Anlage IV zur Vorlage 30/0525/2017

reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalpla-

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN AM SPRING MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG - 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

OT SCHAAFHAUSEN

Stadt Dannenberg (Elbe)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

§ 9 (8) BauGB

Oktober 2017

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Veranlassung 3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung 3
3. Art der baulichen Nutzung 6
4. Maß der baulichen Nutzung 7
5. Bauweise 8
6. Überbaubare Grundstücksflächen 8
7. Verkehr, Immissionen 8
8. Grünflächen, Natur- und Landschaftspflege 10
8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft 10
8.1.1 Naturschutzfachliche Vorgaben 10
8.1.2 Naturräumliche Lage 11
8.1.3 Boden 11
8.1.4 Wasser 11
8.1.5 Klima, Luft 11
8.1.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) 11
8.1.7 Arten und Lebensgemeinschaften 11
8.1.8 Landschaftsbild 11
8.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter 12
8.3 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen 15
8.4 Ausgleichsmaßnahmen 15
8.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen 21
9. Klimaschutz 21
10. Ver- und Entsorgung 21
11. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung 22
12. Umweltbericht 22
12.1 Einleitung 22
12.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Am Spring m. ö. B. – 1. Änderung und Erweiterung 22
12.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 26
12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 27
12.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale 27
12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 35
12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 36
12.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 39

12.3 Zusätzliche Angaben.....39
12.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 39
12.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 40
12.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....40

HINWEIS:
Das Verfahren zum Bebauungsplan Am Spring m. ö. B. – 1. Änderung und Erweiterung wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20.10.2015, durchgeführt.

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Am Spring mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung aus dem Jahre 1984 umfasst ein Gebiet im Westen des Ortsteils Schaafhausen. Entlang der Bundesstraße 248 ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, westlich angrenzend ein großes Wohngebiet.

Südlich des Bebauungsplangebietes hat sich ein Service-Center eines Unternehmens angesiedelt, das Handel mit Landmaschinen, Schleppern, Gabelstaplern, Gartengeräten, Reinigungsgeräten und Reifen betreibt. Hierfür bietet es auch Kundendienst und Reparaturen an. Vor diesem Unternehmen war ein Autohandel mit einer Werkstatt ansässig.

Für diesen Bereich gibt es noch keinen Bebauungsplan. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt lediglich entlang der B 248 ein Baugebiet dar. Der rückwärtige Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um das Unternehmen auch im rückwärtigen Bereich planungsrechtlich abzusichern, muss eine Bauleitplanung erstellt werden.

Die politischen Gremien beschlossen daher, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Da der Bebauungsplan Am Spring m. ö. B. an der Kreuzung der Straßen Eichenhang / B 248 Sichtdreiecke festsetzt, die nicht mehr den heute geltenden Abmaßungen entsprechen, muss der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden. Aus diesem Grund soll eine Änderung und gleichzeitig eine Erweiterung des Bebauungsplans Am Spring m. ö. B. erfolgen.

Für dieses Gebiet wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 93. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB mit dem Bebauungsplan geändert.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet entlang der B 248 als Dorfgebiet (MD) mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 aus. Im Südwesten ist eine Fläche für Wald dargestellt. Der übrige Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die 93. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elbtalaue weist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) aus. Zur Einbindung in die freie Landschaft wird eine Grünfläche, Schutzpflanzung, dargestellt.

Der Bebauungsplan Am Spring m. ö. B. – 1. Änderung und Erweiterung nimmt die für seinen Geltungsbereich vorgenommenen Darstellungen der 93. Änderung des Flächennutzungsplans auf und entwickelt sie weiter. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg weist das Plangebiet als weiße Fläche, d.h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, aus. Die im Südwesten gelegene Waldfläche ist als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft dargestellt. Die B 248 ist weiträumig westlich von Schaafhausen als Umgehungsstraße, Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, dargestellt. Sie ist als „erforderlich, bedarf der weiteren Abstimmung“ ausgewiesen. Die Stadt Dannenberg (Elbe) ist als Grundzentrum dargestellt.

Das RROP 2004 macht u.a. folgende Ausführungen:
Kap. 1.6 Ziff. 07: „Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden haben ihre Entwicklung vorrangig auf nur einen Ortsteil, ihren Hauptort, zu konzentrieren.
…
Ausnahmsweise kann eine Entwicklung außerhalb des Hauptortes der Mitgliedsgemeinde zugelassen werden, wenn
- die bauliche und funktionale Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde auf den jeweiligen Hauptort konzentriert bleibt,
- der Umfang der baulichen Entwicklung den Eigenbedarf der Siedlung nicht überschreitet, und
- die übrigen Ziele und Grundsätze beachtet sind.
Der Eigenbedarf ergibt sich ausschließlich aus dem Wohnbedarf der in der Siedlung ansässigen Bevölkerung und aus dem gewerblichen Erweiterungsbedarf der vorhandenen Betriebe.“ (Ziel)

Begründung zu Kap. 3.1 Ziff. 01: „Vorrangiges Entwicklungsziel ist es, die Wirtschaftskraft in allen Wirtschaftsbereichen so zu stärken, dass ausreichend qualifizierte Arbeits- sowie Aus- und Weiterbildungsplätze für die einheimische Bevölkerung erhalten und geschaffen werden und sich die Leistungskraft der Gemeinden verbessert. …
Deshalb sind
- …
- solche Wirtschaftszweige und Produktionen besonders zu fördern, die zukunfts- und krisensichere Arbeitsplätze zur Verfügung stellen, in der regionalen Wirtschaft verflochten sind und die volle Breite der Unternehmensfunktionen aufweisen,
- …“

Kap. 3.1 Ziff. 02: „Entsprechend 1.6 sind vorrangig in den Gewerbe- und Industriegebieten des Mittelzentrums und der Grundzentren gewerbliche Betriebe zu sichern, auszubauen und neue anzusiedeln. Industrie- und Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Einrichtungen einschließlich der Anlagen gem. § 1 Nr. 1 Raumordnungsverordnung (ROW) sind, wenn sie erheblich emittieren, nur in den Zentralen Orten unterzubringen.“ (Ziel)

Mit der Ansiedlung des Service-Centers in Schaafhausen wurde eine Nachfolgenutzung für die bestehenden Gebäude, die bisher als Autohaus mit Werkstatt genutzt wurden, gefunden. Der Betrieb handelt mit Landmaschinen und Schleppern etc. und bietet für diese Geräte gleichzeitig einen Reparaturservice an. Damit ist er mit der regionalen Landwirtschaft eng verflochten. Für die landwirtschaftlichen Betriebe ist es vorteilhaft, das Service-Center gut zu erreichen, ohne dabei in den städtischen Verkehr eingebunden zu sein. Durch die direkte Lage an der B 248 außerhalb des Stadtgebietes von Dannenberg (Elbe) ist die Erreichbarkeit für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge gewährleistet. Das Grundzentrum Dannenberg (Elbe) wird durch die Ansiedlung des Service-Centers in Schaafhausen nicht geschwächt. Innerhalb des Gewerbegebietes in der Stadt Dannenberg (Elbe) werden weiterhin Gewerbebetriebe vorrangig angesiedelt. Die bauliche und funktionale Entwicklung bleibt dennoch auf das Grundzentrum konzentriert. Die in Kap. 1.6 Ziff. 07 genannte ausnahmsweise Entwicklung außerhalb des Hauptortes ist in diesem Fall möglich, da Bestandsgebäude umgenutzt wurden und das Service-Center eng mit der Landwirtschaft verbunden ist. Der Umfang der baulichen Entwicklung überschreitet den Eigenbedarf der Siedlung nicht, da lediglich Bestandsgebäude umgenutzt werden und eine bauliche Entwicklung dem gewerblichen Erweiterungsbedarf des ansässigen Betriebes dient. Die übrigen Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms werden beachtet. Die in Kap. 1.6 Ziff. 07 genannte ausnahmsweise Entwicklung außerhalb des Hauptortes ist daher innerhalb des Plangebietes möglich.

Mit landwirtschaftlich genutztem Boden wird sparsam umgegangen, da lediglich Flächen in die Planung einbezogen werden, die für die künftig geplanten Maßnahmen und städtebaulichen Entwicklungen bauleitplanerisch neu gefasst werden müssen. Die Böden des Plangebietes weisen ein geringes ackerbauliches Ertragspotenzial auf. Die Bodenwertzahl beträgt 24 Punkte. Durch das geringe Ertragspotenzial kommt dem Boden nur eine geringe ackerbauliche Bedeutung zu. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist als überprägter Naturboden einzustufen. Er ist als Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Naturnahe Böden kommen im Plangebiet nicht vor.

Die raumordnerischen Vorgaben des RROP 2004 werden berücksichtigt. Den raumordnerischen Zielen wird somit entsprochen.

3. Art der baulichen Nutzung

Die Ortslage von Schaafhausen ist insgesamt dörflich geprägt. Neben der Wohnnutzung bestimmen alte Hofanlagen das Ortsbild. Das Plangebiet in Schaafhausen liegt im Westen der Ortslage. Nördlich angrenzend ist ein Wohngebiet entstanden. Die neue Planung ergänzt dieses Gebiet in südlicher Richtung. Der Ortsrand mit den Anpflanzungen zur Einbindung in die umgebende Landschaft wird an dieser Stelle im Westen klar zur angrenzenden Landschaft abgegrenzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mit der Festlegung eines Mischgebietes wird eine Mischung zwischen Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die örtliche Struktur von Schaafhausen mit einer Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und kleineren Betrieben soll auch innerhalb des Plangebietes zugelassen werden. Lediglich landwirtschaftliche Betriebe können im Plangebiet nicht neu angesiedelt werden, da in diesem Bereich die Einrichtung einer neuen landwirtschaftlichen Betriebsstelle unwahrscheinlich ist und die zulässigen Emissionen durch die im direkten Umfeld vorhandene Wohnbebauung stark eingeschränkt wären. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes kann die städtebauliche Struktur der Ortslage auch das Plangebiet in Zukunft prägen.

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an denkmalgeschützte Bauten oder Anlagen an. Eine Beeinträchtigung der denkmalpflegerischen Belange durch die Planung ist nicht zu erkennen.

Der Störungsgrad innerhalb des Plangebietes entspricht dem eines Mischgebietes. Zulässig sind die Nutzungen mit Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes müssen mit den angrenzenden Nutzungen vereinbar sein. Um eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Emissionen zu vermeiden, sind die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, zugrunde zu legen. Für die Mischgebiete betragen sie tags: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A), für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A). Der Nachweis für die Einhaltung der Werte ist im anschließenden Genehmigungsverfahren zu erbringen. Das Plangebiet gilt allerdings als vorbelastet, da in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße 248 verläuft.

Zusätzliche Einschränkungen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden mit der Planung nicht hervorgerufen. Schaafhausen ist ein dörflich geprägter Ort mit landwirtschaftlich genutzter Umgebung. Die landwirtschaftlichen Flächen werden beregnet, sofern erforderlich, auch nachts. Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen können von den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung ausgehen. Die Bewohner/innen des Plangebietes müssen in dieser landwirtschaftlichen Struktur mit dieser Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Emissionen rechnen. Eine Verschlechterung der

Bestandssituation für die umgebende Landwirtschaft erfolgt durch die Planung nicht, da bereits unmittelbar angrenzend ein Wohngebiet besteht.

Die im Bebauungsplan Am Spring m. ö. B. festgesetzte Baufläche innerhalb des Sichtdreiecks wird nachrichtlich als Dorfgebiet in die Planzeichnung übernommen.

Das Grundstück Schaafhausen Nr. 18 (Gemarkung Schaafhausen, Flur 1, Flurstück 70/7) ist beim Landkreis Lüchow-Dannenberg als Altstandort erfasst (ehemalige Laltex-Tankstelle, öffentliche Tankstelle, stillgelegt). Vor ca. 30 Jahren wurde durch den Landkreis bereits ein Teil der Fläche saniert. Die jetzt noch bestehenden Verunreinigungen sind durch die durchgeführte Versiegelung derzeit nicht mehr auswaschungsgefährdet. Gesonderte Gutachten bzw. Maßnahmen zu Altlasten sind daher nicht erforderlich.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur.

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins als Höchstmaß festgelegt. Mit dieser Festsetzung wird die Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung aufgenommen und das Plangebiet in die Umgebung eingefügt.

Die GRZ wird entsprechend der intensiven Nutzung mit 0,6 festgesetzt. Die Beschränkung ist erforderlich, um das Plangebiet in die baulichen Strukturen einfügen zu können und gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Abweichende Bestimmungen gemäß § 19 (4) BauNVO werden nicht festgelegt. Da Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, würden zusätzliche Einschränkungen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ ist die Festlegung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht notwendig. Die in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte gelten weiterhin.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das im Sichtdreieck festgelegte Dorfgebiet im Bebauungsplan Am Spring m. ö. B. nachrichtlich mit einer Grundflächen- und einer Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 und einer Zahl der Vollgeschosse von zwei als Höchstmaß übernommen.

5. Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung im Ort weist teilweise Gebäudelängen mit ca. 50 m auf, so dass diese bauliche Struktur mit der Festlegung einer offenen Bauweise aufgenommen wird.

Für das im Sichtdreieck festgelegte Dorfgebiet im Bebauungsplan Am Spring m. ö. B. wird die Bauweise als offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, nachrichtlich übernommen.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Nutzungen den Mindestabstand von 3 m ein. Lediglich im Norden umfasst die überbaubare Grundstücksfläche die bestehenden Gebäude und hält einen Abstand von weniger als 3 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße Eichenhang.

Innerhalb der Anpflanzungsfläche im Westen ist die Anlage eines Walles zulässig. Städtebaulich ist ein Wall an dieser Stelle nicht unbedingt erforderlich. Der Wall kann in Verbindung mit der Bepflanzung Stäube von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abhalten, die sich sonst auf die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte absetzen würden.

Ausnahmsweise kann die Baugrenze bis zu drei Meter überschritten werden, sofern keine Gebäude als bauliche Anlagen errichtet werden und sonstige öffentliche und private Belange nicht entgegenstehen. Diese Festlegung ermöglicht die Anlage von Lagerplätzen, die Errichtung von Mauern o. ä. auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

7. Verkehr, Immissionen

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Die nördlich an das Mischgebiet grenzende Straße, Eichenhang, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Am Spring m. ö. B. als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung des angrenzenden Baugrundstücks im Plangebiet. Die übrigen Grundstücke werden über die B 248 erschlossen.

Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden, ohne dass zusätzliche Festsetzungen notwendig sind.

Die notwendigen Sichtfelder an der Kreuzung der B 248 mit der Straße Eichenhang werden in die Planung eingezeichnet. Der Bereich der bisher festgesetzten Sicht-

dreiecke wird entsprechend der bestehenden Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festlegungen des Bebauungsplans Am Spring werden in diesem Bereich nachrichtlich übernommen.

Das gesamte Plangebiet gilt als stark vorbelastet durch die Verkehrsemissionen von der B 248. Nach Angaben der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen aus dem Jahr 2010 lag der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) bei 6.600 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von ca. 10 %. Neuere Daten liegen nicht vor. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von ca. 10 m von tags: 65,3 dB(A), nachts: 57,7 dB(A). Die Planungsrichtwerte für Mischgebiete liegen bei tags: 60 dB(A) und nachts: 50 dB(A). Sie werden deutlich überschritten.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet, da das Baugebiet in die bauliche Umgebung integriert ist und die Lärmbelastung durch bauliche Maßnahmen verringert werden kann. Sofern architektonische Maßnahmen (möglichst keine Fenster schutzwürdiger Räume zur B 248 hin) nicht konsequent umgesetzt werden können, besteht die Möglichkeit, die von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäudeseiten der Bebauung durch passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen zu schützen und den Schutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raumes. Die Norm legt in Abhängigkeit von der „Raumart“ (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit von einem „Lärmpegelbereich“ (LPB) fest. In Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und Korrekturwerten, die den Flächenanteil der Außenbauteile im Verhältnis zur Grundfläche des betroffenen Raumes berücksichtigen, wird das Schalldämmmaß für Fenster und Außenwände differenziert. Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan daher unter Angabe der Lärmpegelbereiche die zwingende Notwendigkeit zur Realisierung des baulichen Schallschutzes festgesetzt.

Für die Gebäude entlang der Bundesstraße 248 ist für die Straßen zugewandten Fassaden der **Lärmpegelbereich V** zu beachten. An den übrigen (seitlichen) Fassaden der ersten Baureihe ist der **Lärmpegelbereich IV** maßgebend. Für die rückwärtigen Fassaden bzw. Gebäude ab der zweiten Baureihe kann der **Lärmpegelbereich III** vorausgesetzt werden, bei Einzelnachweisen können ggf. geringere Anforderungen nachgewiesen werden.

Für Wohnräume und vergleichbar genutzte Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Bei Schlafräumen muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein, d. h. es sind Lüftungsanlagen einzubauen,

wenn der jeweils maßgebende Orientierungswert überschritten wird bzw. die Lärmbelastung oberhalb von 45 dB(A) liegt. Die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt auf der Grundlage der DIN 4109.

Das Maß der baulichen Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus den dargestellten Lärmpegelbereichen. Sie werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Wenn in einer gesonderten Untersuchung ermittelt wird, dass der maßgebliche Außenlärm einem niedrigeren Lärmpegelbereich zuzuordnen ist, kann dieser niedrigere Lärmpegelbereich für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.
Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von „Aufenthaltsräumen in Wohnungen...“ sind auf Grundlage von Tabelle 8 der DIN 4109 zu bemessen. Unter Beachtung des maßgeblichen Außenlärmpegels beträgt das resultierende Schalldämm-Maß:

Lärmpegelbereich III: erf.R’w,res. = 35 dB
Lärmpegelbereich IV: erf.R’w,res. = 40 dB
Lärmpegelbereich V: erf.R’w,res. = 45 dB

Mit diesen Festsetzungen können Gesundheitsgefährdungen durch den Verkehrslärm ausgeschlossen werden. Auf die individuellen baulichen Gegebenheiten kann Rücksicht genommen werden. Der Nachweis der Einhaltung des passiven Lärmschutzes ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

8. Grünflächen, Natur- und Landschaftspflege

8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

8.1.1 Naturschutzfachliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten gemäß Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG), Gebieten des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) sowie weiteren Gebieten mit landesweiter Bedeutung für den Naturschutz.

Etwa 250 m westlich des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Elbhöhen-Drawehn“ (DAN 00027).[1]

Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der Bauleitplanung Nutzungen vorbereitet werden, die zu einer Beseitigung, Beeinträchtigung oder Störung von Schutzgebieten mit ihren Schutzgütern führen.

[1] https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/

Ein aktueller **Landschaftsrahmenplan** und ein **Landschaftsplan** sind nicht vorhanden.

8.1.2 Naturräumliche Lage

Der Planungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 642 "Ostheide" am östlichen Rand der Untereinheit 642.53 „Dannenberger Geest“. Diese ist durch eine teils hohe Reliefenergie und einen Wechsel aus zusammenhängenden, überwiegend als Kiefernforsten genutzten Waldflächen und landwirtschaftlichen Offenflächen charakterisiert und wird durch zur Jeetzel gerichtete Bachtalniederungen, z. B. den Prisserschen Bach, gegliedert. Östlich einer Linie von Hitzacker (Elbe) über Dannenberg (Elbe) und Schaafhausen bis nach Breselenz schließt der Naturraum der Lüchower Niederung an, die dem Urstromtalbereich der Elbe angehört.

8.1.3 Boden

Siehe Kapitel 12.2.1.5

8.1.4 Wasser

Siehe Kapitel 12.2.1.6

8.1.5 Klima, Luft

Siehe Kapitel 12.2.1.3

8.1.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie entspricht der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes und ist somit Ausdruck für das biotische Wuchspotenzial einer Fläche. Für Niedersachsen liegen PNV-Karten auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK 50) vor.

Die potenzielle natürliche Vegetation dient u. a. bei der Planung von Bepflanzungsmaßnahmen dazu, eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die an den Standort angepasst ist und sich ohne dauerhafte Pflege am Standort entwickeln kann.

Auf den frischen, nährstoffarmen Sandböden würde sich ein Buchenwald basenarmer Standorte ausbilden. Typisch für trockene bis feuchte Standorte mit basenarmen Sande ist insbesondere der Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflands (Deschampsio-Fagetum).

8.1.7 Arten und Lebensgemeinschaften

Siehe Kapitel 12.2.1.2

8.1.8 Landschaftsbild

Siehe Kapitel 12.2.1.4

8.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter

Die Teilversiegelung mit Schotter sowie die Anlage eines Erdwalles und eines Begrenzungszaunes stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.713 m² dar.

Die bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit der Naturgüter, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, sind tabellarisch dargestellt:

Auswirkungen	
a) baubedingt b) anlagebedingt c) betriebsbedingt	
• Verlust von Lebensraum durch Beseitigung und Umbau von Vegetation	a) b)
• Verlust belebten Bodens durch Teilversiegelung	b)
• Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung	a) c)
• Änderung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung	b)
• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Teilversiegelung	b)
• Luftverunreinigung durch Abgase und Geruchsemissionen	a) c)
• Verdrängung und Verlust von Tierindividuen durch Immissionen in Form von Lärm, Licht und Abgasen sowie eine Zunahme der Frequentierung	a) c)
• Kleinklimatische Veränderung durch Freiflächenverlust / Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte	b)
• Landschaftsüberformung durch Errichtung von Stellflächen im räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit für den Naturraum untypischen Gebäuden und technisch geprägten Anlagen	b)

Boden

Die Planung sieht zusätzlich zu den Versiegelungen bzw. überbauten Flächen im Bestand eine Flächeninanspruchnahme von 4.713 m² vor.

Die Teilversiegelung durch eine Schotterauflage mit Bodenauf- und –abtrag sowie einer Verdichtung durch Baumaschinen bewirkt einen teilweisen Verlust der Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen des Bodens und stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung dar.

Wasser

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine **Oberflächengewässer**, so dass keine anlagebedingten Auswirkungen bestehen.

Anlagebedingte Auswirkungen auf den **Grundwasserhaushalt** sind nicht zu erwarten, da die betroffene Fläche nur sehr klein ist und das anfallende Niederschlagswasser bei einem relativ hohen Grundwasserflurabstand überwiegend auf der nur teilversiegelten Fläche versickern kann und so dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird. Demnach sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es besteht eine durchschnittliche Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag.

Die künftige Nutzung als Gewerbestandort erhöht die Bedeutung von wasserrechtlichen Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen bei der konkreten Baugenehmigungsplanung.

Klima
Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung des Baufelds muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzguts.

Das bisherige Kleinklima der Offenlandbiotope (Acker) wird durch die Teilversiegelung und die Nutzung als Stellplatz verändert. Es ist mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte zu rechnen. Es handelt sich jedoch um kleinräumige Auswirkungen, die zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzguts Klima / Luft führen. Außerdem kann die Veränderung der mikroklimatischen Situation durch den Erhalt klimawirksamer Gehölze/Gehölzflächen und durch die geplante Eingrünung und Durchgrünung der Baugebiete mit standortheimischen Laubgehölzen minimiert werden.

Durch ein zu erwartendes erhöhtes Verkehrsaufkommen ist mit Luftverschmutzungen durch Stäube, Gase und Aerosole sowie Verlärmung zu rechnen. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Biotope / Arten und Lebensgemeinschaften
Durch Beseitigung von vegetationsbestimmten Biotopen und die Veränderung der abiotischen Ausstattung (Grundwasserhaushalt, chemische Beschaffenheit des Bodens, Mikroklima) ist mit einem Verlust bzw. mit einer Veränderung von Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen. Konkret bewirkt die Teilversiegelung mit Schotter sowie die Anlage eines Erdwalles und Begrenzungszaunes den Verlust von 3.263 m² Sand-Acker (AS) und 1.450 m² Naturgarten (PHN) mit einem Einzelbaum (HEB).

Der Eingriff in den **Biotopbestand** ist als eine erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Die Beeinträchtigung ist wegen des irreversiblen Verlusts der betroffenen Biotope nachhaltig wirksam. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen müssen ausgeglichen werden.

Durch Immissionen in Form von Lärm, Licht und Abgasen sowie eine Zunahme der Frequentierung ist auch eine Beeinträchtigung der **Tier- und Pflanzenwelt** zu erwarten, da Tier- und Pflanzenarten der Garten- und der Ackerbaubiotope ihren Lebensraum verlieren. Der Verlust betrifft allerdings nur eine vergleichsweise kleine Fläche.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind des Weiteren die **artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG** zu beachten.

Im von der Planung betroffenen Bereich sind keine Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten (vgl. Kapitel 12.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen), so dass die Verbote der Tötung/Verletzung, Störung sowie Zerstörung bzw. Beschädigung von Lebensstätten für diese streng geschützten Arten nicht berührt werden.

Die Tötung/Verletzung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG oder Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG der den streng geschützten Arten gleich gestellten Vögel (bezieht sich auf alle vorkommenden Vogelarten im Gebiet) ist auszuschließen, indem die Bau- und Erschließungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen dem 01.07. und dem 31.03., stattfinden.

Eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist für Brutvogelarten nicht zu erwarten, da im Gebiet keine wiederkehrend genutzten Brutplätze vorhanden sind, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Da die Planung bereits umgesetzt worden ist, lässt sich nicht mehr mit absoluter Gewissheit feststellen, ob wiederkehrend genutzte Lebensstätten vorhanden waren. Aufgrund der geringen ökologischen Bedeutung, wegen der ackerbaulichen Nutzung und der Störungen durch den bestehenden Gewerbebetrieb ist jedoch auch im Nachhinein eine Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten hinreichend sicher auszuschließen.

Landschaftsbild
Die Vergrößerung der Stellplätze und Materiallager führt zu einer zunehmenden Verfremdung des durch den bestehenden Gewerbebetrieb bereits vorbelasteten Orts- und Landschaftsbildes. Die landschaftsuntypischen Konturen der neu geschaffenen Nutzflächen sind jedoch nur von Westen gut einsehbar und dominieren das Landschaftsbild im Nahbereich mit ihrer naturraum- und ortsuntypischen bzw. technischen Ausprägung nur in diese Blickrichtung. Die visuelle Erlebbarkeit der offenen Landschaft mit ihrer weiträumigen Sichtbeziehungen im Fernbereich wird gar nicht beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen im Nahbereich können durch eine Eingrünung mit landschaftstypischen Gehölzen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens
Die Realisierung des Vorhabens ist mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild verbunden. Das Vorhaben ist als Eingriff gemäß § 14 BNatSchG zu werten. Im Rah-

men des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzulegen.

8.3 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (BauGB § 1a, BNatSchG § 19 Absatz 1 und § 21 Absatz 1).

Zur Verminderung der Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser werden die Stellflächen mit einer Schotterauflage versehen. Auf eine Vollversiegelung wird verzichtet, so dass Regenwasser auf der Fläche versickern kann und die Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen des Bodens teilweise erhalten bleiben.

Innerhalb des Plangebietes inclusive der Fläche zum Erhalten von Laubbäumen gilt ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25b BauGB für alle Laubbäume, die einen Stammumfang von 60 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden) aufweisen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass der Baum, für den das Erhaltungsgebot gilt, gefällt werden kann, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist als Ersatz ein Baum gleicher Art oder ein Baum der Baumarten Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*), Mindestqualität: H, StU 8-10 cm, 2xv, o.B., innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen und zu erhalten. Ein Wildverbissschutz in Form einer Stammmanschette/ -spirale ist erforderlich.

8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für verbleibende Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden gemäß § 19 Absatz 2 BNatschG i. V. m. § 1a BauGB die im Folgenden beschriebenen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes: Anpflanzung einer Sichtschutzhecke

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, der Verbesserung des Kleinklimas, als Maßnahme zum Immissionsschutz sowie als Aufwertung der Lebensraumbedingungen für die heimische Fauna und Flora ist die Anlage eines Pflanzstreifens entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 70/7 und 71/14 vorzunehmen. Es ist auf dem dort verlaufenden 118 m langen, 3,5 m breiten und ca. 0,80 m hohen Erdwall eine 3-reihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen und zu erhalten. Alle 20 m ist in der mittleren Reihe eine Stiel-Eiche als Überhälter zu pflanzen. Es sind standortheimi-

sche Bäume und Sträucher wahlweise der Arten der Pflanzenliste 1 zu setzen. Mindestqualität: Sträucher und Heister, 60 – 100 cm, 2xv, o.B.; Hochstämme (Stiel-Eiche), Stammumfang 8/10 cm, 2xv, o.B.. Pro Gehölz sind etwa 1,0 m² Pflanzfläche vorzusehen. Als wirksamer Schutz vor Wildverbiss ist ein mindestens 1,20 m hoher Wildschutzzaun für mindestens 2 Jahre vorzusehen. Die Anlage eines Walles ist zulässig.

Im Bebauungsplan wird der 590 m² große Bereich als Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern festgesetzt.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden. Um dennoch einen adäquaten Ersatz für die verloren gehenden Werte und Funktionen des Naturhaushaltes zu schaffen, wird in der Gemeinde Küsten bei Schwiepke eine Kompensationsfläche zur Verfügung gestellt (Abb. 2). Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriffsraum und Ersatzfläche wird aufgrund der Lage im gleichen Naturraum (Ostheide) und der räumlichen Nähe (Luftlinie: 12 km) als gegeben angesehen. Innerhalb des Samtgemeindegebietes Elbtalaue konnte nicht so schnell eine Fläche als Ausgleich gefunden werden. Die Kompensationsfläche in der Gemarkung Schwiepke steht daher kurzfristig zur Verfügung.

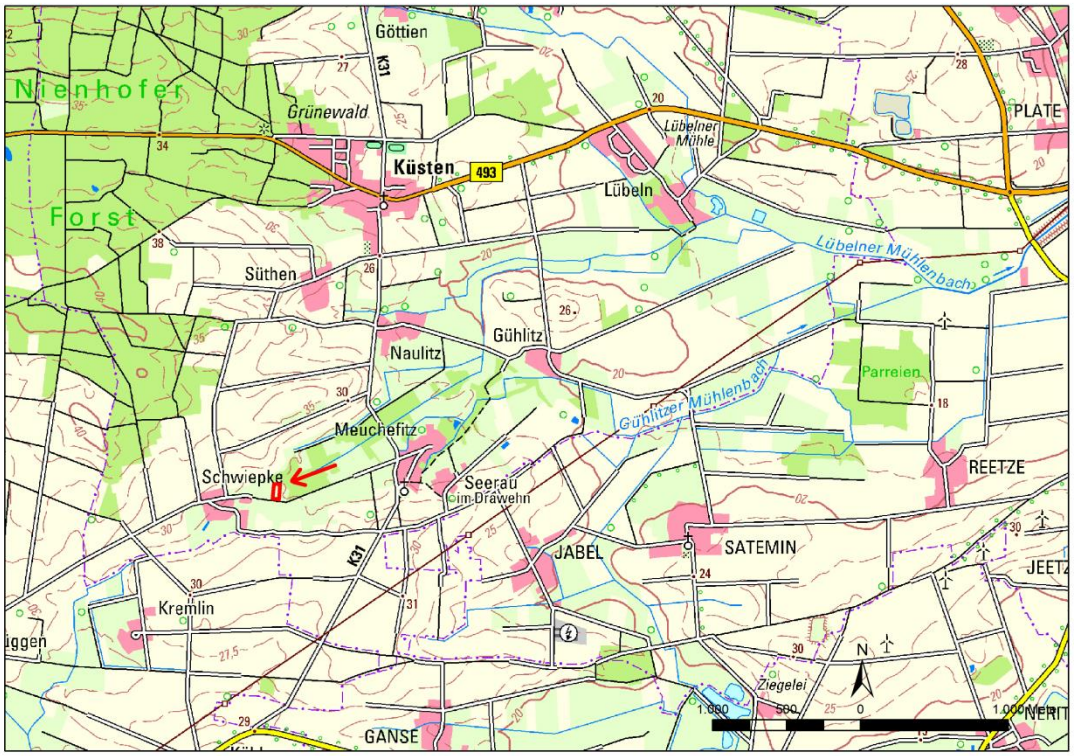

Abbildung 1: Lage der externen Ausgleichsfläche bei Schwiepke
(Kartengrundlage: TK 50, Landesamt für Geoinformation und Landvermessung LGLN)

Lage und Zustand

Bei der Fläche handelt es sich um das Flurstück 34, Flur 1, Gemarkung Schwiepke, Gemeinde Küsten (Abb. 3). Sie befindet sich auf einem Niedermoorstandort, hat eine Größe von 5.919 m² und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.

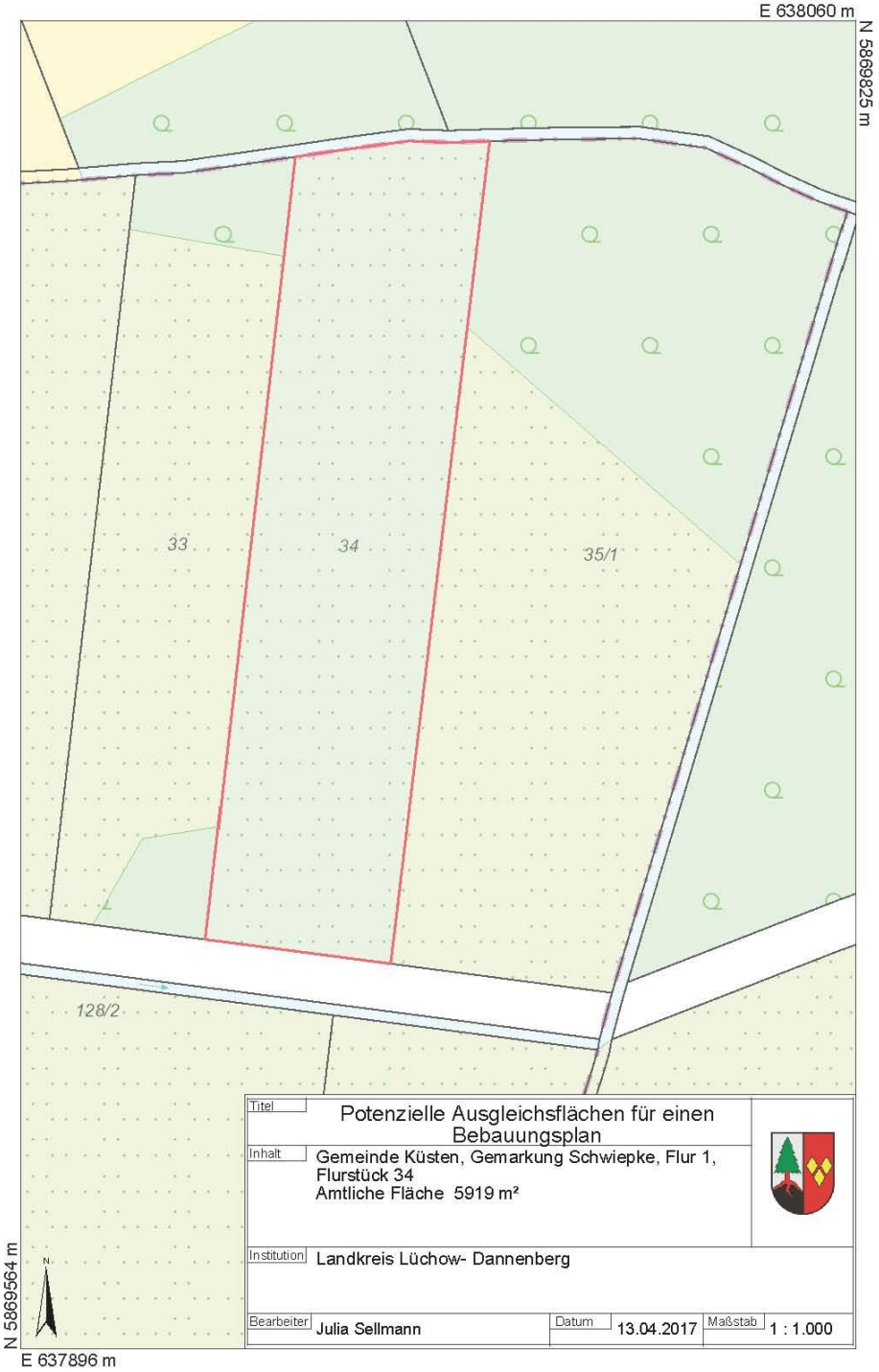

Abbildung 2: Lage des Flurstücks für die externe Ausgleichsfläche
(Quelle: Landkreis Lüchow-Dannenberg)

Ziel
Mit der Maßnahme ist eine Vitalisierung des Bodens durch Aufgabe der intensiven Grünlandnutzung sowie eine Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere, insbesondere für Insekten, Vögel (speziell Wiesenvögel), Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien verbunden.

Durchführung
Es ist eine einschürige Mähwiese oder Weide zu entwickeln. Die erste Mahd darf nicht vor Ende Juni erfolgen. Die Weide darf mit max. 2 Stück Vieh pro ha besetzt werden. Die Anwendung von Düngung und Pestiziden ist unzulässig. Walzen, Schleppen und Striegeln der Fläche ist zwischen dem 15. März und dem 15. Juni unzulässig.

Festlegung
Die Fläche wird als Ausgleichsfläche und die durchzuführenden Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Dannenberg (Elbe) und der Eigentümerin abgesichert.

Bilanzierung des Kompensationsbedarfs
Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) verwendet. Ziel der Berechnung ist die nachvollziehbare, standardisierte Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen. Dazu ist der Flächenwert der Biotoptypen auf der von dem Eingriff betroffenen Fläche vor dem Eingriff zu erfassen. Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt durch Vergabe von Wertfaktoren (Wertstufe 0 bis 5) für einzelne Teilflächen auf der Grundlage der Biotoptypen und deren Bewertung (vgl. Kap. 8.1.7). Diese biotopbezogenen Wertfaktoren werden mit den Flächengrößen multipliziert. Dem gegenübergestellt wird nach dem gleichen Verfahren der zukünftige Wert der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche nach Planung). Die Differenz zwischen den Werten für die Flächen im Bestand und nach Durchführung der Planung bildet den Kompensationsbedarf in Wertpunkten ab.

Tabelle 1: Gegenüberstellung Bestand und Planung / Bilanzierung des Kompensationsbedarfs innerhalb des Plangebietes

Bestand				Planung				Kompensations-bedarf (Wertpunkte)
Biotoptyp* / Nutzung	**Fläche [m²]**	**Wert**	**Flächen-wert**	**Biotoptyp* / Nutzung**	**Fläche [m²]**	**Wert**	**Flächen-wert**	
Acker				Mischgebiet (MI; GRZ 0,8)				
AS	2.603	1	2.603	Versiegelung	2.603	0	0	2.603
AS	590	1	590	HSE**	590	3	1.770	-1.180
Gewerbefläche				Mischgebiet (MI; GRZ 0,8)				
OGG	1.203	0	0	Versiegelung	1.203	0	0	0
Gebäude	924	0	0	Gebäude	924	0	0	0
Gartengrundstücke				Mischgebiet (MI; GRZ 0,8)				
Gebäude	432	0	0	Gebäude	432	0	0	0
PHN	1.281	2	2.562	Versiegelung	1.281	0	0	2.562
PHZ	1.489	1	1.489	MI	1.489	0	0	1.489
PHZ	922	1	922	Grün	922	1	922	0
HEB	274	3	822	Grün (HEB)	274	3	822	0
Straße				Straßenverkehrsfläche				
OVS	988	0	0	OVS	988	0	0	0
Dorfgebiet				Dorfgebiet (MD, nachrichtlich)				
HEB	198	0	0	HEB	198	0	0	0
Summe	**10.904**		**8.988**		**10.904**		**3.514**	**5.474**

*AS: Sand-Acker; PHN: Naturgarten; PHZ: Ziergarten; OVS: Straße; OGG: Gewerbegebiet; HEB: Baumgruppe; HSE: Siedlungsgehölz aus heimischen Arten

** Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes (Anpflanzung einer Sichtschutzhecke)

Zusätzlich ist für den Verlust eines Einzelbaumes durch eine Neupflanzung ein Ersatz im Verhältnis 1:1 zu schaffen. Es ist ein Baum der Arten Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) von mindestens 12 cm Stammumfang innerhalb des Grundstücks, auf dem der Baum gefällt wurde, zu pflanzen und zu erhalten. Als Wildbissschutz ist eine Stammmanschette /-spirale vorzusehen.

Tabelle 2: Bilanzierung des Kompensationsbedarfs außerhalb des Plangebietes

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

	8.988	Flächenwert Eingriffsfläche (Ist-Zustand)
-	3.514	- Flächenwert Eingriffsfläche (Planung)
=	**5.474**	**Kompensationsbedarf**

X	> 0 (zusätzlich zu leistende Kompensation auf externen Flächen)
	0 (Kompensation erbracht)
	< 0 (Überkompensation)

Berechnung des Ersatzflächenwertes

Externe Kompensationsfläche	Fläche (m^2)	Wertfaktor	Flächen-wert	Externe Kompensationsfläche (Planung)	Fläche (m^2)	Wertfaktor	Flächen-wert
Intensivgrünland (GIM)	5.919	2	11.838	Bewirtschaftungsauflagen für mesophiles Feuchtgrünland (GMF)	5.919	3	17.757
Fläche gesamt (m^2)	5.919			Fläche gesamt (m^2)	5.919		
Flächenwert (Ist-Zustand)		Gesamt	11.838	Flächenwert (Planung)		Gesamt	17.757

Ermittlung des vorgesehenen Kompensationswertes

	11.838	Flächenwert Kompensationsfläche (Ist-Zustand)
-	17.757	- Flächenwert Kompensationsfläche (Entwicklungsziel)
=	**-5.919**	**vorgesehene Kompensation (Ausgleich u. Ersatz)**

Ergebnis

	5.474	Kompensationsbedarf (auf der Eingriffsfläche)
	-5.919	vorgesehene Kompensation (zusätzliche Kompensationsfläche)
=	**-445**	**Kompensationsbedarf**

8.5 Resümee

Die rechnerische Gegenüberstellung des gegenwärtigen (Ist-Zustand) und des zukünftigen (Planung) ökologischen Wertes des Plangebietes verdeutlicht, dass ein vollständiger Ausgleich im Rahmen der Bebauungsplanung möglich ist. Mit Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie die grünordnerischen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen können die erheblichen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen werden. Sonstige Belange, die mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgewogen werden müssen, sind für dieses Plangebiet nicht ermittelt worden. Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist daher entsprechend den Festsetzungen durchzuführen.

8.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der textlichen Festsetzung den privaten Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Beitragsrecht bleibt davon unberührt.

9. Klimaschutz

Der Klimaschutz wird dahingehend berücksichtigt, dass auf den Baugrundstücken eine südliche Ausrichtung der Gebäude ermöglicht wird, um die Sonnenenergie nutzen zu können. Die anzupflanzenden Laubgehölze können helfen, die CO_2-Emissionen zu mindern.

10. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Die Löschwasserversorgung ist in einem Brandfall zu gewährleisten. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Mischgebiet mit mind. 96 m^3/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Werden im Mischgebiet größere Objekte angesiedelt, ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes. Die Löschwasserversorgung ist für die Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Leitung mit DN 250, in der Straße Eichenhang eine Leitung mit DN 150, die im Brandfall zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist noch der gegenüberliegende Löschteich (an der Kreuzung mit den Straßen Eichenhang / B 248, östlich der Bundesstraße, Flurstück 13) nutzbar.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermög-

licht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Der unmittelbare Lebensraum erfährt dadurch eine Aufwertung. Bei dem Oberflächenwasser von den Stellplätzen muss gewährleistet werden, dass Belastungen des Bodens ausgeschlossen sind.

11. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden auf der privaten Ebene vorgenommen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im Eigentum der Gemeinde. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

12. Umweltbericht

12.1 Einleitung

12.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Am Spring m. ö. B. – 1. Änderung und Erweiterung

Der Bebauungsplan Am Spring mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung aus dem Jahre 1984 umfasst ein Gebiet im Westen des Ortsteils Schaafhausen. Entlang der Bundesstraße 248 ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, westlich angrenzend ein großes Wohngebiet.

Südlich des Bebauungsplangebietes hat sich ein Service-Center eines Unternehmens angesiedelt, das Handel mit Landmaschinen, Schleppern, Gabelstaplern, Gartengeräten, Reinigungsgeräten und Reifen betreibt. Hierfür bietet es auch Kundendienst und Reparaturen an. Vor diesem Unternehmen war ein Autohandel mit einer Werkstatt ansässig.

Für diesen Bereich gibt es noch keinen Bebauungsplan. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt lediglich entlang der B 248 ein Baugebiet dar. Der rückwärtige Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um das Unternehmen auch im rückwärtigen Bereich planungsrechtlich abzusichern, muss eine Bauleitplanung erstellt werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mit der Festlegung eines Mischgebietes wird eine Mischung zwischen Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die örtliche Struktur von Schaafhausen mit einer Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und kleineren Betrieben soll auch innerhalb des Plangebietes zugelassen werden. Lediglich landwirtschaftliche Betriebe können im Plangebiet nicht neu angesiedelt werden, da in diesem Bereich die Einrichtung einer neuen landwirtschaftlichen Betriebsstelle unwahrscheinlich ist und die zulässigen Emissionen durch die im direkten Umfeld vorhandene Wohnbebauung stark eingeschränkt wären. Mit der Festsetzung eines Misch-

gebietes kann die städtebauliche Struktur der Ortslage auch das Plangebiet in Zukunft prägen.

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an denkmalgeschützte Bauten oder Anlagen an. Eine Beeinträchtigung der denkmalpflegerischen Belange durch die Planung ist nicht zu erkennen.

Der Störungsgrad innerhalb des Plangebietes entspricht dem eines Mischgebietes. Zulässig sind die Nutzungen mit Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes müssen mit den angrenzenden Nutzungen vereinbar sein. Um eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Emissionen zu vermeiden, sind die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, zugrunde zu legen. Für die Mischgebiete betragen sie tags: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A), für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A). Der Nachweis für die Einhaltung der Werte ist im anschließenden Genehmigungsverfahren zu erbringen. Das Plangebiet gilt allerdings als vorbelastet, da in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße 248 verläuft.

Zusätzliche Einschränkungen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden mit der Planung nicht hervorgerufen. Schaafhausen ist ein dörflich geprägter Ort mit landwirtschaftlich genutzter Umgebung. Die landwirtschaftlichen Flächen werden beregnet, sofern erforderlich, auch nachts. Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen können von den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung ausgehen. Die Bewohner/innen des Plangebietes müssen in dieser landwirtschaftlichen Struktur mit dieser Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Emissionen rechnen. Eine Verschlechterung der Bestandssituation für die umgebende Landwirtschaft erfolgt durch die Planung nicht, da bereits unmittelbar angrenzend ein Wohngebiet besteht.

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins als Höchstmaß festgelegt. Mit dieser Festsetzung wird die Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung aufgenommen und das Plangebiet in die Umgebung eingefügt.

Die GRZ wird entsprechend der intensiven Nutzung mit 0,6 festgesetzt. Die Beschränkung ist erforderlich, um das Plangebiet in die baulichen Strukturen einfügen zu können und gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Eine Beschränkung gemäß § 19 (4) BauNVO wird nicht festgelegt. Da Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, würden zusätzliche Einschränkungen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bebauung im Ort weist teilweise Gebäudelängen mit ca. 50 m auf, so dass diese bauliche Struktur mit der Festlegung einer offenen Bauweise aufgenommen wird.

Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Nutzungen den Mindestabstand von 3 m ein. Lediglich im Norden umfasst die überbaubare Grundstücksfläche die bestehenden Gebäude und hält einen Abstand von weniger als 3 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße Eichenhang.

Innerhalb der Anpflanzungsfläche im Westen ist die Anlage eines Walles zulässig. Städtebaulich ist ein Wall an dieser Stelle nicht unbedingt erforderlich. Der Wall kann in Verbindung mit der Bepflanzung Stäube von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abhalten, die sich sonst auf die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte absetzen würden.

Ausnahmsweise kann die Baugrenze bis zu drei Meter überschritten werden, sofern als bauliche Anlagen keine Gebäude errichtet werden und sonstige öffentliche und private Belange nicht entgegenstehen. Diese Festlegung ermöglicht die Anlage von Lagerplätzen, die Errichtung von Mauern o. ä. auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Die nördlich an das Mischgebiet grenzende Straße, Eichenhang, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Am Spring m. ö. B. als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung des angrenzenden Baugrundstücks im Plangebiet. Die übrigen Grundstücke werden über die B 248 erschlossen.

Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden, ohne dass zusätzliche Festsetzungen notwendig sind.

Die notwendigen Sichtfelder an der Kreuzung der B 248 mit der Straße Eichenhang werden in die Planung eingezeichnet. Der Bereich der bisher festgesetzten Sichtdreiecke wird entsprechend der bestehenden Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festlegungen des Bebauungsplans Am Spring m. ö. B. werden in diesem Bereich nachrichtlich übernommen.

Das gesamte Plangebiet gilt als stark vorbelastet durch die Verkehrsemissionen von der B 248. Nach Angaben der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen aus dem Jahr 2010 lag der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) bei 6.600 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von ca. 10 %. Neuere Daten liegen nicht vor. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von ca. 10 m von tags: 65,3 dB(A), nachts: 57,7 dB(A). Die Planungsrichtwerte für Mischgebiete liegen bei tags: 60 dB(A) und nachts: 50 dB(A). Sie werden deutlich überschritten.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet, da das Baugebiet in die bauliche Umgebung integriert ist und die Lärmbelastung durch bauliche Maßnahmen verringert werden kann. Sofern architektonische Maßnahmen (möglichst keine Fenster schutzwürdiger Räume zur B 248 hin) nicht konsequent umgesetzt werden können, besteht die Möglichkeit, die von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäudeseiten der Bebauung durch passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen zu schützen und den Schutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raumes. Die Norm legt in Abhängigkeit von der „Raumart“ (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit von einem „Lärmpegelbereich“ (LPB) fest. In Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und Korrekturwerten, die den Flächenanteil der Außenbauteile im Verhältnis zur Grundfläche des betroffenen Raumes berücksichtigen, wird das Schalldämmmaß für Fenster und Außenwände differenziert. Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan daher unter Angabe der Lärmpegelbereiche die zwingende Notwendigkeit zur Realisierung des baulichen Schallschutzes festgesetzt.

Für die Gebäude entlang der Bundesstraße 248 ist für die Straßen zugewandten Fassaden der **Lärmpegelbereich V** zu beachten. An den übrigen (seitlichen) Fassaden der ersten Baureihe ist der **Lärmpegelbereich IV** maßgebend. Für die rückwärtigen Fassaden bzw. Gebäude ab der zweiten Baureihe kann der **Lärmpegelbereich III** vorausgesetzt werden, bei Einzelnachweisen können ggf. geringere Anforderungen nachgewiesen werden.

Für Wohnräume und vergleichbar genutzte Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Bei Schlafräumen muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein, d. h. es sind Lüftungsanlagen einzubauen, wenn der jeweils maßgebende Orientierungswert überschritten wird bzw. die Lärmbelastung oberhalb von 45 dB(A) liegt. Die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt auf der Grundlage der DIN 4109.

Das Maß der baulichen Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus den dargestellten Lärmpegelbereichen. Sie werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Wenn in einer gesonderten Untersuchung ermittelt wird, dass der maßgebliche Außenlärm einem niedrigeren Lärmpegelbereich zuzuordnen ist, kann dieser niedrigere Lärmpegelbereich für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von „Aufenthaltsräumen in Wohnungen...“ sind auf Grundlage von Tabelle 8 der DIN 4109 zu

bemessen. Unter Beachtung des maßgeblichen Außenlärmpegels beträgt das resultierende Schalldämm-Maß:

Lärmpegelbereich III: erf.R'w,res. = 35 dB
Lärmpegelbereich IV: erf.R'w,res. = 40 dB
Lärmpegelbereich V: erf.R'w,res. = 45 dB

Mit diesen Festsetzungen können Gesundheitsgefährdungen durch den Verkehrslärm ausgeschlossen werden. Auf die individuellen baulichen Gegebenheiten kann Rücksicht genommen werden. Der Nachweis der Einhaltung des passiven Lärmschutzes ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Gehölzanpflanzungen sollen eine Aufwertung des Landschaftsbildes, eine kleinklimatische Verbesserung sowie eine Aufwertung der Lebensraumbedingungen für die heimische Fauna und Flora erzielen. Innerhalb der 5 m breiten Anpflanzungsfläche im Westen des Plangebietes wird eine 3-reihige Hecke mit Überhältern in der Mitte entwickelt. Die Maßnahme wird als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Darüber hinaus muss auf externe Ausgleichsflächen zurückgegriffen werden. In der Gemeinde Küsten bei Schwiepke wird eine Kompensationsfläche zur Verfügung gestellt. Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriffsraum und Ersatzfläche wird aufgrund der Lage im gleichen Naturraum (Ostheide) und der räumlichen Nähe (Luftlinie: 12 km) als gegeben angesehen.

Städtebauliche Werte:

Mischgebiet	ca. 0,97 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,10 ha
Nachrichtlich: Dorfgebiet	ca. 0,02 ha
Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 1,09 ha

12.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist darauf hinzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden müssen.

Die Technische Anleitung Luft (TA Luft) macht konkrete Vorgaben in Bezug auf die Begrenzung von Emissionen und Immissionen, z. B. technische Anforderungen und Emissionswerte für Motorenabgase. Die Grenzwerte stellen den Stand der Luftreinhaltetechnik dar. Die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) legt die Grenzwerte für Geräusche fest, wie sie von gewerblichen Einrichtungen oder auch vom Anlieferver-

kehr auftreten können. Für die Anlagen innerhalb des Plangebietes sollen die Werte der Technischen Anleitungen eingehalten werden.

Entsprechend der Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Bebauungsplan verfolgt dieses Ziel, indem lediglich Flächen in die Planung einbezogen werden, die für die künftig geplanten Maßnahmen und städtebaulichen Entwicklungen bauleitplanerisch neu gefasst werden müssen. Die Reduzierung landwirtschaftlicher Flächen hat aufgrund des geringen ackerbaulichen Ertragspotenzials bei einer Bodenwertzahl von 24 Punkten und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine gravierenden Auswirkungen.

Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Sie wird im Rahmen der grünordnerischen Untersuchung im Kapitel 8. „Grünflächen, Natur- und Landschaftspflege“ abgearbeitet. In der grünordnerischen Untersuchung werden die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen beschrieben und die Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Bebauungsplan setzt die Maßnahmen fest und legt gleichzeitig Flächen für Kompensationsmaßnahmen fest.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg weist das Plangebiet als weiße Fläche, d.h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, aus. Die im Südwesten gelegene Waldfläche ist als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft dargestellt. Die B 248 ist weiträumig westlich von Schaafhausen als Umgehungsstraße, Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, dargestellt. Sie ist als „erforderlich, bedarf der weiteren Abstimmung“ ausgewiesen. Die Stadt Dannenberg (Elbe) ist als Grundzentrum dargestellt.

Weitergehende Aussagen zur Raumordnung finden sich im Kapitel „2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung“ in der Begründung.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

12.2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch die Verkehrsemissionen von der B 248 vorbelastet. Darüber hinaus bestehen Beeinträchtigungen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen. Das bisherige Gewerbe im Plangebiet hat seinen Betrieb eingestellt.

Bewertung:
Es bestehen erhebliche Beeinträchtigungen durch die Verkehrsemissionen von der B 248. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Das nähere Umfeld im Westen hat eine mittlere Bedeutung für die Erholungsfunktion.

12.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptypen

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestands wurde am 04. April 2017 durchgeführt. Da die Planung zu diesem Zeitpunkt bereits realisiert worden war, wurde für den Bestand der überbauten Flächen die Situation, wie sie aus Luftbildern aus der Zeit vor der Baumaßnahme ersichtlich ist, zugrunde gelegt. Die Biotoptypenerfassung ist gemäß dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O. von Drachenfels, 2016) vorgenommen worden. Die Bewertung richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags“ (2013), dem sogenannten Städtetagmodell, in Verbindung mit der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ (O. von Drachenfels, 2012). Danach wird den einzelnen Biotoptypen jeweils eine **Wertigkeit zwischen 0 und 5** zugeordnet:

Wert	Bedeutung
5	sehr hoch
4	hoch
3	mittel
2	gering
1	sehr gering
0	weitgehend ohne Bedeutung

Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Diese definieren besondere schutzgutbezogene Werte der vorkommenden Biotope oder Biotopkomplexe, die zu deren Aufwertung führen können.

Die Bestandserfassung vor Ort umfasste auch die Nachsuche nach geeigneten Habitatstrukturen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die den streng geschützten Arten gleich gestellten europäischen Vogelarten. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt gem. § 44 BNatSchG auf Basis einer Potenzialanalyse anhand der vor Ort festgestellten Habitatstrukturen einerseits und dem möglichen Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten aufgrund ihrer Verbreitung andererseits.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein intensiv genutzter Sand-Acker (Biotoptyp AS) mit der Wertstufe 1. Das Grundstück des Gewerbebetriebes wird von zwei Gebäuden sowie im Osten von vollversiegelten Flächen eingenommen und entspricht dem Biotoptyp Gewerbegebiet (OGG, Wertstufe 0). Im Südosten des Flurstücks 70/7 hat sich ein aufgelassener Naturgarten (Biotoptyp PHN) befunden. Südlich des Gewerbebetriebes schließen sich zwei Wohngrundstücke mit Neuzeitlichen Ziergärten (Biotoptyp PHZ) an. Beiden Biotoptypen wird die Wertstufe 1 zugeordnet. Die Gärten sind abwechslungsreich und weisen Ziersträucher, Scherrasenflächen sowie Einzelbäume auf. Extensiv genutzte Randbereiche mit Holzstapeln, Rankenpflanzen und naturnahen Strauchbeständen erhöhen den Strukturreichtum des Gebietes.

Der Großbaumbestand (Biotoptyp HEB, Wertstufe 2) des Plangebiets setzt sich zusammen aus einer Baumgruppe im Süden, einer Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und einer Weymouth-Kiefer (*Pinus strobus*) am Ostrand und einer Blau-Fichte (*Picea pungens*) am südwestlichen Rand des Gebietes. Wie auf älteren Luftbildern zu erkennen ist, dürfte sich darüber hinaus vor der bereits umgesetzten Baumaßnahme ein Einzelbaum im südlichen Bereich des Flurstücks 70/7 befunden haben.

Angrenzende Biotope
Südlich des Plangebietes befindet sich ein Grundstück der Samtgemeinde mit dem Feuerwehrgebäude und einem lockeren Altbaumbestand aus Stiel-Eichen (Biotoptyp HEB) sowie artenreichen Scherrasenflächen (Biotoptyp GRR). Im Osten wird das Plangebiet von der durch den Ort führenden B 248, im Norden durch die Straße Eichenhang (Biotoptyp OVS) begrenzt.

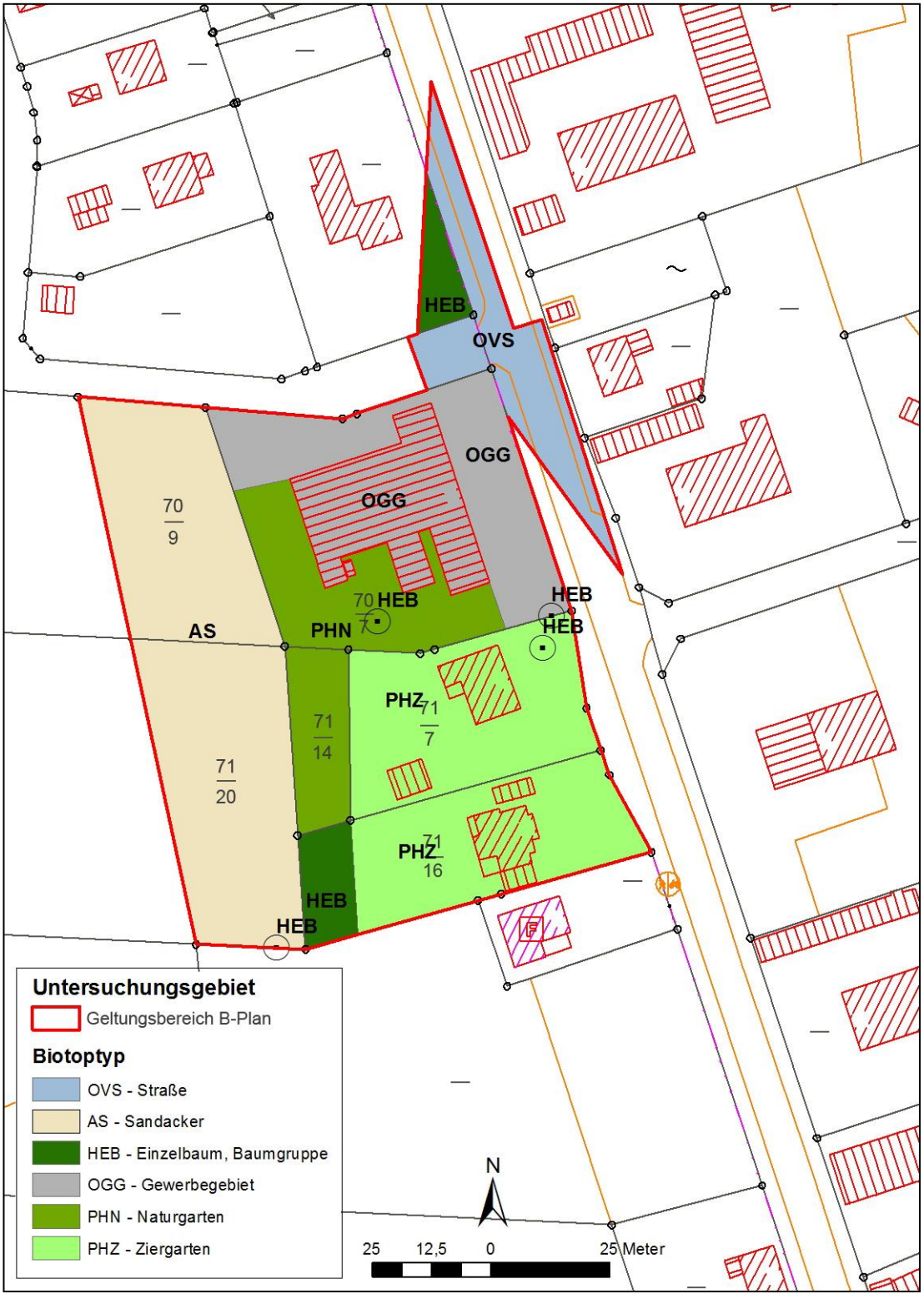

Abbildung 3: Biotoptypen im Plangebiet
(Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, ALKIS®)

Flora
Die Vegetation des Plangebietes setzt sich zusammen aus häufigen heimischen Arten sowie Zierpflanzen der Siedlungen und Gärten. Dazu gehören in der Baumschicht einzelne Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Hänge-Birken (*Betula pendula*) sowie verschiedene Fichtenarten (*Picea spec*.). Neben Ziersträuchern gehört der Liguster (*Ligustrum vulgare*) zu den häufigen Straucharten. Die Vegetation der Scherrasenflächen besteht u. a. aus Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*). Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten im Plangebiet konnten während der Begehung im April nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Struktur des Gebietes und der intensiven Nutzung auch nicht zu erwarten. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Areals hinweist.

Fauna
Für das Gebiet und sein Umfeld liegen keine faunistischen Daten vor. Die Habitatstrukturen bieten vor allem häufigen und anspruchslosen Arten der Siedlungsränder und der Ackerbegleitfauna geeignete Lebensraumbedingungen. So sind Vorkommen häufiger Kleinsäuger (z. B. Maulwurf, Mäuse) möglich. Auch für Arten aus den Gruppen der Reptilien, Amphibien und Insekten ist eine Nutzung der Gartengrundstücke als (Teil-)Lebensraumbedeutung wahrscheinlich. Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Arten ist hingegen eher nicht zu erwarten.

Unter den streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie ist ausschließlich mit Vertretern aus der Gruppe der Fledermäuse zu rechnen. Diese können das Plangebiet, insbesondere seine Ränder, als Flugstraße oder zur Nahrungssuche nutzen. Wiederkehrend genutzte Lebensstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können sich in Form von Tagesverstecken einzelner Tiere der Arten Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Braunes Langohr im Gebäude- und Baumbestand außerhalb des von der Nutzungsänderung betroffenen Bereichs befinden.

Bewertung:
Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen. Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht.

Das Plangebiet unterliegt einer intensiven Nutzung, weist aber in den Wohngärten eine gewisse Strukturvielfalt auf. Für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten bietet das Plangebiet keine günstigen Lebensraumbedingungen. Insgesamt ist dem

Gebiet aufgrund der geringen Größe naturnaher Bereiche nur eine geringe Lebensraumbedeutung beizumessen.

Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht nicht.

12.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Der Raum Schaafhausen liegt großklimatisch in der subatlantischen, gemäßigten Zone mit kühlen Wintern und milden Sommern bei ganzjährigen Niederschlägen. Der jährliche Niederschlag beträgt 596 mm im Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° C. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest. Letztere ist insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung.

Der Raum ist klimaökologisch dem Geest- und Bördebereich zuzuordnen, der durch einen relativ hohen Luftaustausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet ist. Während der westliche Teil des Plangebietes als Ackerstandort eine Funktion als Kaltluftabflussgebiet hat, findet im Siedlungsraum von Schaafhausen eine Belastung des Klimas statt, welche durch Immissionen, z. B. durch die Hauptverkehrsstraße B 248 und landwirtschaftliche Betriebe, verursacht wird.

Bewertung:

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets haben sowohl die allgemeine luftreinigende und klimaausgleichende Funktion der Ackerflächen im Westen als auch die Belastung durch Immissionen im Ostteil nur geringe Auswirkungen auf das lokale Klima und werden durch die großklimatischen Verhältnisse überprägt.

12.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Der Nahbereich des Landschaftsbildes wird vom Gewerbebetrieb mit seinen Nutzbauten und Stellflächen für PKW und Nutzfahrzeuge bestimmt und ist somit stark technisiert. Sowohl von der Hauptstraße im Osten als auch von der Feldmark von Westen aus stellt das Grundstück nicht zuletzt wegen der fehlenden Eingrünung eine Landschaftsbildbeeinträchtigung dar. Es wirkt wie ein Fremdkörper im historisch kontinuierlich gewachsenen Ortsbild. Die südlich und nördlich gelegenen Baumbestände und Gärten haben allerdings eine abschirmende Wirkung, so dass die Beeinträchtigungen in diesen Richtungen abgemildert werden. Der Fernbereich um das Plangebiet wird durch das Straßendorf mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Betrieben sowie der umgebenden, im Wechsel bewaldeten und offenen Kulturlandschaft charakterisiert.

Bewertung:

Die Großbaumbestände und das Grün der Grundstücksbepflanzungen von Einzelhaussiedlungen jüngeren Entstehungsdatums vermitteln in der Regel harmonisch zwischen alter und neuer Bausubstanz, wobei die Neubauten sich in Stil und Verwendung von Material historisch überwiegend in die Dorflandschaft einfügen. Insge-

samt wird so eine positive historische Kontinuität deutlich. Von der stark frequentierten Bundestraße 248 gehen hingegen sowohl optisch als auch akustisch erhebliche Beeinträchtigungen aus.

12.2.1.5 Schutzgut Boden

Die folgenden Angaben beruhen auf Informationen des Online-Kartenservers NIBIS (Niedersächsisches Bodeninformationssystem).

Relief

Das Plangebiet liegt am Rand der in östlicher Richtung zur Jeetzelniederung sanft abfallenden Geest. Die topographischen Höhen liegen innerhalb des Geltungsbereichs zwischen 20 m und 18 m über NN. Der südlich an das Plangebiet anschließende ackerbaulich genutzte Bereich der „Trammer Bergstücke“ steigt etwas steiler bis auf 44 m über NN an.

Geologie

Ausgangsgestein ist Geschiebedecksand, der über glazifluviatilen Ablagerungen der Saale-Kaltzeit lagert.

Bodentyp

Podsol-Braunerde.

Landwirtschaftliches Ertragspotenzial / Bonität

Die Böden des Plangebietes weisen ein geringes ackerbauliches Ertragspotenzial auf. Die Bodenwertzahl beträgt 24 Punkte.

Bewertung:

Durch das geringe Ertragspotenzial kommt dem Boden nur eine geringe ackerbauliche Bedeutung zu. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist als überprägter Naturboden einzustufen. Er ist als Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Naturnahe Böden kommen im Plangebiet nicht vor.

12.2.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer / Grundwasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen in dem Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet weist einen terrestrischen Boden auf, der in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzt. Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt im Bereich des Plangebietes bei ca. 15 – 17,5 m über NN. Die Grundwasserströme entsprechen den topographischen Gegebenheiten und sind in die Jeetzelniederung gerichtet.

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Grundwassers:

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Bereich des Plangebietes mit Werten zwischen 151 und 200 mm/a im langjährigen Mittel bei einer hohen Durchlässigkeit der

oberflächennahen Gesteine als mäßig bedeutend für die Leistungsfähigkeit des Grundwassers einzustufen.

Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung:
Das Schutzpotenzial der anstehenden Gesteine im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server als mittel bewertet. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen als durchschnittlich einzustufen.

12.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bewertung:
Es liegen keine Hinweise für das Vorkommen von Bodendenkmalen vor.

12.2.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Umweltbestandes

Innerhalb des zu untersuchenden Wirkraumes sind die Beeinträchtigungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, als geringfügig zu bezeichnen. Eine Ausnahme bilden die Verkehrsemissionen von der B 248, durch die der Mensch beeinträchtigt wird. Das Plangebiet wird von Biotopen geprägt, die überwiegend von geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind. Es unterliegt einer intensiven Nutzung, weist aber in den Wohngärten eine gewisse Strukturvielfalt auf. Die Großbaumbestände haben positive klimatische Auswirkungen, und das Grün der Grundstücksbepflanzungen von Einzelhaussiedlungen jüngeren Entstehungsdatums vermittelt in der Regel harmonisch zwischen alter und neuer Bausubstanz, wobei die Neubauten sich in Stil und Verwendung von Material historisch überwiegend in die Dorflandschaft einfügen. Durch das geringe Ertragspotenzial kommt dem Boden nur eine geringe ackerbauliche Bedeutung zu. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist als überprägter Naturboden einzustufen. Er ist als Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Naturnahe Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Bereich des Plangebietes mit Werten zwischen 151 und 200 mm/a im langjährigen Mittel bei einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine als mäßig bedeutend für die Leistungsfähigkeit des Grundwassers einzustufen. Das Schutzpotenzial der anstehenden Gesteine im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server als mittel bewertet. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen als durchschnittlich einzustufen. Es liegen keine Hinweise für das Vorkommen von Bodendenkmalen vor.

12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

12.2.2.1 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung eines Mischgebietes geplant. Die zu erwartenden Wirkungen und Wechselwirkungen liegen vor allem in Folge der geplanten Versiegelung in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen. Damit verbunden sind ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna in den versiegelten Flächen. Durch den Freiflächenverlust kann es zu kleinklimatischen Veränderungen und Veränderungen der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhungen und Veränderungen der Luftfeuchte kommen. Hinzu kommt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Naturraum untypischen baulichen Anlagen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete o.ä.) sind von der Planung nicht betroffen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Konfliktpotential
Mensch	Erhöhung der Emissionen durch Lärm	**---**
Tiere/Pflanz.	Verlust von Teillebensräumen, Schaffung von neuen Lebensräumen innerhalb der Anpflanzungsfläche	**---**
Klima/Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Freiflächenverlust Erhöhung der Emissionen durch bauliche Anlagen und Verkehr	**---** **---**
Landschaft	Beeinträchtigung durch Naturraum untypische bauliche Anlagen, Aufwertung durch neue Laubgehölzanpflanzungen	**---**
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildungsrate), Verlust belebten Bodens durch Versiegelung und Bodenbewegung, -verdichtung	**..**
Wasser	Erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	**---**
Kultur-/Sach.	Keine Beeinträchtigungen feststellbar	**---**
Wechselwirkungen	Zusätzliche Bebauung freier Flächen, Wechselwirkung Landschaft/Siedlung neu strukturiert	**..**

.. erheblich/ --- nicht erheblich

Bewertung:
Aufgrund der bestehenden Nutzungen, aufgegebener gewerblicher Betrieb, Wohnnutzung, bei gleichzeitiger Aufwertung durch die Anpflanzungsfläche sind die Umweltfolgen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei der Realisierung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie für andere Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und bebaute Bereiche erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

12.2.2.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans könnte das Plangebiet in seinem Bestand gewerblich und wohnbaulich genutzt werden. Die Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur blieben erhalten. Auf die Einbindung in die freie Landschaft mit Laubgehölzen würde verzichtet werden.

12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i. V. m. § 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante bauliche Erweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen. Die Abfallentsorgung, sofern notwendig, erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der landschaftsplanerische Beitrag in der Begründung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Erhaltung von Gehölzbeständen, Vermeidung von baulichen Verdichtungen, Versickerung von Oberflächenwasser) und zum Ausgleich (Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen, Entwicklung einer einschürigen Mähwiese) der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand kompensierbar ist. Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zu Vermeidungen, zu Verringerungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

12.2.3.1 Schutzgut Mensch
Um die Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion nicht negativ zu verstärken, soll das Mischgebiet im Westen mit zusätzlichen Pflanzungen mit Laubgehölzen eingebunden werden.

Um eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Emissionen zu vermeiden, sind die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, zugrunde zu legen. Für die Mischgebiete betragen sie tags: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A), für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A). Der Nachweis für die Einhaltung der Werte ist im anschließenden Genehmigungsverfahren zu erbringen. Das Plangebiet gilt allerdings als vorbelastet, da in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße 248 mit entsprechenden Verkehrsemissionen verläuft. Im sich anschließenden Genehmigungsverfahren ist ggf. die Einhaltung der Werte nachzuweisen. So kann ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden. Sollten von dem Mischgebiet Gerüche ausgehen, sind diese durch eine Geruchsprognose nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu bewerten.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der B 248 wird verzichtet, da das Baugebiet in die bauliche Umgebung integriert ist und die Lärmbelastung durch bauliche Maßnahmen verringert werden kann. Sofern architektonische Maßnahmen (möglichst keine Fenster schutzwürdiger Räume zur B 248 hin) nicht konsequent umgesetzt werden können, besteht die Möglichkeit, die von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäudeseiten der Bebauung durch passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen zu schützen und den Schutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raumes. Die Norm legt in Abhängigkeit von der „Raumart“ (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit von einem „Lärmpegelbereich“ (LPB) fest. In Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und Korrekturwerten, die den Flächenanteil der Außenbauteile im Verhältnis zur Grundfläche des betroffenen Raumes berücksichtigen, wird das Schalldämmmaß für Fenster und Außenwände differenziert. Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan daher unter Angabe der Lärmpegelbereiche die zwingende Notwendigkeit zur Realisierung des baulichen Schallschutzes festgesetzt.

Für die Gebäude entlang der Bundesstraße 248 ist für die Straßen zugewandten Fassaden der **Lärmpegelbereich V** zu beachten. An den übrigen (seitlichen) Fassaden der ersten Baureihe ist der **Lärmpegelbereich IV** maßgebend. Für die rückwärtigen Fassaden bzw. Gebäude ab der zweiten Baureihe kann der **Lärmpegelbereich III** vorausgesetzt werden, bei Einzelnachweisen können ggf. geringere Anforderungen nachgewiesen werden.

Für Wohnräume und vergleichbar genutzte Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Bei Schlafräumen muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein, d. h. es sind Lüftungsanlagen einzubauen, wenn der jeweils maßgebende Orientierungswert überschritten wird bzw. die Lärm-

belastung oberhalb von 45 dB(A) liegt. Die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt auf der Grundlage der DIN 4109.

Das Maß der baulichen Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus den dargestellten Lärmpegelbereichen. Sie werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Wenn in einer gesonderten Untersuchung ermittelt wird, dass der maßgebliche Außenlärm einem niedrigeren Lärmpegelbereich zuzuordnen ist, kann dieser niedrigere Lärmpegelbereich für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von „Aufenthaltsräumen in Wohnungen..." sind auf Grundlage von Tabelle 8 der DIN 4109 zu bemessen. Unter Beachtung des maßgeblichen Außenlärmpegels beträgt das resultierende Schalldämm-Maß:

Lärmpegelbereich III: erf.R'w,res. = 35 dB
Lärmpegelbereich IV: erf.R'w,res. = 40 dB
Lärmpegelbereich V: erf.R'w,res. = 45 dB

Mit diesen Festsetzungen können Gesundheitsgefährdungen durch den Verkehrslärm ausgeschlossen werden. Auf die individuellen baulichen Gegebenheiten kann Rücksicht genommen werden. Der Nachweis der Einhaltung des passiven Lärmschutzes ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

12.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Versiegelung vom Boden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen auf den derzeit unbebauten Flächen sind durch die geplante Überbauung unvermeidbar. Durch zusätzliche Pflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen können aber neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Auf der externen Ausgleichsfläche kann der Biotopwert durch die Entwicklung einer einschürigen Mähwiese erhöht werden.

12.2.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Veränderung der mikroklimatischen Situation kann durch die Pflanzung von Laubgehölzen innerhalb der Anpflanzungsflächen minimiert werden. Die Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft ist gesetzlich bestimmt.

12.2.3.4 Schutzgut Landschaft

Um das Mischgebiet in die Umgebung einzubinden, sollten bestehende Gehölzstrukturen erhalten und durch die Pflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen ergänzt werden. Mit diesen Maßnahmen kann das Mischgebiet in die landschaftliche Umgebung besser eingefügt werden.

12.2.3.5 Schutzgut Boden

Die Überbauung des Mischgebietes mit baulichen Anlagen ist unvermeidbar. Damit wird der Boden anteilig versiegelt. Eine Schadstoffanreicherung des Bodens kann durch entsprechende technische Vorkehrungen bei den baulichen Anlagen vermieden werden.

12.2.3.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser kann in der Planung berücksichtigt werden durch die Festlegung von Flächen, in denen Oberflächenwasser versickern kann. Auch innerhalb des Mischgebietes sollte eine Versickerung gewährleistet bleiben. Bei einer möglichen anlagespezifischen Gefährdung durch belastetes Oberflächenwasser müssen geeignete technische Vorkehrungen bei den baulichen Anlagen selber vorgesehen werden, um die Gefährdung zu minimieren.

12.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor Beginn der Planung wurde untersucht, ob der gewerbliche Betrieb, der die Ansiedlung geplant hat, nicht an anderer Stelle untergebracht werden kann. Als erstes wurde das Gewerbegebiet in Dannenberg (Elbe) untersucht. An dieser Stelle müssten jedoch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge durch den Stadtverkehr, was für den Betrieb unvorteilhaft gewesen wäre.

Der Betrieb hat sich eine Fläche in Jameln angeschaut. An diese Fläche grenzen jedoch hochwertige Flächen für Natur und Landschaft an, so dass eine Entwicklung in der Zukunft nicht mehr möglich gewesen wäre.

Ein Kriterium für die Ansiedlung ist eine gute Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen. Die Fläche in Schaafhausen ist über die B 248 gut anzufahren. Auf dem Gelände befand sich ein ehemaliger Gewerbebetrieb, die Gebäude können nachgenutzt werden. Mit der Einhaltung der Emissionwerte in den angrenzenden Gebieten ist diese Fläche für die Ansiedlung geeignet. Sie wurde daher für die Planung ausgewählt.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein grünordnerischer Beitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Die grünordnerische Untersuchung wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten ergeben sich generell aufgrund der mangelnden Datenlage. Im Landkreis Lüchow-Dannenberg existiert kein Landschaftsrahmenplan, ein Landschaftsplan ist ebenfalls nicht vorhanden und Biotoptypenkartierungen liegen als

Datenmaterial nicht vor. Eine örtliche Bestandsaufnahme musste vorgenommen werden, um die Umweltfolgen hinreichend beurteilen zu können.

12.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die konkreten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Überprüfung der Emissionen und der Einhaltung der Vorgaben der TA Luft und TA Lärm auf der Grundlage der nach § 4 (3) BauGB mitgeteilten Informationen der Behörden. Nach Realisierung des Vorhabens ist eine Überprüfung nach 2 Jahren geplant.

12.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen durch die Errichtung von technischen Bauten und Anlagen, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs ableiten lassen. Sie sind in dieser Begründung nachvollziehbar aufgeführt. Wesentlich für die bestehenden nachbarschaftlichen Nutzungen ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) und der TA Luft seitens der gewerblichen Nutzungen, damit ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden kann. Auch die Festlegung von Anpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen kann die Umweltbeeinträchtigungen mindern. Sie haben den Zweck, das Plangebiet in die Umgebung einzufügen. Gleichzeitig wird ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Auf den verbleibenden Freiflächen innerhalb des Mischgebietes und innerhalb der sonstigen Flächen kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern. Durch technische Vorkehrungen kann belastetes Oberflächenwasser zurückgehalten werden, was zu einer Verringerung der Gefährdung des Grundwassers führt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan Am Spring mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung – 1. Änderung und Erweiterung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Dannenberg (Elbe), Oktober 2017

Stadtdirektor