

Samtgemeinde Lühe

## **Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans „Hotel Twielenfleth - Am Deich“**

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 03.09.2021

### **Teil I: Städtebaulicher Teil**

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

B.Sc. Sebastian Schützner

**Inhalt:**

**1. Planungsanlass und Verfahren .....3**

**2. Lage des Plangebietes / Bestand .....3**

**3. Planungsvorgaben .....4**

    3.1. Ziele der Raumpordnung .....4

    3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan .....6

    3.3. Alternativstandorte .....7

    3.4. Denkmalschutz / Archäologie .....7

    3.5. Deichschutzzone .....8

    3.6. Kampfmittel .....8

    3.7. Altlasten .....8

**4. Geplante Darstellungen .....9**

**5. Verkehrliche Erschließung .....9**

**6. Ver- und Entsorgung .....9**

**7. Wasserstraßenrechtliche Belange .....9**

**8. Umweltbericht .....10**

**9. Flächen und Kosten .....10**

## 1. Planungsanlass und Verfahren

Das Alte Land als Kulturlandschaft gilt zu jeder Jahreszeit als touristisches Ziel. Es besteht ein Mangel an qualitativ hochwertigen Unterkunftsmöglichkeiten in Hotels. Zur Erweiterung des Übernachtungsangebots bemüht sich die Gemeinde um die Ansiedlung eines Hotels.

Für die Umsetzung der Planung sind die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) der Gemeinde Holtern-Twielenfleth und die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Lühe erforderlich. Der B-Plan wird im sogenannten Normalverfahren mit Umweltbericht erstellt. Der B-Plan wird im Parallelverfahren zu dieser FNP-Änderung aufgestellt.

## 2. Lage des Plangebietes / Bestand



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Twielenfleth - Am Deich zwischen den Hausnummern 50a und 51 und umfasst ca. 9.030 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird obstbaulich genutzt (Äpfel). Im Osten grenzt Wohnbebauung an, im Westen ein landwirtschaftlicher Betrieb (Obstbau). Nördlich des Plangebiets verläuft der Deich parallel zur Elbe.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Ziele der Raumpordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zurzeit gilt das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 und das Regionale Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

##### Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017

Im Bereich Hollern-Twielenfleth bzw. im Alten Land sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 die Autobahn, mehrere Leitungstrassen sowie die an die Elbe angrenzenden Bereiche als Biotopverbund und Natura 2000 Flächen gekennzeichnet. Weitere spezifische Kennzeichnungen für diesen Raum sind nicht vorhanden.

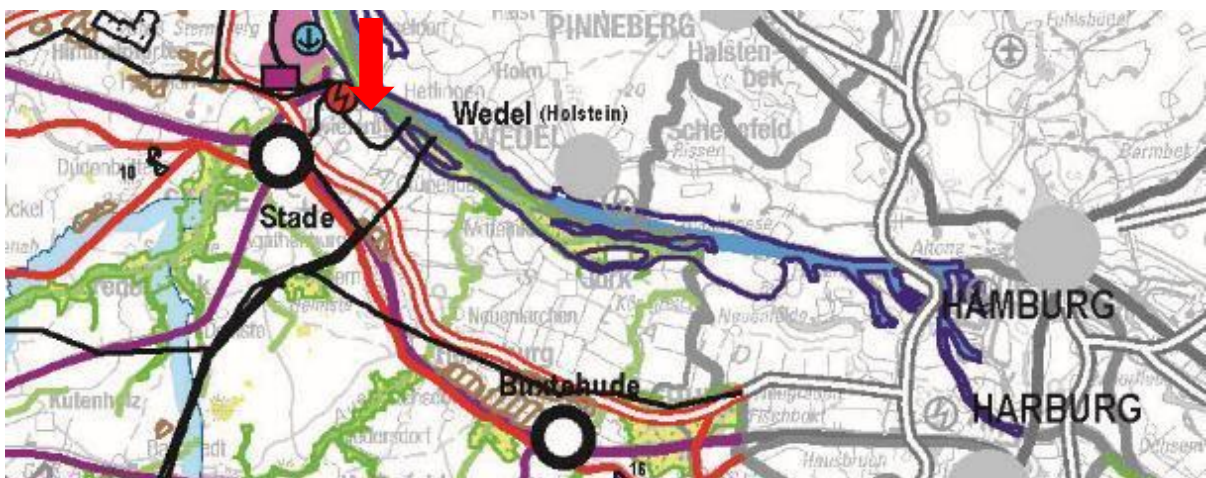


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (roter Pfeil)

##### Regionales Raumordnungsprogramm 2013

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) in der Fassung der Neubekanntmachung von 2017 für den Landkreis Stade ist das Plangebiet als Bereich als vorhandene Bebauung / bauplanerisch gesicherter Bereich und zu einem Teil als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials dargestellt. Nördlich des Plangebiets verläuft die Deichlinie des Elbdeichs.

Das Alte Land, in dem das Plangebiet liegt, wird im RROP als eine „international bedeutsame Landschaft“ und als Kandidat eines UNESCO Welterbeträgers dargestellt. .

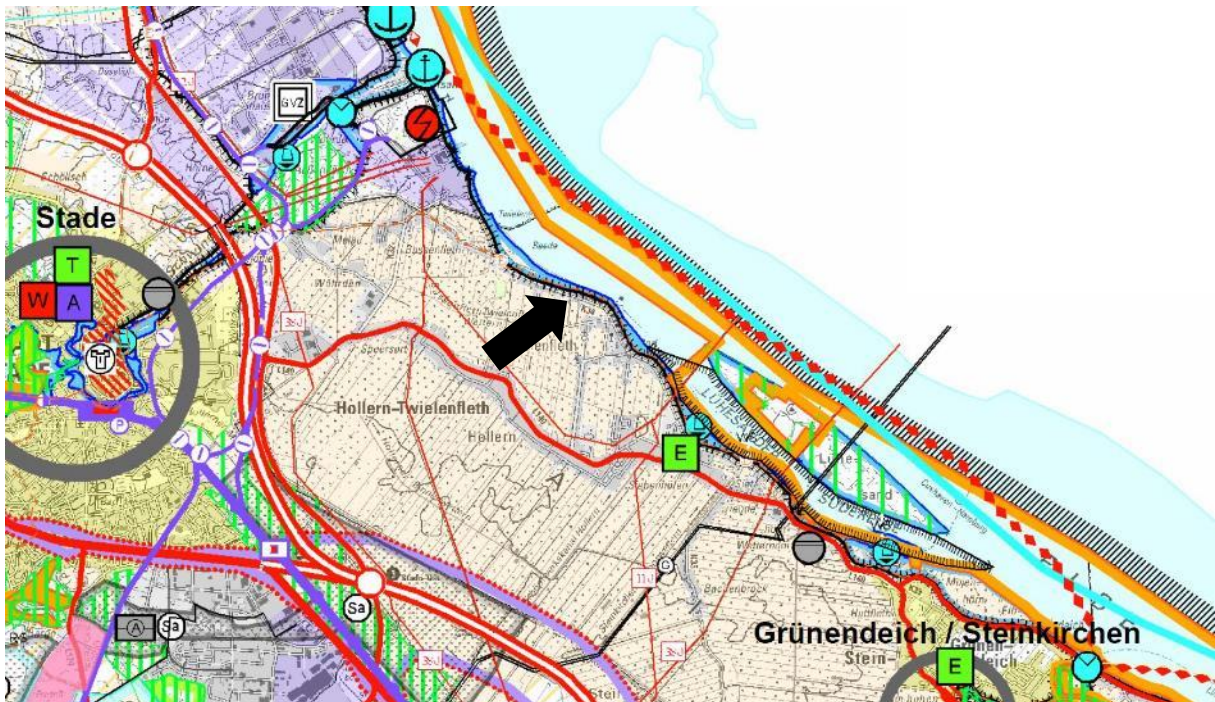


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2013 in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 mit Lage des Satzungsgebietes (Pfeil), ohne Maßstab

Als Ziel werden u. a. der Erhalt und die nachhaltige Sicherung des Obstbaus in den noch heute nachvollziehbaren Strukturen genannt. Das RROP sieht die Notwendigkeit, dass der geschlossene Charakter des Obstbaugesbietes nicht zersplittert wird und die Dauerkulturbetriebe (Obstbau) im Alten Land durch eine vorausschauende zukunftsorientierte Bauleitplanung zu fördern sind. Das Vorhaben reiht sich in die geschlossene Siedlung ein. Das Vorhaben nimmt, gemäß des RROP, die charakteristisch gewachsenen Siedlungsstrukturen des Alten Landes in Dimension und Ausrichtung auf. Es verhilft zur Ausprägung von Konzentrationsbereichen in der Struktur und entwickelt diese weiter.

Mit der Erweiterung des Angebots an Übernachtungsmöglichkeiten wird sowohl der wirtschaftliche Standort im Hinblick auf Saisonarbeitskräfte als auch für touristische Zwecke gestärkt. Es schafft damit gute Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Landkreises als Wirtschafts- und Lebensraum. Dies wird insbesondere durch die anhaltend positive Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung, sowie die Zuwächse in der touristischen Entwicklung, welcher ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für den Landkreis Stade ist, bestätigt.

Das RROP sieht die Notwendigkeit, dass der geschlossene Charakter des Obstbaugesbietes nicht zersplittert wird und die Dauerkulturbetriebe (Obstbau) im Alten Land durch eine vorausschauende zukunftsorientierte Bauleitplanung zu fördern sind. In Kapitel 4. Städtebauliches Konzept ist die Notwendigkeit des Projektes dargestellt. Die Freiflächen im Gemeindegebiet sind nahezu vollflächig als Obstbauflächen genutzt, die Inanspruchnahme von Obstbauflächen ist daher unvermeidbar. Auf den Obstbau wird insofern Rücksicht genommen, als dass eine Fläche am Rand des Obstbaugesbietes ausgewählt wurde, die sich als Baulücke an der Straße zwischen Wohngebäuden und einem landwirtschaftlichen Betrieb darstellt.

Des Weiteren wird im RROP 2013 zum Küsten- und Hochwasserschutz folgende Aussage getroffen: Im Landkreis Stade besteht für die niedrig gelegenen Marsch- und Moorbereiche hinter der Hauptdeich-

linie an der Elbe eine potenzielle Gefährdung. Da die Hauptdeichlinie des Küstenschutzes ständig unterhalten und an den neuesten Erkenntnisstand angepasst wird, ist die Überschwemmungswahrscheinlichkeit dieser Bereiche jedoch als sehr gering einzustufen.

Die Aufstellung dieses B-Plans beeinträchtigt die landesplanerischen Ziele nicht.

### **3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Lühe (Stand Neubekanntmachung 2020) stellt das Plangebiet etwa zur Hälfte als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Darüber hinaus ist der nördliche Bereich an der Straße als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsplan“ (Maßnahmenfläche) dargestellt. Diese Darstellung soll wahrscheinlich darauf hinweisen, dass zur Straße hin begrünte Vorgärten erhalten / geschaffen werden sollen. Eine durchgehende Umsetzung als Maßnahmenfläche entlang der Straße wird nicht umsetzbar sein, da der Bereich komplett besiedelt ist und es sich hier um die Hausvorzonen mit Privatgärten, Garagen und Zufahrten handelt. Der nördliche Teil der Fläche ist Deichschutzzone gemäß Nds. Deichgesetz in 50 m Breite, gemessen von der landseitigen Begrenzung der Straße. Die Südgrenze der gemischten Baufläche ist als Umgrenzung zur Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern eingezeichnet. Diese Darstellung ist falsch, da diese Linie mitten in den Obstbauflächen liegt und dort keine Bepflanzungen vorhanden sind. Gemeint ist mit der Darstellung wohl, dass die Siedlungsflächen nach Süden eingegrünt werden sollen.

Die beabsichtigte Festsetzung im B-Plan als Sondergebiet Hotel für das Plangebiet ist nicht aus der FNP-Darstellung Maßnahmenfläche / gemischte Baufläche / Fläche für die Landwirtschaft entwickelt. Daher muss der FNP geändert werden.

Um Baurecht zu schaffen, ist zusätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans der Gemeinde Hollern-Twielenfleth erforderlich. Im sich gleichzeitig in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 25 werden diese Ziele konkretisiert.

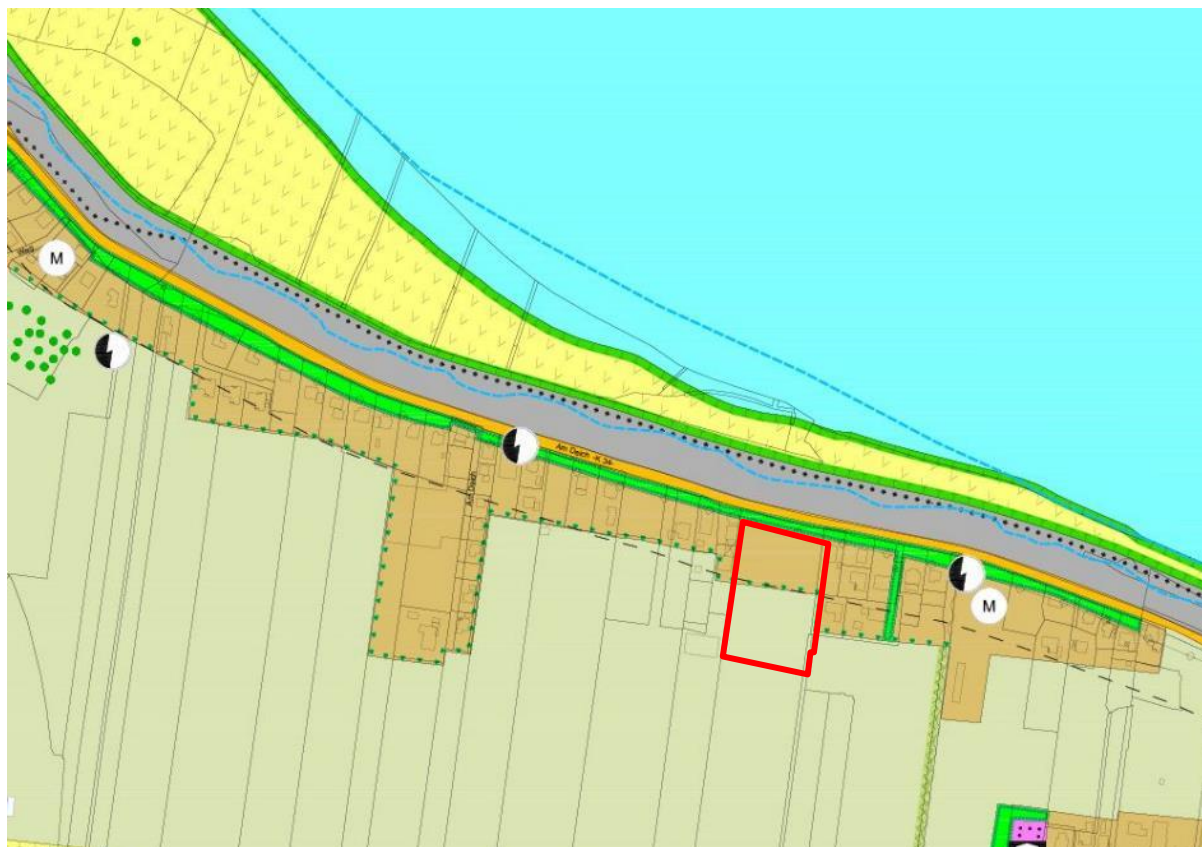


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der SG Lühe (Neubekanntmachung 2020) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Umrandung), ohne Maßstab

### 3.3. Alternativstandorte

Die Gemeinde Hollern-Twielenfleth ist seit der Schließung des Obstarthotels auf der Suche nach einem Standort zur Errichtung eines Hotels. Die Alternative ein Hotel im Außendeichbereich im Zuge des Verfahrens (B- Plan Yachthafen) zu realisieren schlug fehl.

Im Zuge der Vorbereitung des Planverfahrens wurde die derzeitige Planfläche als geeignet eingestuft. Die Ansiedlung eines Hotels mit der Ausrichtung der touristischen Fremdbeherbergung hat spezielle Anforderungen an einen Standort. Zum einen ist der Anschluss an den ÖPNV durch die Haltestelle Am Deich 50 gegeben. Zum anderen sind ein landschaftlicher Bezug sowie ein leichter Zugang zu den touristischen Anziehungspunkten des Umfelds erwünscht. Dieser ist mit der Einbettung in das Ortsgefüge Hollern-Twielenfleths, mit der landwirtschaftlichen Prägung in unmittelbarer Nähe und den benachbarten Deichbauwerk mit dem Erholungsraum Elbe ebenfalls gegeben. Die planerhebliche Bedingung, die Verkehrs- und Medienerschließung des Vorhabens ist zum Teil bereits sichergestellt.

### 3.4. Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **3.5. Deichschutzzone**

Die Straße nördlich des Plangebiets grenzt an den Elbdeich. Die Deichschutzzone beträgt 50 m von der landseitigen Böschungsoberkante des Deichfußentwässerungsgrabens aus gemessen und verläuft parallel zum Deich. Da hier kein Deichfußentwässerungsgraben vorhanden ist, beginnt die Deichschutzzone an der landseitigen Begrenzung der Straße, die in diesem Fall auch der Deichverteidigungsweg ist. Nach § 16 Abs. 1 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) dürfen Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung von 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ein Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb dieser Schutzzone. Bei Bauwünschen innerhalb der Deichschutzzone ist der Deichverband der I. Meile Altes Land zu beteiligen. Eine Bebauung wird üblicherweise zugelassen, wenn der B-Plan mit Zustimmung des Deichverbands zu Stande gekommen ist und die Bebauung nicht näher an den Deich heranrückt als die Nachbarbebauung.

Die Grenze der Deichschutzzone wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

### **3.6. Kampfmittel**

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist in der Behördenbeteiligung darauf hin, dass für das Plangebiet ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Die Fläche wurde nicht geräumt und bisher keine Luftbildauswertung oder Sondierung durchgeführt. Daher wird eine Luftbildauswertung empfohlen.

Es ist anzumerken, dass damit kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel ausgesprochen wird. Eine Untersuchung auf Kampfmittel ist in Niedersachsen nicht erforderlich. Im Rahmen dieser Satzung und auch im Bauantragsverfahren sind keine weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen erforderlich.

Möglicherweise werden jedoch Tiefbaufirmen vor Beginn von Erdarbeiten eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit fordern. Eine entsprechende Untersuchung kann durch den Vorhabenträger beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt werden. Wegen der langen Vorlaufzeit empfiehlt sich eine rechtzeitige Beauftragung

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehen die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### **3.7. Altlasten**

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten aus früheren Nutzungen im Plangebiet liegen nicht vor. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Landkreis Stade umgehend davon in Kenntnis zu setzen.



## 4. Geplante Darstellungen

Das Plangebiet wird insgesamt als sonstiges Sondergebiete nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Für das Gebiet kann die Gemeinde Hollern-Twielenfleth dann einen B-Plan für einen Beherbergungsbetrieb mit den dafür notwendigen Nebenanlagen aufstellen. Die bisherige Darstellung im FNP unterbindet diese Entwicklung. Durch die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ wird eine Entwicklung zu einem „normalen“ Gewerbegebiet, als auch zu einer Wohnanlage unterbunden. Damit wird der zuvor festgesetzten gemischte Baufläche Rechnung getragen. Voraussetzung für einen Hotelstandort ist die Lage an einer geeigneten Erschließung sowie die Nähe zur Elbe, eine Nähe zum Ortskern ist wünschenswert. Der gewählte Standort erfüllt diese Bedingungen.

## 5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Twielenfleth - Am Deich erschlossen, die über die Twielenflether Chaussee in Richtung Hollernstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Über diese ist in einer Entfernung von etwa 6 km die Kreisstraße L 111 und somit auch die A 26 zu erreichen.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** erfolgt an der Bushaltestelle „Am Deich 50“ östlich des Plangebiets, welche durch die Buslinie 2051, 2052 und 2054 an den Bahnhof Stade angebunden ist. Am Bahnhof Stade erfolgt der Übergang zum Regionalverkehr in die S3 (Stade-Pinneberg) oder Regionalbahnen RB 5 (Hamburg-Cuxhaven).

Es wird eine Kfz-Zufahrt von der Straße eingerichtet werden. Die Erschließung auf dem Grundstück erfolgt privat, öffentliche Straßen sind nicht erforderlich. Für Stellplätze ist ausreichend Platz auf dem Grundstück vorhanden.

## 6. Ver- und Entsorgung

Ein Hotelbau kann an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße angeschlossen werden.

Durch die Erweiterung der versiegelten Flächen wird es zu einem erhöhten Regenwasserabfluss aus dem Gebiet kommen. Dies macht eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltung mit einer entsprechenden auf die heutige Entwässerungssituation abgestimmten Drosselung z. B. in Form eines Regenrückhaltebeckens oder der Aufweitung von Gräben erforderlich. Um einen kontrollierten Abfluss des Oberflächenwassers sicherzustellen wird festgesetzt, dass ein Oberflächenwasserabfluss von höchstens 1,5 l/sec x ha statistisch nur einmal in fünf Jahren überschritten werden darf. Dies ist notwendig, um die Entwässerungsanlagen zur Elbe hin nicht zu überlasten. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

## 7. Wasserstraßenrechtliche Belange

Nach der Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt dürfen im Plangebiet keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit

von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können (§34 WaStrG).

## **8. Umweltbericht**

Teil dieser Begründung ist ebenfalls der gemeinsame Umweltbericht für diesen B-Plan und die Änderung des Flächennutzungsplans (siehe Teil II der Begründung). Er enthält auch die Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

## **9. Flächen und Kosten**

### **Flächen**

Das Plangebiet ist ca. 9.030 m<sup>2</sup> groß.

### **Kosten**

und die Kosten des Vorhabens werden durch einen privaten Investor getragen.

Steinkirchen, den .....

.....

Samtgemeindebürgermeister