen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ergäben sich ggf. kleinere Nutzungsänderungen im Rahmen von Einzelgenehmigungen. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt mit möglichen Verunreinigungen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Beeinflussung des Boden-Wasserhaushaltes durch die Neubebauung: Verlust der Regenwasser-

versickerung und Teilen der Verdunstungsleistung auf die versiegelten Flächen, dadurch auch Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung. Es erfolgt kein weiterer Eintrag von landwirtschaftlichen Nährstoffdüngern im Plangebiet.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

- Für verringerten Oberflächenabfluss Minimierung der Versiegelung durch sparsame Versiegelung.
- Grünflächen mit Neuschaffung von Verdunstungsleistung durch anzupflanzende Gehölze. Begrünung verbessert die natürliche Wasserreinigung und das Rückhaltevermögen von Flächen.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Eine Kompensation erfolgt im Rahmen der Kompensation Boden durch eine Kompensationsfläche (siehe Teil B).

A.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet ist dem Klimabezirk des Niedersächsischen Flachlandes zugeordnet, durch die Nähe zu Elbe und Nordsee ist der Raum maritim geprägt.

Durch den sehr geringen Anteil an versiegelten Flächen sind keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die unversiegelten Flächenanteile erbringen weiterhin kleinklimatisch durch die Begrünung während der Vegetationsperiode allgemeine Leistungen über Verdunstung und Abschattung sowie Gasaustausch.

Es sind keine Böden mit besonderen Klimapotentiale vorhanden, jedoch Bäume und Gehölze. Diese sind kleinklimatisch durch Transpiration mit Minderung von Temperaturspitzen, als Flächen zur Kaltluftentstehung und für eine Steigerung der Luftfeuchte und zur bodennahen Windbremsung innerhalb der Vegetationsperiode von Bedeutung.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es erfolgen keine Eingriffe in die unversiegelten Flächen und keine zusätzlichen Versiegelungen mit negativen Auswirkungen auf das Kleinklima, es erfolgen aber auch keine Festsetzungen von Grünflächen und zu Pflanzungen von Gehölzen mit dauerhaft positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung beeinflusst das Kleinklima negativ durch zusätzliche Versiegelungen mit Bebauung, aber auch positiv durch die Festsetzung von Grünflächen mit Erhaltung oder Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die Beeinträchtigung wird daher insgesamt als unerheblich bewertet.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

- Erhalt und Neupflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen.
- Schutz der Altbäume und Gehölzbestände zur Erhaltung ihrer kleinklimatischen Funktionen, etwa für Abschattung, Kühlung durch Transpiration, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung, zur Minderung von Feinstaub und zur Reduzierung äolischer Abtragung (durch Bremsung oberflächennaher Winde).

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die geplanten Pflanzungen und Festsetzungen zur Erhaltung und Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden auch Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft vermindert. Es wird kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

A.3.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Es handelt sich hier um strukturreiche Geestlandschaft, teilweise mit Mangel an Gehölzreihen und Waldflächen.

Wertvoll sind die Baumgruppen und die Gehölzbestände im Plangebiet. Im Bestand sind insbesondere die Altbäume überwiegend alte Eichen von besonderer Bedeutung und für den Landschaftsraum landschaftsprägend. Vorbelastungen sind durch die intensive Nutzung, die vorhandenen Gebäude und Wegeflächen gegeben.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ergeben sich keine Änderungen; es werden keine Flächen versiegelt, Gehölze werden allenfalls einzeln entnommen, es erfolgt aber auch keine Festsetzung von Grünflächen sowie die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Gehölzen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die vorhandene und geplante Eingrünung sichert die Einbettung des Plangebietes in die Landschaft, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbleibt. Die bedeutsamen Altbäume werden erhalten und durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

- Auf den Grünflächen im Westen des Plangebietes sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Erhaltung der alten Bäume des Plangebietes sowie die Eingrünung des Parkplatzes mit heimischen Gehölzen machen keinen weiteren Ausgleich erforderlich.

A.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Geschützte Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Auf der Hofstelle sind bedeutende alte Bäume aus überwiegend alten Eichen vorhanden.

Wegen der langen Siedlungsgeschichte im Landkreis Stade und der in Mitteleuropa generell hohen Fundstellendichte ist bei neuen Eingriffen in den Boden grundsätzlich mit Funden zu rechnen. Kommt es dazu, sind diese der Denkmalbehörde umgehend anzuzeigen und bis dahin alle Arbeiten zu unterlassen, die zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung der Fundstelle führen könnten.

Es sind keine Vorbelastungen bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es wird nicht in potentielle Fundstellen eingegriffen und es ergeben sich keinerlei Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Es besteht keine Möglichkeit, dass potentielle Fundstellen freigelegt und beeinträchtigt werden, es besteht auch keine Möglichkeit, dass potentielle Fundstellen von der Denkmalbehörde untersucht werden und neue kulturgeschichtliche Erkenntnisse gewonnen werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es werden keine bekannten Bau- und Bodendenkmale beeinträchtigt oder zerstört. Es besteht das geringe Risiko, dass potentielle unbekannte Fundstellen beeinträchtigt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass potentielle unbekannte Fundstellen freigelegt und der Denkmalbehörde zur Untersuchung überlassen werden mit möglicher Gewinnung neuer kulturgeschichtlicher Erkenntnisse. Durch angrenzende Nutzungen können die alten Einzelbäume und Baumgruppen beeinträchtigt oder in ihrer Wahrnehmbarkeit gestört werden, dies ist zu vermeiden.

Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

- Stellungnahmen der Kreisarchäologie sind zu beachten.
- In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zu Handhabung potentieller unbekannter Fundstellen während der Bauphase integriert.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach derzeitigem Stand der Planung ist nicht mit einer Beeinträchtigung des kulturellen Erbes oder sonstiger Sachgüter zu rechnen und es sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

A.3.9 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter mit Funktionen für und im Naturhaushalt stehen nicht für sich, sondern in Beziehung zueinander. Die Flora ist unmittelbar vom Boden abhängig, dies beeinflusst die Biotop- und damit auch die Habitatausstattung mit der hier vorkommenden Fauna. Der Boden wird wiederum von der Flora und Fauna beeinflusst, alle Schutzgüter außerdem von den abiotischen Faktoren, insbesondere Klima/Luft mit der Witterung sowie vom Faktor Wasser.

An den im Planungsraum grundsätzlich bestehenden Wechselwirkungen ergeben sich keine Veränderungen, jedoch wird in einem kleinen Bereich durch die Versiegelung des gemeinsamen Mediums Boden als Schnittstelle der natürlichen Funktionen die Intensität der Wechselbeziehungen in Teilen verringert, in unversiegelten Bereichen mit vorgesehenen Ausgleichspflanzungen erhöht.

Von besonderer Bedeutung im Plangebiet ist der Altbaumbestand. Eine Beeinträchtigung kann Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben.

A.3.10 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelange	Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	Erheblichkeit
Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit	zusätzliche Verkehrsimmissionen Störung der vorhandenen Bebauung durch Schall, Staub, Licht, Reflexionen und Geruch Störung der Erholungsfunktion der Landschaft	• • •
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Verlust von Biotopen Verlust von Lebensräumen (durch Versiegelung) Neuschaffung von Lebensräumen (Anpflanzungen)	• • +
Fläche	Verlust / Umnutzung von Flächen (Versiegelung/ Bebauung)	•
Boden	Verlust von Boden und -funktionen durch Versiegelung Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	• •
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser Versickerung des unverschmutzten Regenwassers	• • -
Klima & Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	• •
Landschaft	Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen	•
Kultur- und sonstige Sachgüter	Potentielle Zerstörung archäologischer Fundstätten Potentielle Gewinnung kulturhistorischer Erkenntnisse	(•) (+)
Wechselwirkungen	Störung des natürlichen Wirkungsgefüges über die Versiegelung der gemeinsamen Schnittstelle Boden	•

• • sehr erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich/ + voraussichtlich positive Wirkung

A.3.11 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die oben aufgeführten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Verkehrsströme verändern sich, im Nahbereich der Sonderbauflächen nehmen sie zu. Die Planung führt zum Verlust von Potentialen für Tiere und Pflanzen, andere Tiere und Pflanzen halten dafür Einzug in das Gebiet. Die Eingrünung sorgt für eine optische Einbindung. Erhebliche Auswirkungen für die benachbarte Bebauung sind dagegen nicht zu erwarten, es reduzieren sich landwirtschaftliche Immissionen.

Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung

Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Die Durchlässigkeit des Bodens und dessen Bedeutung für Tiere und Pflanzen bleibt unverändert. Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es werden voraussichtlich keine Änderungen des bisherigen Zustandes der Umwelt ein-

treten.

A.3.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ein anderer Standort zöge ggf. nicht nur Mehrinvestitionen durch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nach sich, sondern ggf. auch einen größeren Eingriff in das Landschaftsbild, den Boden und die Fläche. Durch geeignete Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt am gewählten Standort ausreichend begrenzt werden.

A.3.13 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf Grundlage der Art des Vorhabens in Verbindung mit vorliegenden Daten und den Ausprägungen vor Ort sind durch das Vorhaben keine besonderen Auswirkungen auf das Globalklima erkennbar.

Es sind bzw. werden zusätzliche Bereiche versiegelt, es kann hierdurch kleinräumig in Folge des Klimawandels zu erhöhten Temperaturspitzen kommen; diese können durch vorhandene und zu ergänzende Anpflanzungen und die im räumlichen Kontext vorhandenen Grünflächen über entstehende Kaltluft voraussichtlich auf ein für den Menschen erträgliches Maß begrenzt werden. Eine etwaige Erhöhung und Intensivierung von Starkregenereignissen mit entsprechendem Abflusssgeschehen ist bei der Planung der Regenrückhaltung entsprechend des aktuellen Wissens- und Fachstandes im Wasserhandwerk zu berücksichtigen. Kommt es in Folge des Klimawandels zu einer erheblichen Erhöhung der Dürreereignisse, ist gemäß des dann aktuellen Wissensstandes ggf. durch Anpassung von Bepflanzungen und/ oder Reduzierung bzw. Anpassung der Versiegelung und/ oder Bebauung zu reagieren.

A.3.14 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grundlage der Art des Vorhabens in Verbindung mit vorliegenden Daten und der Ausprägung vor Ort ist für das Gebiet des Planungsraumes keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

A.3.15 Beachtung der Bodenschutz- und der Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Absatz 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 den Bebauungsplan wird zusätzliche landwirtschaftliche Fläche mit den vorhandenen Gebäuden und Wegeflächen umgenutzt, so kann der Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

A.4 Zusätzliche Angaben

A.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung sind keine weiteren technischen Verfahren zum Einsatz gekommen. Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Ortsbesichtigung des Plangebietes. Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

A.4.2 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. Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden, um die erheblichen Auswirkungen zu überwachen, die die Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt ausübt:

Mitteilung an die untere Naturschutzbehörde (Fertigstellungsanzeige)

Die Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen soll der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Fertigstellungsanzeige mitgeteilt werden. Des Weiteren sind Ausgleichsflächen in das Kompensationsflächenkataster des Landkreises einzutragen.

Überprüfung der Maßnahmen

Drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird von der Gemeinde eine erstmalige Besichtigung durchgeführt. Eine zweite Überprüfung sollte sechs Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.

A.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Sauensiek überplant mit dem Bebauungsplan 14 „Ferienhof Bredenhorn“ ein Areal von ca. 1,5 ha. Im Plangebiet soll eine vorhandene Hoffläche mit Gebäuden und Wegeflächen sowie Rasen, Wiesen- und Ackerflächen für das Sondergebiet Ferienhof Bredenhorn umgenutzt werden. Zusätzlich soll ein Parkplatz angelegt werden. Vorhandene Gehölze und Baumbestände sollen gesichert und ergänzt werden.

Durch die Erhaltung bzw. Pflanzung neuer standortgerechter, heimischer Gehölze im Plangebiet können potentiell negative Umweltauswirkungen vermieden werden.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die geplanten Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Bäume und zu Pflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes werden auch die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaft sowie Klima/Luft minimiert. Es wird kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung und dem damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss. Die Verluste werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen.

Der Verlust bzw. die Zerstörung evtl. vorhandener archäologischer Fundstätten ist durch die frühzeitige Einbeziehung der zuständigen Kreisarchäologie zu vermeiden. Erkenntnisse hierzu liegen bisher nicht vor.

B Eingriffsregelung

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 Absatz 2 BNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild fachgerecht wiederhergestellt ist.

B.1 Erfassung und Bewertung der Eingriffsflächen

Erfasst werden die natürlichen Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima sowie das Landschaftsbild. Grundlage der Bewertung sind örtliche Begehungen des Plangebietes. Die Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft geschieht, getrennt für jedes Schutzgut, in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben“ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie).

Die Biotoptypen werden nach Drachenfels 2020 (Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen) vor Ort erfasst. Die Bewertung der Biotope geschieht in Anlehnung an die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2012) in fünf Wertstufen.

Diese bedeuten:

- Wertstufe 5 (V): von besonderer Bedeutung
- Wertstufe 4 (IV): von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 3 (III): von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 2 (II): von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe 1 (I): von geringer Bedeutung

Bestand:

Verkehrsfläche (Bestand)		0,263 ha
SPE-Fläche A (Bestand)		0,023 ha
Landwirtschaftliche Hofstelle	(ODP)	1,376 ha
davon 40 % versiegelt =		0,54 ha
<u>Sandacker</u>	<u>(AS)</u>	<u>0,198 ha</u>
Plangebiet:		1,86 ha

Eingriffsbewertung:

Entsprechend § 1a Abs.3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Bereich der bestehenden Hofstelle mit Gebäuden und Wegeflächen, Rasenflächen und Paddock sind **0,54 ha** der Flächen durch Gebäude und Verkehrsfläche als Versiegelung dem Bestand zuzuordnen.

Im Plangebiet ist bereits eine Ausgleichsfläche für ein Einzelbauvorhaben (Haus Nr. 10) vorhanden.

Eine Potentialabschätzung im Vorfeld hat gewisse Potentiale für europäische Vogelarten (Gehölzbrüter) im Bereich der Altbäume und Gebäude festgestellt, die alten Bäume sind zu erhalten. Die Gehölze sind zu erhalten und zu ergänzen.

B.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften (WERTSTUFE I-IV)

Die potentiell natürliche Vegetation ist auf der Eingriffsfläche als Eichen-Buchenwald anzunehmen.

ODP (OVW + HB) Landwirtschaftliche Hofstelle (WERTSTUFE I-IV)

Die Eingriffsfläche im Bereich der vorhandenen Gebäude, Wege- und Rasenflächen, Paddockflächen ist im Bestand als teilweise bereits versiegelt vorzufinden. Es werden landwirtschaftliche Geräte und Materialien gelagert und es sind Wege- und Lagerflächen als Zu- und Umfahrten befestigt.

Im Plangebiet sind 66 wertvolle Einzelbäume vorhanden. Dabei handelt es sich um 46 Stieleichen, 13 Rotbuchen und 7 Bergahornbäume.

Die Stieleichen haben Stammdurchmesser von 0,5 m bis 0,9 m. Sie stehen teilweise in Gruppen dicht zusammen und sind schlank in die Höhe gewachsen. Teilweise weisen sie viel Totholz sowie Höhlen und Spalten auf.

Die Rotbuchen haben in der Mehrzahl Stammdurchmesser von 0,4 m bis 0,5 m. Die Buchen sind noch jung und wachsen unter dem Schirm der Eichen zu schlanken Bäumen heran. Nur eine Rotbuche steht frei am Rande der Rasenfläche und hat einen Stammdurchmesser von 0,75 m erreicht. Die Rotbuchen haben nur wenige Höhlungen und Spalten.

Die Ahornbäume stehen an der Westgrenze des Plangebietes und haben Stammdurchmesser von 0,45 m bis 0,75 m. Auch diese Bäume weisen zahlreiche Höhlungen und Spalten auf.

In Teilbereichen wurde das Totholz aus den Kronen bereits entfernt. In anderen Bereich wird es zur Wahrung der Verkehrssicherheit erforderlich, das Totholz aus den Bäumen zu entfernen.

Bei drei Eichen ist die Krone durch Windwurf herausgebrochen, bei einigen anderen Bäumen erscheint die Standsicherheit eingeschränkt, da sich die Kronen sehr einseitig entwickelt haben. Hier erscheint ein Kronensicherungsschnitt erforderlich.

Die Bäume sind besonders wertvoll für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Sie weisen Höhlungen, Risse und Spalten als Unterschlupf für Vögel und Fledermäuse auf. Die Bäume werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Bei Bauarbeiten im Bereich der Baumkronen sind zwingend einige Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.

→ siehe Kapitel B3: Vermeidung Baumschutz

In der Strauchschicht finden sich nur wenige Einzelsträucher und Strauchgruppen aus Kirschlorbeer, Wacholder, Ilex, Eibe und Rhododendron.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine kleine Gehölzanpflanzung (Ausgleichsfläche für Gebäude Nr. 10 / SPE-A Fläche) überwiegend aus Kastanien und Birken vorhanden.

Im Westen des Plangebietes ist südlich eine Rot-Buchenhecke vorhanden und nördlich eine Gruppe aus Ahorn-Aufwuchs.

Im Süden des Plangebietes sind Paddocks vorhanden.

AS Sandacker

(WERTSTUFE II)

Im Westen des Plangebietes wird ein kleiner Teil einer Ackerfläche in das Plangebiet einbezogen.

Artenschutz

Die Gebäude bieten Potenziale für Gebäudebrütende Vögel (Haussperlinge, Hausrotschwanz, Schwalben etc). Es gibt Potenziale für Bruthabitate von Gehölzbrütern sowie sehr eingeschränkte Potenziale für Bodenbrüter wie den Fasan am Rande von Freiflächen. Die Baumreihen und die Gehölze bieten Potenziale als Leitlinie und Jagdrevier von Zwerg- und Breitflügelfledermaus. Alte Bäume sowie linienhafte Gehölze sollten aus Gründen des Artenschutzes und der Biodiversität erhalten werden.

Zum Artenschutz wurde für den geplanten Bereich des B-Plan 14 eine Potentialabschätzung vorgenommen. Es sind folgende Hinweise abzuleiten:

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten und der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei Umsetzung der Bauleitplanung folgende Maßnahmen erforderlich:

- **Bauzeitenregelung:** Abrissmaßnahmen an den Gebäuden im Bereich des Plangebietes sind ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
Um die mögliche Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vögel durch Bautätigkeit zu Beginn der Bauarbeiten auf Freiflächen im Bereich des Plangebietes zu vermeiden, sollte der Baubeginn außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen bodenbrütender Vogelarten liegen und der Baubeginn damit in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. *Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.* Es wird davon ausgegangen, dass ab dem Beginn die Baumaßnahmen zeitnah fortgesetzt werden und es damit zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich Tiere der potenzi-

ell betroffenen Arten nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden, sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben.

▪ **Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen:**

Bei der Beseitigung von Bäumen und weiterer Gehölzbestände ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Fledermäusen ist für die Fällung von Bäumen eine verlängerte Ausschlussfrist bis Ende Oktober zu berücksichtigen.

Natura 2000

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Da ein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB nicht stattfindet, wird mit Bezug auf § 1a Absatz 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.

B.1.2 Boden (WERTSTUFE I-III)

Der Boden ist als ferne Geest mit frischen, stellenweise trockenen oder feuchten, örtlich staunassen, z.T. steinigen Sandböden, mit örtlich Lehm und Ton im Unterboden zu beschreiben.

Bodentyp: **Pseudogley-Braunerde**

Der Boden ist von allgemeiner Bedeutung.

Im Bereich der Gebäude und Wegflächen ist der Boden als von geringer Bedeutung zu werten und nicht auszugleichen, in den unversiegelten Bereichen ist der Boden von allgemeiner Bedeutung.

Die Zusammensetzung der Böden um die Gebäude und der Zuwegung ist derzeit nicht bekannt.

B.1.3 Wasser (WERTSTUFE II)

Südlich des Plangebietes ist ein kleiner Tümpel vorhanden.

Die Grundwasserstufe wird für das Plangebiet mit GWS 6 „grundwasserfern“ (>30 dm) angegeben (NIBIS), die Grundwasserneubildung (mGrowa18) im Zeitraum 1981-2010 auf der Fläche mit >250-300 mm / Jahr.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die Nährstoffeinträge der ehemaligen Nutzungen. Erhebliche Vorbelastungen für das Grundwasser sind nicht erkennbar.

B.1.4 Luft und Klima (WERTSTUFE III)

Das Bestandsklima im Plangebiet steht unter maritimem Einfluss. Das Klima ist geprägt durch kühle Sommer und relativ milde Winter. Der kälteste Monat ist Januar mit einer Durchschnittstemperatur von 2° C, der wärmste Monat ist Juli mit einer Durchschnittstemperatur von 18° C. Das Jahresmittel der Temperatur liegt um 8° C. Der Klima-Atlas von Niedersachsen weist für Bremerförde 1% Windstille pro Jahr aus. Die Summe der jährlichen Niederschläge beträgt ca. 750 mm / qm / Jahr. Der mittlere Beginn der Apfelblüte ist der 1. Mai. Vorbelastungen für das Kleinklima bestehen in den vorhandenen Versiegelungen, die vorhandene Vegetation und das ländliche Umfeld schaffen grundsätzlich gute Voraussetzungen, erhebliche Vorbelastungen für das Klima sind nicht erkennbar.

B.1.5 Landschaftsbild (WERTSTUFE III)

Das Kulturlandschaftsbild der Geest wurde ursprünglich weitaus stärker durch ein umfassendes Wall- und Feldheckennetz, durch Alleen und Feldgehölze geprägt. Von diesem sehr abwechslungsreichen Landschaftsbild sind im Planungsgebiet noch einige Elemente vorhanden. Im Plangebiet sind zahlreiche alte Bäume (Eichen, Rotbuchen, Ahornbäume) vorhanden. Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine kleine Gehölzanzpflanzung vorhanden. Diese Baum- und Gehölzstrukturen sollen erhalten werden. Insbesondere die Altbäume sind von hoher Ästhetik und für das Landschaftsbild im Plangebiet und dessen Umgebung von zentraler Bedeutung.

Da die vorhandenen Gehölze erhalten und im Westen durch neue Anpflanzungen ergänzt werden wird das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

B.2 Konfliktanalyse

B.2.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Altbäume im Plangebiet sind von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Sie werden weitgehend erhalten. Auch die Gehölzanzpflanzungen im Süden des Plangebietes werden erhalten. Für alle anderen Flächen im Plangebiet ist unter den gegenwärtigen Voraussetzungen anzunehmen, dass sie als beeinträchtigte Biotope von allgemeiner bis geringer Bedeutung mit allgemeinem Entwicklungspotenzial anzusehen sind. Die Gebäude bieten jedoch Potenziale für gebäudebrütende Vögel.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Es werden zusätzlich geeignete Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann vermieden werden.

B.2.2 Boden

Aufgrund der vorhandenen Nutzung auf den Boden, ist der neu zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden von allgemeiner Bedeutung anzusehen, in den bereits bebauten und mit Wegen belegten Bereichen von geringer Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass durch die vorhandene Bebauung und Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigen-

schaften der Böden beeinträchtigt und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind.

Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Bebauung ist in der Neuversiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichserfordernisse, die weiter unten im Einzelnen nachgewiesen werden.

B.2.3 Wasser

Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass die Eingriffsfläche überwiegend von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Wasserhaushalt anzusehen ist. Die vorhandenen Nutzungen bergen das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Nährstoffeintrag.

B.2.4 Klima und Luft

Für das Globalklima hat das Gebiet keine besondere Bedeutung, für Kleinklima und Luft ist es von allgemeiner Bedeutung. Im Bestand ist es überwiegend begrünt. Die regional generell gute Luftqualität, das ländliche Umfeld und in Verbindung mit der Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen lassen nur unerhebliche klimatische und lufthygienische Auswirkungen der Planung erwarten.

Grundsätzlich entstehen in Flächen mit hoher Versiegelung höhere Temperaturspitzen und ein höheres Abflussgeschehen des Oberflächenwassers mit entsprechender Belastung von Mensch und Umwelt. Gebäude, Straßen und Parkplätze sollten daher grundsätzlich durch Bäume Abschattung und Transpiration erfahren. Diese Maßnahmen erhöhen auch das Regenrückhaltevermögen und sind geeignet, das Abflussgeschehen zu drosseln mit Verringerung der Spitzen des einhergehenden Oberbodenverlustes. Das derzeit übliche Geschehen von Temperatur und Niederschlag kann sich im Zuge des Klimawandels verändern, es ist insgesamt von einer Häufung von Witterungsextremen auszugehen und diese sollten daher bereits heute mitgedacht werden.

B.2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Gehölze von hoher Qualität. Durch die Erhaltung der vorhandenen Bäume, insbesondere der Altbäume und Gehölze sowie eine neue Ortsrandeingrünung im Bereich des neuen Parkplatzes zur freien Landschaft. An den übrigen Bereichen verbleibt kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild (siehe auch A.3.7 Landschaft).

B.3 Maßnahmen zur Vermeidung & Minimierung von Eingriffen

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Dies wird durch § 15 BNatSchG aufgegriffen und als Pflicht des Eingriffsverursachers formuliert, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die bei den geplanten Bauvorhaben beachtet werden sollen:

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, durch optimierte Höhenplanung soll ein Gleichgewicht von Bodenab- und Bodenauftrag angestrebt werden.

- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann; Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB.
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung.
- Dach- und Fassadenbegrünung kann neuen Lebensraum auf den sonst stark versiegelten Grundstücken schaffen, insbesondere an großen, fensterlosen Außenwänden.
- Bei allen Bauarbeiten sind die vorhandenen Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920, zu schützen.
- Der Wurzelbereich der Gehölze ist nach den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen. Bei unumgänglichen Eingriffen im Wurzelbereich sind Starkwurzeln möglichst zu erhalten; Abgrabungen im Wurzelbereich der durch Stammschutz gesicherten Bäume sind von Hand vorzunehmen (gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4). Die Behandlung der Wurzeln und ein ggf. notwendiger Kronenschnitt (Nachschneiden / Auslichten) sind nach den Anforderungen der ZTV-Baumpflege vorzunehmen.
- Da Nadelgehölze untypisch für diesen Landschaftsraum sind, ist deren Anpflanzung nur beschränkt möglich. Nadelbäume dürfen daher nur einzeln und keinesfalls in Reihen oder Gruppen angepflanzt werden.
- Zu Beständen von Altbäumen ist bei zukünftigen Bauarbeiten eine Abstandsfläche von mind. 8 m von jeglichen Nutzungen freizuhalten.
- Die Stellplatzflächen im Kronentraufbereich erhaltenswerter Bäume sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen. Zum Stamm sollte ein Mindestabstand von 2,50 m nicht unterschritten werden.

Artenschutz:

- **Bauzeitenregelung:** Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen sind Abbruchmaßnahmen an den Gebäuden im Bereich des Plangebietes ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Um die mögliche Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vögel durch Bautätigkeit zu Beginn der Bauarbeiten auf Freiflächen im Bereich des Plangebietes zu vermeiden, sollte der Baubeginn außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen bodenbrütender Vogelarten liegen und der Baubeginn damit in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. *Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.* Es wird davon ausgegangen, dass ab dem Beginn die Baumaßnahmen zeitnah fortgesetzt werden und es damit zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich Tiere der potenziell betroffenen Arten nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden, sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben. Geeignet kann auch sein, die betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich zu schleppen bzw. zu harken, so dass ein Anlegen von Nestern unterbleibt. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

- **Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen:**
Bei der Beseitigung von Bäumen und weiterer Gehölzbestände ist die gesetzlich vorgeschrie-

bene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Fledermäusen ist für die Fällung von Bäumen eine verlängerte Ausschlussfrist bis Ende Oktober zu berücksichtigen.

Baumschutz:

- Alle als zu erhaltend festgesetzten Stieleichen, Traubeneichen, Rotbuchen, Bergahorn und Spitzahornbäume im Plangebiet mit einem **Stammdurchmesser von mehr als 40 cm**, gemessen in 1 m Höhe sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist auf dem gleichen Grundstück eine neue Stieleiche als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Zuge möglicher Bauarbeiten sind in einigen Abschnitten Arbeiten im Kronenbereich von Einzelbäumen und Baumgruppen unvermeidlich. Um Schäden an den vorhandenen Gehölzen zu vermeiden, ist der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronenbereich der Bäume zu vermeiden.
- Unmittelbar am Baubereich angrenzende Bäume sind im Bereich der Baumtraufe mit einem ortfesten Zaun zu schützen.
- Das Abstellen von Baufahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen und der Bodenabtrag und Bodenauftrag im Kronentraufbereich der Bäume ist nicht zulässig.

B.4 Eingriffsbewertung mit Flächenbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan ist die ermöglichte neue Versiegelung zu bilanzieren.

Für die Parkplatzfläche ist von einer Versiegelung von 80% auszugehen.

Flächenbilanz

Bestand:

Verkehrsfläche (Bestand)	0,263 ha
SPE-Fläche A (Bestand)	0,023 ha
Fläche zum Erhalten von Gehölzen	0,024 ha
Landwirtschaftliche Hofstelle (ODP)	1,376 ha
davon 40 % versiegelt = 0,54 ha	
<u>Sandacker (AS)</u>	<u>0,198 ha</u>
Plangebiet:	1,86 ha

Planung:

Verkehrsfläche (Bestand)	0,263 ha	
SPE-Fläche A (Bestand)	0,023 ha	
Fläche zum Erhalten von Gehölzen	0,024 ha	
Sondergebiet Ferienhof Bredenhorn (GRZ 0,3 + 50 %)	1,352 ha	
davon 40 % versiegelt = 0,54 ha		
davon 5 % neu versiegelt =	0,068 ha	Eingriff
SPE-Fläche B	0,042 ha	Ausgleich
Parkplatzfläche	0,111 ha	
davon neue Versiegelung 80%	0,089 ha	Eingriff
Fläche für Anpflanzungen	0,045 ha	Ausgleich
<hr/>		
Plangebiet:	1,86 ha	

Parkplatz:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine neue Versiegelung von **0,088 ha** landwirtschaftlicher Flächen. Bei Boden allgemeiner Bedeutung ist im Faktor 1:0,5 durch Biotopaufwertung um II Wertstufen zu kompensieren.

Es sind somit **0,045 ha** hochwertige Kompensationsfläche zu schaffen. (siehe B.5.1.)

Nachverdichtung:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine neue Versiegelung von **0,068 ha** landwirtschaftlicher Hoffläche. Bei Boden allgemeiner Bedeutung ist im Faktor 1:0,5 durch Biotopaufwertung um II Wertstufen zu kompensieren.

Es sind somit **0,035 ha** hochwertige Kompensationsfläche zu schaffen. (siehe B.5.2.)

B.5 Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes**B.5.1 Parkplatz: Ausgleich für das Schutzgut Boden und Landschaftsbild:**

Einbindung der Parkplatzfläche in das Landschaftsbild durch die Schaffung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und zur Erhaltung von Gehölzen:

Flächen für Anpflanzungen (0,045 ha)

Auf den Flächen sind mindestens 7 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß Pflanzenliste A mindestens 3-reihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, 3 Triebe, 70 - 90 cm hoch. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 100 - 150 cm hoch zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Pflanzenliste A: Flatterulme (*Ulmus laevis*) | Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Stieleiche (*Quercus robur*) | Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) | Feldahorn (*Acer campestre*) | Eberesche (*Sorbus aucuparia*) | Winterlinde (*Tilia cordata*) | Vogelkirsche (*Prunus avium*) | Eingriffeliger (*Crataegus monogyna*) | Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) | Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) | Schlehe (*Prunus spinosa*) | Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*) | Hasel (*Corylus avellana*) | (*Euonymus europaeus*) | Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) | Salweide (*Salix caprea*) | Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Pflanzqualität: Sträucher - leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister – 1 x verpflanzt, Höhe 100 -150 cm

Durch die Verankerung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Ausgleich fachgerecht umgesetzt wird. Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

Durchführung der Maßnahmen (Zeitpunkt)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden ab dem Herbst, nach Beginn der Baumaßnahmen des Parkplatzes durchgeführt.

B.5.2 Nachverdichtung: Ausgleich für das Schutzgut Boden und Landschaftsbild:

Ausgleich für eine mögliche Nachverdichtung durch die Schaffung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und zur Erhaltung von Gehölzen:

SPE-Fläche B (0,042 ha)

Auf den Flächen sind mindestens 7 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß Pflanzenliste A mindestens 3-reihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, 3 Triebe, 70 - 90 cm hoch. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 100 - 150 cm hoch zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Pflanzenliste A: Flatterulme (*Ulmus laevis*) | Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Stieleiche (*Quercus robur*) | Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) | Feldahorn (*Acer campestre*) | Eberesche (*Sorbus aucuparia*) | Winterlinde (*Tilia cordata*) | Vogelkirsche (*Prunus avium*) | Eingriffeliger (*Crataegus monogyna*) | Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) | Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) | Schlehe (*Prunus spinosa*) | Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*) | Hasel (*Corylus avellana*) | (*Euonymus europaeus*) | Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) | Salweide (*Salix caprea*) | Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Pflanzqualität: Sträucher - leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm | Heister – 1 x verpflanzt, Höhe 100 -150 cm

Durch die Verankerung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Ausgleich fachgerecht umgesetzt wird. Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

Durchführung der Maßnahmen (Zeitpunkt)

Die Ausgleichsmaßnahmen wird erst erforderlich wenn eine Nachverdichtung im Plangebiet durchgeführt wurde. Im Herbst, nach Beginn der Baumaßnahmen der Nachverdichtung wird die erforderliche SPE-Fläche angelegt.

B.6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Sauensiek überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhof Bredenhorn“ ein Areal von ca. 1,86 ha. Im Plangebiet soll primär die vorhandene Bebauung neu genutzt, ein Parkplatz sowie private Grünflächen geschaffen werden.

Negative Auswirkungen werden durch Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölze vermieden. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung und den damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss, diese werden durch Kompensationsmaßnahmen auf dem gleichen Flurstück kompensiert.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben.

Somit kann der Eingriff bei Durchführung der zuvor beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhof Bredenhorn“ als ausgeglichen angesehen werden.

Literaturverzeichnis

- BREUER, W. (2017): Beobachtungen aus 40 Jahren Eingriffsregelung. In: NLWKN (Hrsg.): Beiträge zur Eingriffsregelung VII. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 37/2, 36-49. Hannover, Stand 2/2017.
- BLUME, H.-P., Brümmer, G.W., Horn, R., Kandeler, E., Kögel-Knabner, I., Kretschmar, R., Stahr, K. & B.-M. Wilke (2010): Scheffer/Schachtschabel. Lehrbuch der Bodenkunde. Berlin / Heidelberg, Nachdruck 2016.
- BREUER, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung. In: NLWKN (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35/2, 63-71. Hannover, Stand 2/2015.
- DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. In: NLWKN (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 32/1, 1-60. Hannover, Stand 1/2012.
- DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. In: NLWKN (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, 1-331. Hannover, Stand 2/2020.
- KAISER, T. & D. Zacharias (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50. In: NLÖ (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 23/1, 2-60. Hildesheim, Stand 1/2003.
- MOSIMANN, T., Frey, T. & P. Trute (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung. In: NLÖ (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 19/4, 201-276. Hildesheim, Stand 4/1999.
- NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM & Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (2003): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben. In: NLÖ (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 23/4, 117-152. Hildesheim, Stand 4/2003.

Gemeinde Sauensiek,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhof Bredenhorn“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1 Zielsetzungen des Plans

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhof Bredenhorn“ verfolgt die Gemeinde Sauensiek zusammengefasst folgende Ziele:

- langfristige Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes (Ferienhof) und Ermöglichung einer betrieblichen Weiterentwicklung,
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Siedlung Bredenhorn,
- Sicherung des schützenswerten Baum- und Gehölzbestandes und Eingrünung der geplanten Stellplätze sowie des Ferienhofes zur freien Landschaft
- Kompensation des vorbereiteten Eingriffes sowie
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Sauensiek überplant mit dem Bebauungsplan 14 „Ferienhof Bredenhorn“ ein Areal von ca. 1,5 ha. Im Plangebiet soll eine vorhandene Hoffläche mit Gebäuden und Wegeflächen sowie Rasen, Wiesen- und Ackerflächen für das Sondergebiet Ferienhof Bredenhorn umgenutzt werden. Zusätzlich soll ein Parkplatz angelegt werden. Vorhandene Gehölze und Baumbestände sollen gesichert und ergänzt werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung und den damit verbundenen erhöhten Oberflächenabfluss, diese werden durch Kompensationsmaßnahmen auf dem gleichen Flurstück kompensiert.

Durch die Erhaltung bzw. Pflanzung neuer standortgerechter, heimischer Gehölze im Plangebiet können potentiell negative Umweltauswirkungen insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes vermieden werden.

Durch die geplanten Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Bäume und zu Pflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes werden auch die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaft sowie Klima/Luft minimiert. Es wird kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Der Verlust bzw. die Zerstörung evtl. vorhandener archäologischer Fundstätten ist durch die frühzeitige Einbeziehung der zuständigen Kreisarchäologie zu vermeiden. Erkenntnisse hierzu liegen bisher nicht vor.

3 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Die frühzeitige Beteiligung brachte keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planung hervor. Die meisten Stellungnahmen enthielten sachliche Hinweise oder Empfehlungen, die im Rahmen der weiteren Planung (insb. Erschließungsplanung, Umweltbericht, Festsetzungen im Bebauungsplan) berücksichtigt werden. Besonders hervorzuheben ist die Definition der Schutzwürdigkeit des „Ferienhof“-Gebiets analog zu einem Dorfgebiet zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Alle fachlichen Anforderungen, insbesondere zu Brand- und Immissionsschutz, naturschutzrechtlichen Belangen, Löschwasserversorgung und technischer Erschließung, werden entsprechend in der nächsten Planungsphase eingearbeitet. Die Hinweise zu Boden- und Artenschutz fließen in die Fachgutachten und den Umweltbericht ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhof Bredenhorn“ sind zahlreiche Hinweise und Stellungnahmen eingegangen, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

Hinsichtlich des Brandschutzes bestätigte der Gemeindebrandmeister der Samtgemeinde Apen- sen nach einer Ortsbesichtigung, dass die erforderliche Löschwasserversorgung durch die Nach- rüstung eines bestehenden Behälters (ehemalige Güllegrube) mit einer Saugleitung sichergestellt werden kann. Die Maßnahme wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt und wird in der Begrün- dung entsprechend erläutert.

Im Bereich der Abwasserentsorgung wies das Umweltamt des Landkreises Stade zunächst auf eine unzureichende Erschließung hin, da die bestehende Kleinkläranlage nicht ausreichend be- messen war und das Einleitgewässer nur geringe Leistungsfähigkeit aufweist. Im weiteren Verfah- ren wurde jedoch ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal durch Verlegung einer Druckrohrleitung zum nahegelegenen Gewerbegebiet geschaffen, wodurch die Erschließung gesi- chert ist. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Die untere Naturschutzbehörde regte an, die in Umweltbericht und Eingriffsregelung erfassten er- haltenswerten Einzelbäume hinsichtlich ihrer Anzahl abzugleichen. Drei Eichen mit starker Vor- schädigung sowie zwei außerhalb liegende Bäume wurden aus dem Erhaltungsgebot herausge- nommen. Fällungen dieser Bäume sind jedoch nur zulässig, wenn ein Baumgutachten die Ver- kehrssicherheit widerlegt. Zudem sind für Fällungen in der Brutzeit artenschutzfachliche Gutachten einzureichen. Die entsprechenden Hinweise wurden aufgenommen und redaktionell ergänzt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verwies auf die Nutzung des NIBIS- Kartenservers zur Baugrundbewertung und auf die Durchführung geotechnischer Untersuchungen nach den einschlägigen DIN-Normen. Diese Hinweise wurden bei der Erstellung der Entwurfsun- terlagen berücksichtigt.

Im Hinblick auf Löschwasserbedarf und Zuwegung wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde auf die Erfordernisse nach NBauO und DVGW W405 hingewiesen. Die Versorgung wird über eine Zisterne auf dem Grundstück sichergestellt, was mit dem örtlichen Brandschutz abgestimmt wurde. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Die Abfallwirtschaft des Landkreises Stade machte detaillierte Angaben zur Abfallentsorgung, ins- besondere zu Stellflächen, Durchfahrtsbreiten, Wendemöglichkeiten und zur frühzeitigen Einbin- dung des Entsorgungsunternehmens. Diese Vorgaben werden im Rahmen der Erschließungspla- nung berücksichtigt.

Die EWE Netz GmbH wies auf vorhandene Leitungen im Bereich des Plangebietes hin, deren Schutz und ggf. notwendige Anpassungen gemäß technischer Regeln erfolgen müssen. Die Hin- weise werden bei Realisierung des Vorhabens beachtet; Kosten trägt der Vorhabenträger.

Die Industrie- und Handelskammer Stade bekräftigte ihren bereits im Scoping geäußerten Hinweis zur immissionsschutzrechtlichen Einordnung des Plangebietes. Die Schutzwürdigkeit des Sonder- gebietes „Ferienhof“ wurde daher in der Begründung analog zu einem Dorfgebiet festgelegt. Auf- grund des baulichen Bestandes sowie der Nutzung als Ferienbetrieb bestehen keine Immissions- schutzkonflikte zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet.

Weitere Hinweise kamen u. a. von der Elbenergie GmbH (Hinweis auf mögliche Kampfmittelbelas- tung), der Dow Olefinverbund GmbH (keine Anlagen im Plangebiet, Verweis auf BIL- Leitungsauskunft) sowie der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, die keine grundsätzlichen Bedenken äußerte und keine besonderen Anforderungen an die Umweltprüfung sahen. Die Hin- weise wurden jeweils zur Kenntnis genommen.

Die Städtischen Betriebe Buxtehude befürworteten in ihrer Stellungnahme eine Abwasserentsor- gung über Kleinkläranlagen nach den Regeln der Technik, da ein wirtschaftlicher Anschluss an das zentrale Netz nicht gegeben sei. Aufgrund des inzwischen erfolgten Anschlusses an den Schmutzwasserkanal über eine Druckrohrleitung ist dieses Thema gegenstandslos geworden.

Mehrere weitere Träger öffentlicher Belange – darunter das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Vodafone GmbH, Gasunie, der NLWKN, die Hansestadt Buxtehude sowie der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Este – erklärten, dass aus ihrer Sicht keine Betroffenheit besteht und keine Anregungen zur Planung vorzubringen sind.

4 Abwägung der Planungsalternativen

Im Bestand ist der Ferienhof Bredenhorn bereits vorhanden. Ein anderer Standort zöge ggf. nicht nur Mehrinvestitionen durch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nach sich, sondern ggf. auch einen größeren Eingriff in das Landschaftsbild, den Boden und die Fläche. Durch geeignete Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt am gewählten Standort ausreichend begrenzt werden.

Sauensiek, Juni 2025