



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

stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zur

93. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS OT Schaafhausen

Samtgemeinde Elbtalaue (Elbe)

Landkreis Lüchow-Dannenberg

§ 5 (5) BauGB

Oktober 2017



INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung	2
2. Raumordnung	2
3. Bestand und Neuordnung	4
3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan	4
3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	4
3.2.1 Naturschutzfachliche Vorgaben	4
3.2.2 Naturräumliche Lage	5
3.2.3 Boden	5
3.2.4 Wasser	5
3.2.5 Klima, Luft	5
3.2.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)	5
3.2.7 Arten und Lebensgemeinschaften	6
3.2.8 Landschaftsbild	6
4. Auswirkungen	6
4.1 Städtebauliche Auswirkungen	6
4.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter. 8	8
4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
4.4 Kompensationsmaßnahmen	12
5. Umweltbericht	15
5.1 Einleitung	15
5.1.1 Inhalte und Ziele der 93. Änderung des Flächennutzungsplans	15
5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	16
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale	17
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	25
5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	26
5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
5.3 Zusätzliche Angaben	28
5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28
5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	29
5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	29

**HINWEIS:**

Das Verfahren zur 93. Flächennutzungsplanänderung wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20.10.2015, durchgeführt.

1. Veranlassung

In Schaafhausen hat sich südlich der Straße Eichenhang 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 an dieser Stelle ansässig. Das neue Unternehmen nutzt auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

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 in diesem Bereich planungsrechtlich abzusichern, muss der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die politischen Gremien beschlossen, für diesen Teil von Schaafhausen den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Am Spring mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung – 1. Änderung und Erweiterung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

2. Raumordnung

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 jeweili-



gen 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 Eigenbe-



darf 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. Bestand und Neuordnung

3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

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 Elbtaube weist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) aus. Zur Einbindung in die freie Landschaft wird eine Grünfläche, Schutzpflanzung, dargestellt.

3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

3.2.1 Naturschutzfachliche Vorgaben

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

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

¹ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>



Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. gemäß § 24 NAG-BNSchG) sind innerhalb der Plangebiete nicht vorhanden.

Natura 2000-Gebiete

Im Einwirkungsbereich der Plangebiete liegen keine gemeinschaftsrechtlich bedeutenden Schutzgebiete im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Gebiete gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutzgebiete). Das nächstliegende FFH-Gebiet Nr. 2832-331 „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“ ist nordöstlich in ca. 1.850 m Entfernung des Plangebiets gelegen. Das nächstliegende EU-Vogelschutzgebiet-Gebiet DE 2933-401 „Lucie“ befindet sich nordöstlich in ca. 3.300 m Entfernung des Plangebiets. Aufgrund der geringen Raumwirksamkeit der Planung und der Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten ist mit einer Beeinträchtigung der Schutzziele der Gebiete nicht zu rechnen.

Landschaftsrahmenplan

Ein aktueller Landschaftsrahmenplan sowie ein Landschaftsplan sind nicht vorhanden.

3.2.2 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 Schaaflhausen bis nach Breselenz schließt der Naturraum der Lüchower Niederung an, die dem Urstromtalbereich der Elbe angehört.

3.2.3 Boden

Siehe Kapitel 5.2.1.5

3.2.4 Wasser

Siehe Kapitel 5.2.1.6

3.2.5 Klima, Luft

Siehe Kapitel 5.2.1.3

3.2.6 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).

3.2.7 Arten und Lebensgemeinschaften

Siehe Kapitel 5.2.1.2

3.2.8 Landschaftsbild

Siehe Kapitel 5.2.1.4

4. Auswirkungen

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

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 eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Fläche fügt sich damit in die umgebenden Darstellungen des Flächennutzungsplans ein, der für die alte Ortslage Dorfgebiete ausweist. Mit der Darstellung einer M-Fläche wird eine Mischung zwischen Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben 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. Eine gemischte Baufläche kann diese städtebauliche Struktur auch auf das Plangebiet übertragen.

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 auswa-



schungsgefährdet. Gesonderte Gutachten bzw. Maßnahmen zu Altlasten sind daher nicht erforderlich.

Auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Eine Beschränkung der GFZ ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Die Darstellung von Bauflächen ohne Ausweisung der GFZ lässt zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Umsetzung offen, ohne bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung die Dichte zu bestimmen.

Der Störungsgrad innerhalb des Plangebietes entspricht dem eines Misch- bzw. Dorfgebietes. 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 Misch- / Dorfgebiete 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 Stauben, 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 Landwirtschaft erfolgt durch die Planung nicht, da bereits unmittelbar angrenzend ein Wohngebiet besteht.

Der Klimaschutz wird in der 93. Flächennutzungsplanänderung dahingehend berücksichtigt, dass die Bauflächen eine südliche Ausrichtung der Gebäude ermöglichen, um die Sonnenenergie nutzen zu können. Die anzupflanzenden Laubgehölze können helfen, die CO₂-Emissionen zu mindern.

Die übergeordnete Erschließung ist über die angrenzend verlaufende Bundesstraße, B 248, und über die nördlich des Plangebietes bestehende Straße „Eichenhang“ gewährleistet.

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



Misch-/Dorfgebiete 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. Im Bebauungsplan sollten daher Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, aus denen sich das Maß der baulichen Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 ergibt. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

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 Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

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 erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Neben der Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums können die Freiräume mit einem dezentralen Entwässerungssystem vorteilhaft gestaltet werden.

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

4.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter

Die Teilversiegelung mit Schotter sowie die Anlage eines Erdwalles und 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 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 Regulations-, 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 der Baufläche 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 **Biotopebestand** 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 5.2.1.2 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 Rahmen 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.

4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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 Regulations-, Lebensraum- und Pufferfunktionen des Bodens teilweise erhalten bleiben.



4.4 Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen, die die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kompensieren, werden auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt. Vorgesehen sind eine Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen, die der Eingrünung dient sowie die Umwandlung von Intensivgrünland in mageres Feuchtgrünland. Konkret steht eine Fläche (Flurstück 34, Flur 1 in der Gemarkung Schwiepke, Gemeinde Küsten) zur Verfügung, um die notwendigen Nutzungsextensivierung durchzuführen. Innerhalb des Samtgemeindegebietes Elbtalaue konnte nicht so schnell eine Fläche als Ausgleich gefunden werden. Die Kompensationsfläche in der Gemarkung Schwiepke steht kurzfristig zur Verfügung.

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
Summe	9.718		8.988		9.718		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)

**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	Flächenwert	Externe Kompensationsfläche (Planung)	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
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

Die rechnerische Gegenüberstellung des gegenwärtigen (Ist-Zustand) und des zukünftigen (Planung) ökologischen Wertes des Plangebietes verdeutlicht, dass ein vollständiger Ausgleich im Rahmen der Flächennutzungsplanung 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 durchzuführen.



5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und Ziele der 93. Änderung des Flächennutzungsplans

In Schaafhausen hat sich südlich der Straße Eichenhang 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 an dieser Stelle ansässig. Das neue Unternehmen nutzt auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

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 Störungsgrad innerhalb des Plangebietes entspricht dem eines Misch- bzw. Dorfgebietes. 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 Misch- / Dorfgebiete 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 Landwirtschaft erfolgt durch die Planung nicht, da bereits unmittelbar angrenzend ein Wohngebiet besteht.

Der Klimaschutz wird in der 93. Flächennutzungsplanänderung dahingehend berücksichtigt, dass die Bauflächen eine südliche Ausrichtung der Gebäude ermögli-



chen, um die Sonnenenergie nutzen zu können. Die anzupflanzenden Laubgehölze können helfen, die CO₂-Emissionen zu mindern.

Die übergeordnete Erschließung ist über die angrenzend verlaufende Bundesstraße, B 248, und über die nördlich des Plangebietes bestehende Straße „Eichenhang“ gewährleistet.

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 Misch-/Dorfgebiete 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. Im Bebauungsplan sollten daher Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, aus denen sich das Maß der baulichen Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 ergibt. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

Städtebauliche Werte:

Gemischte Baufläche	ca. 0,91 ha
Grünfläche, Schutzpflanzung	ca. 0,06 ha

Gesamtfläche **ca. 0,97 ha**

5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der vorbereitenden 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 Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) legt die zulässigen Immissionswerte einschließlich der Mess- und Prognoseverfahren für Gerüche fest. Die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) legt die Grenzwerte für Geräusche fest, wie sie von Verbrennungsmotoren oder auch vom Anlieferverkehr auftreten können. Für die Anlagen innerhalb des Plangebietes sollen die Werte der Technischen Anleitungen und der GIRL eingehalten werden.



Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Sie wird im Rahmen der grünordnerischen Untersuchung im Kapitel 4. Auswirkungen, 4.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter ff, abgearbeitet. Mit Grund und Boden wird Flächen sparend umgegangen, da nur die für die geplanten baulichen Anlagen und städtebaulichen Abrundungen notwendigen Flächen in die Planung einbezogen werden. 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 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. Raumordnung“ in der Begründung.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

5.2.1.1 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.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptypen (Abb. 1)

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 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, Ranken-



pflanzen 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.

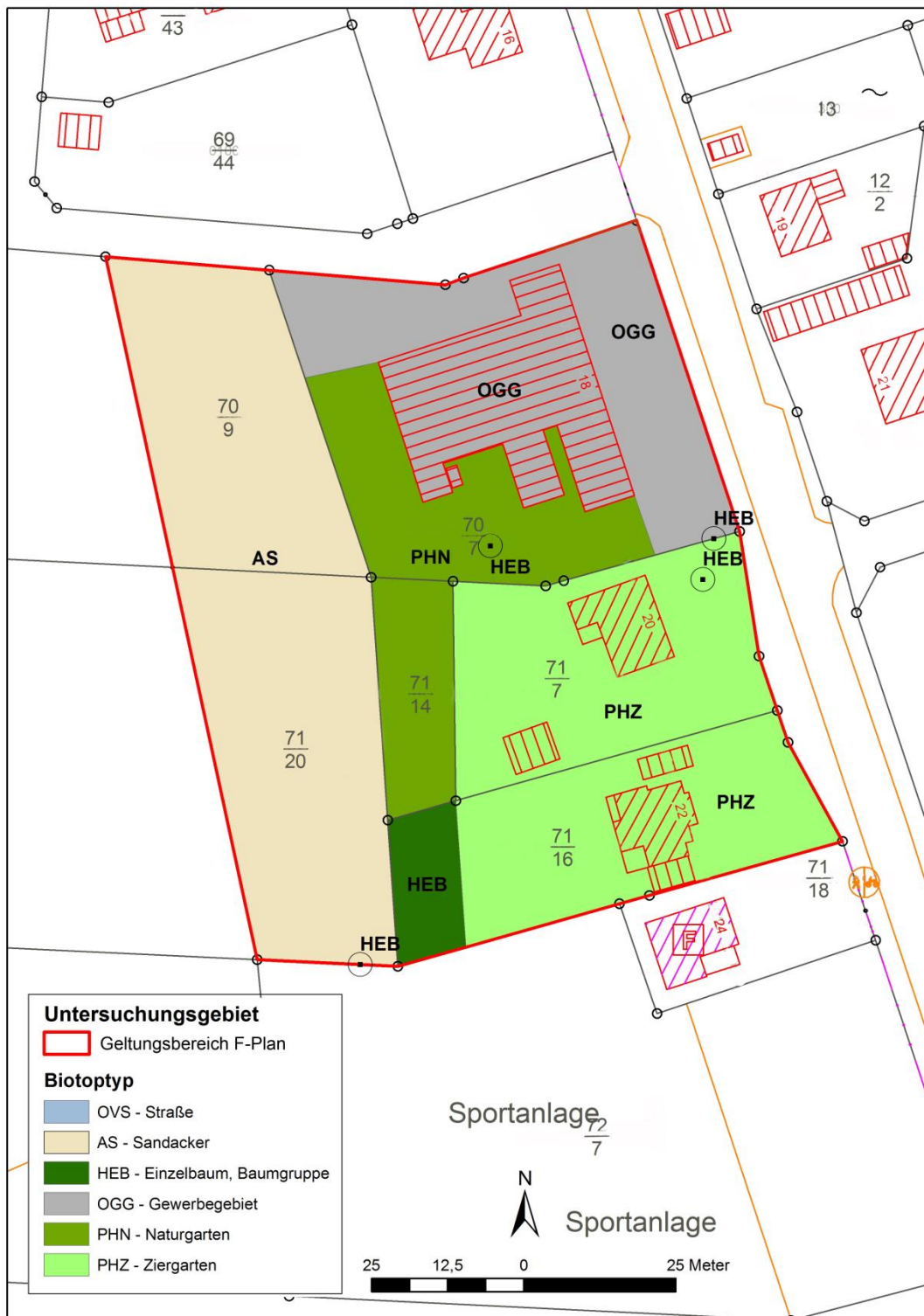


Abbildung 1: Biotypen im Plangebiet

(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.

5.2.1.3 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 durch Immissionen, z. B. durch die Hauptverkehrsstraße B 248 und landwirtschaftliche Betriebe, statt.

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.

5.2.1.4 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 Bundesstraße im Osten als auch von der Feldmark von Westen aus stellt das Grundstück nicht zuletzt wegen der fehlenden Eingrünung eine Landschaftsbildbelastung 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 jüngerer 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. Insgesamt wird so eine positive historische Kontinuität deutlich. Von der stark frequentier-



ten Bundesstraße 248 gehen hingegen sowohl optisch als auch akustisch erhebliche Beeinträchtigungen aus.

5.2.1.5 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.

5.2.1.6 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 Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server als mittel bewertet. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen als durchschnittlich einzustufen.

5.2.1.7 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.

5.2.1.8 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 jüngerer 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 Befruchtung mit potenziel-



len 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.

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

5.2.2.1 Auswirkung bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Darstellung einer gemischten Baufläche geplant, die im Westen von einer Grünfläche, Schutzpflanzung, in die umgebende Landschaft eingebunden wird. 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 und Geruch	---
Tiere/Pflanz.	Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden, Schaffung von neuen Lebensräumen innerhalb der Grünflächen	---
Klima/Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Freiflächenverlust Erhöhung der Emissionen durch bauliche Anlagen und Verkehr	--- ---
Landschaft	Beeinträchtigung durch Naturraum untypische bauliche Anlagen	---
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildungsrate), Verlust belebten Bodens durch Versiegelung und Bodenbewegung, -verdichtung	..
Wasser	Erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	---
Kultur-	Keine Beeinträchtigungen feststellbar	---



/Sach.		
Wechselwirkungen	Landwirtschaftliche Flächen werden bebaut, Wechselverhältnis Landschaft/Siedlung damit beeinträchtigt	..

.. erheblich/ --- nicht erheblich

Bewertung:

Aufgrund der bestehenden Nutzungen (aufgegebener gewerblicher Betrieb, Wohnnutzung) bei gleichzeitiger Aufwertung durch die Schutzpflanzung 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.

5.2.2.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans 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.

5.2.3 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 gem. § 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 stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich (Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen und weitere externe Ausgleichsmaßnahmen) 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.



5.2.3.1 Schutzgut Mensch

Um die Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion nicht negativ zu verstärken, soll die gemischte Baufläche 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 verläuft. So kann ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden. Im sich anschließenden Genehmigungsverfahren ist ggf. die Einhaltung der Werte nachzuweisen.

5.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes kann auf der Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich in den Grundzügen dargestellt werden. Die Versiegelung vom Boden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen sind durch die geplanten Überbauungen unvermeidbar. Durch zusätzliche Pflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen und Anlage weiterer Biotopflächen können aber neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

5.2.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Veränderung der mikroklimatischen Situation kann durch die Pflanzung von Laubgehölzen minimiert werden. Die Einhaltung der Richtwerte der TA Luft und der GIRL ist gesetzlich bestimmt.

5.2.3.4 Schutzgut Landschaft

Um offene Sichtbezüge zu vermeiden, sollte eine Eingrünung der Baufläche zur freien Landschaft mit standortheimischen Gehölzen vorgenommen werden.

5.2.3.5 Schutzgut Boden

Die Überbauung des Plangebietes mit baulichen Anlagen ist unvermeidbar. Damit wird der Boden anteilig versiegelt. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist eine Beschränkung der Versiegelungsrate zu beachten. Damit kann das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste eingeschränkt werden. Eine Schadstoffanreicherung des Bodens kann durch entsprechende technische Vorkehrungen bei den baulichen Anlagen vermieden werden.



5.2.3.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser kann in der Planung berücksichtigt werden durch zusätzliche Pflanzflächen, auf denen Oberflächenwasser versickern kann. Gleichzeitig kann innerhalb der gemischten Baufläche eine Beschränkung der versiegelten Fläche vorgesehen werden, so dass eine Versickerung gewährleistet bleibt. Bei einer möglichen anlagespezifischen Gefährdung durch belastetes Oberflächenwasser können geeignete technische Vorkehrungen bei den baulichen Anlagen selber eingeplant werden, um die Gefährdung zu minimieren.

5.2.4 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 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 Emissionswerte in den angrenzenden Gebieten ist diese Fläche für die Ansiedlung geeignet. Sie wurde daher für die Planung ausgewählt.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 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.



5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Einhaltung der Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der Vorgaben der TA Luft und TA Lärm sowie der Werte der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) auf der Grundlage der nach § 4 (3) BauGB mitgeteilten Informationen der Behörden. Nach Realisierung der Vorhaben ist eine Überprüfung nach 2 Jahren geplant.

5.3.3 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 der gemischten Baufläche und innerhalb der Schutzpflanzung 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 Darstellung einer gemischten Baufläche in der 93. Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Dannenberg (Elbe), Oktober 2017

Samtgemeindebürgermeister