

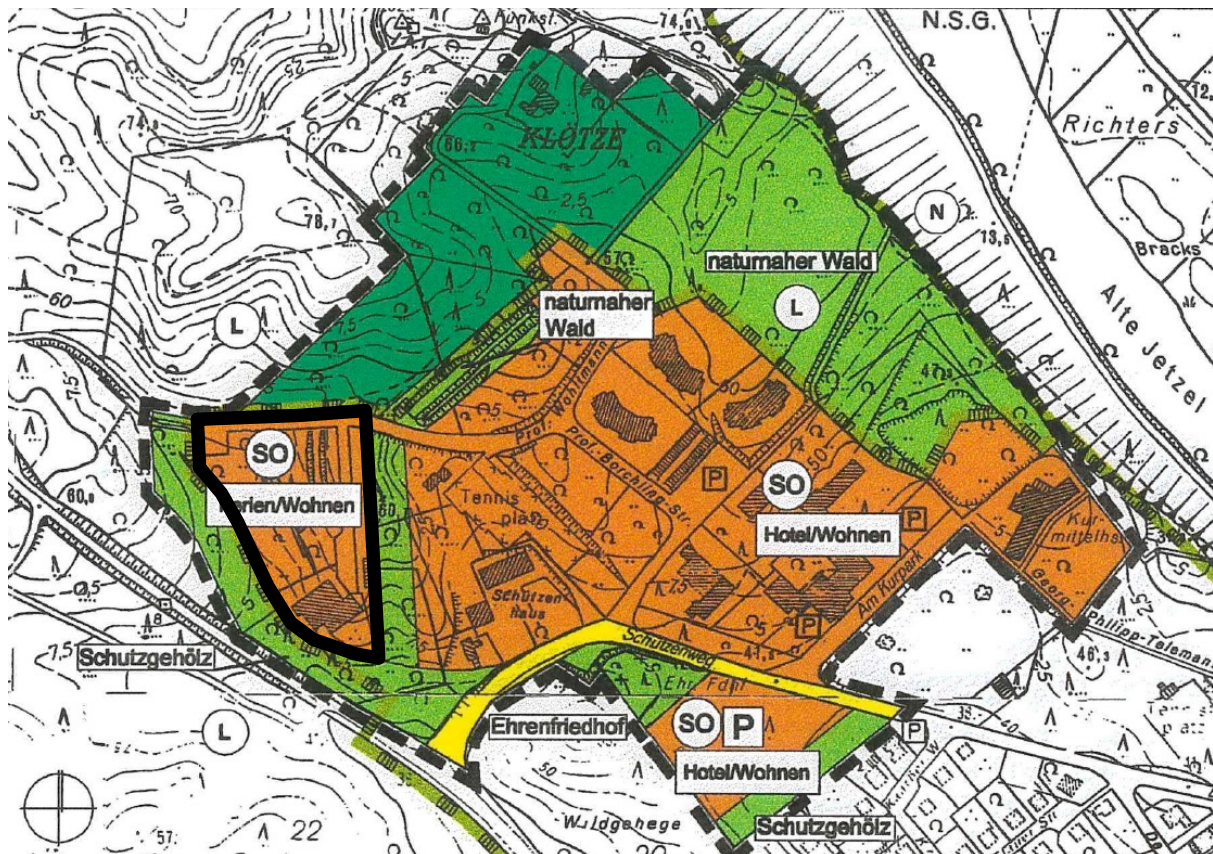
Samtgemeinde Elbtalaue

96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe)

Begründung und Umweltbericht

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Stand 09.08.2018



— Geltungsbereich der 96. Änderung



Diese Planung wurde erarbeitet von:

UTE MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de



Inhaltsverzeichnis

1	Präambel.....	7
2	Darstellungen.....	9
3	Verfahrensvermerke	10
4	Hinweise zum Verfahren.....	12
5	Begründung	13
5.1	Planungsanlass und –ziele	13
5.2	Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung.....	13
5.3	Zu beachtende Plangrundlagen.....	14
5.3.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2004 Landkreis Lüchow-Dannenberg.....	14
5.3.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	15
5.4	Geplante Nutzungen, Darstellungen.....	16
5.5	Verkehr/ Erschließung.....	16
5.6	Belange des Klima- und Umweltschutzes.....	16
5.7	Waldbelange gem. NWaldLG.....	19
5.8	Ver- und Entsorgung.....	20
6	Umweltbericht	21
6.1	Einleitung	21
6.1.1	Kurzdarstellung der 96. Änderung und der damit verfolgten Ziele	21
6.1.2	Umfang und Bedarf an Grund und Boden	21
6.1.3	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	21
6.1.4	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	23
6.2	Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	26
6.2.2	Mensch, Gesundheit und Erholung	26
6.2.3	Naturraum, Topographie und Boden	27
6.2.4	Fläche.....	27
6.2.5	Wasserhaushalt.....	27
6.2.6	Luft, Klima	27
6.2.7	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/ besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG	28
6.2.8	Landschaftsbild	31
6.2.9	Kultur- und Sachgüter	31
6.2.10	Wechselwirkungen.....	31
6.3	Auswirkungen der Planung	31
6.3.1	Auswirkungen während der Bauphase	32
6.3.2	Auswirkungen während der Betriebsphase	33
6.3.3	Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung	33
6.3.4	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft	34
6.3.5	Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/ den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG	35

6.3.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild.....	38
6.3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter	38
6.3.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen	38
6.3.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	39
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	39
6.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	41
6.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
6.8 Zusätzliche Angaben.....	42
6.8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	42
6.8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB	43
6.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
7 Quellen.....	45

1 Präambel

Aufgrund des § 1 (3) BauGB i.V. mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue in seiner Sitzung amdiese 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) bestehend aus den nachstehenden Darstellungen sowie die Begründung beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

.....
Samtgemeindebürgermeister



2 Darstellungen

Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans – Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe)

Der räumliche Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) ist im Übersichtsplan auf dem Titelblatt (unmaßstäblich) durch eine fette schwarze Linie gekennzeichnet.

Die 96. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt textlich.

Die bisherige Darstellung „Sondergebiet Ferien/Wohnen“ wird geändert in „Wohnbaufläche (W)“.

(§ 1 BauNVO)

3 Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Die 96. Änderung des Flächennutzungsplans- Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den

.....

Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Dannenberg (Elbe), den

.....

Samtgemeindebürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in der Elbe-Jetzel-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vombis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dannenberg (Elbe), den

.....

Samtgemeindebürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue hat die 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

.....

Samtgemeindebürgermeister

Genehmigung

Die 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) ist mit Verfügung vomgemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüchow, den

.....

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Elbtalaue ist den in der Genehmigungsverfügung vom..... (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Dannenberg (Elbe), den

.....

Samtgemeindebürgermeister

Inkrafttreten

Die 96. Änderung des Flächennutzungsplans- Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Elbe-Jetzel-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Dannenberg (Elbe), den

.....

Samtgemeindebürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 96. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg (Elbe), den

.....

Samtgemeindebürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg (Elbe), den
Samtgemeindebürgermeister

4 Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 03.11.2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, vom 21.11.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**, vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 25.09.2017
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**, vom 19.02.2010
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 02.03.2017
- **Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)**, vom 21. März 2002

5 Begründung

5.1 Planungsanlass und -ziele

Der Flächeneigentümer plant in dem Sondergebiet Ferienwohnungen die Erweiterung des Weidenhofes, einem lebenslangen Wohnort für erwachsene Menschen mit Autismus zur Sicherstellung ihrer gesellschaftlichen Teilhabe. Im Rahmen des Vorhabens sollen sowohl Wohngruppen als auch Arbeitsbereiche und Werkstätten, ein Gartenbereich sowie ein Verwaltungsbereich entstehen.

Da das Gebiet somit zukünftig nicht mehr als Sondergebiet zum Ferienwohnen genutzt werden soll, sondern überwiegend zum dauerhaften Wohnen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Anstelle des Sondergebietes Ferien/Wohnen wird nun eine Wohnbaufläche dargestellt.

Im Parallelverfahren wird auch der Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung geändert und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 Beschreibung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) umfasst das im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen SG Hitzacker dargestellte Sondergebiet Ferien/Wohnen.

Das Sondergebiet Ferien/Wohnen war bereits vor Durchführung der nun rechtswirksamen 19. Änderung des F-Plans im Jahr 2002 als Sondergebiet Ferienwohn dargestellt worden.

Das Sondergebiet wurde im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen SG Hitzacker gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, definiert. Gemäß der Begründung zum wirksamen F-Plan beinhaltet die Art der Nutzung Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie diesen Nutzungen dienende Anlagen.

Im Süden ist bereits eine Bebauung mit Terrassenhäusern vorhanden. Von Norden her wird der Änderungsbereich entlang seiner östlichen Grenze durch die Professor-Wohlthmann-Straße als Stich erschlossen. Im Änderungsbereich hat sich Wald entwickelt. Westlich der Erschließungsstraße liegt eine Lichtung.

Angrenzend an den Änderungsbereich werden im wirksamen Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgehölz“ dargestellt. Im Mindestabstand von ca. 30 m südwestlich des Änderungsbereiches verläuft die Gelderländer Straße (K 36).

Ca. 50 m östlich des Änderungsbereiches wird im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans das Sondergebiet Hotel/Wohnen dargestellt. In diesem Gebiet sind bereits das Schützenhaus, Tennisplätze sowie ein Hochseilgarten, Hotels sowie eine Seniorenpflegeeinrichtung angesiedelt.

Nördlich des Änderungsbereiches erstreckt sich ein ausgedehntes Waldgebiet.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Biosphärenreservates Niedersächsische Elbtalaue, im Teilbereich A und befindet sich in einer Entfernung von ca. 160 m zum streng geschützten Gebietsteil C-45 „Elbvorland zwischen Hitzacker und Drethem“. Die Entfernung zum EU-Vogelschutzgebiet V37 „Niedersächsische Mittel Elbe“ beträgt ebenfalls ca. 160 m. Der überwiegende nördliche Teil des Änderungsbereiches liegt innerhalb des FFH-Gebietes 74 Elbniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht.

Südwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ an.

5.3 Zu beachtende Plangrundlagen

5.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2004 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Im Änderungsbereich werden ein Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt (Grundsätze der Raumordnung).

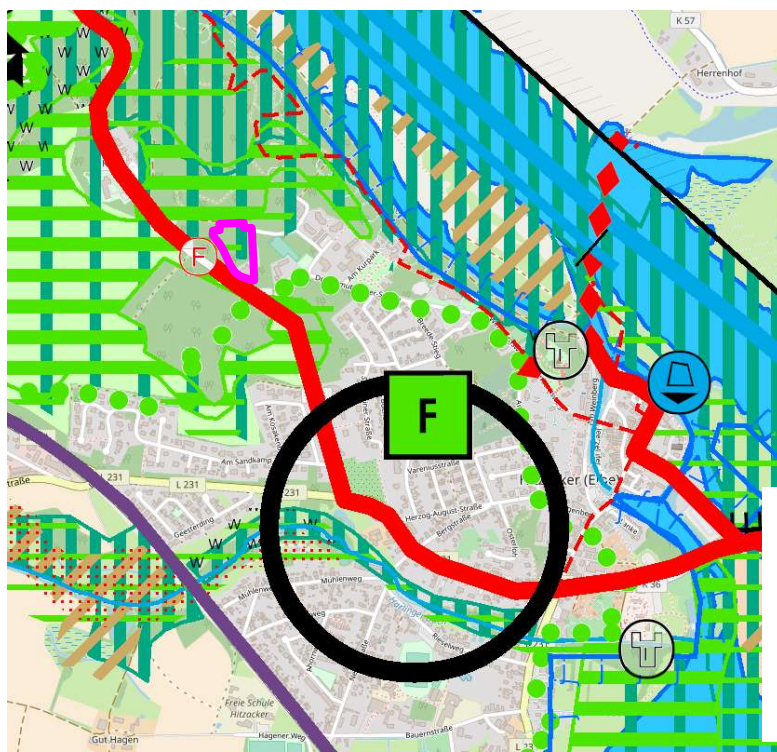


Abb. 1: Auszug RROP Landkreis Lüchow-Dannenberg 2004, zeichnerische Darstellung, Online-Navigator lkdan.maps.arcgis.com/home/index.html mit Lage des Änderungsbereiches

Die Darstellung eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft reicht von Norden und Nordwesten her an den Änderungsbereich heran. An den Änderungsbereich angrenzend wird außerdem ein Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft dargestellt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung mit den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Auf die angrenzenden Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie für Natur und Landschaft gehen keine nachteiligen Auswirkungen aus. Es ist außerdem davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf diese Gebiete vorrangig aus der wohnortnahen Erholungsnutzung resultieren werden, welche die Intensität der Erholungsnutzung im Rahmen des bisher bereits zulässigen Ferienwohnens nicht erheblich übersteigen wird. Im Änderungsbereich sind auf der Basis der 96. Änderung, im Rahmen des parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplans nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei diesen ist davon auszugehen, dass sie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Vorranggebiete haben werden.

Mit dem dauerhaften Wohnen sowie den weiteren zulässigen Nutzungen ist gegenüber dem Ferienwohnen voraussichtlich ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden, indem täglich eine größere Anzahl Fahrten von und zu den Wohn- bzw. Betriebsstätten, inklusive Lieferverkehr (Post, Paketdienste) erfolgen.

Dieser Verkehr wirkt auf den Änderungsbereich selber sowie auf die östlich angrenzenden Sondergebiete ein. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass von dem An- und Abfahrtverkehr erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die großflächig wirkende Erholungsnutzung ausgehen.

Die Gelderländer Straße wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung sowie als regional bedeutsamer Radwanderweg dargestellt. Die angrenzenden Waldflächen sowie der regional bedeutsame Radweg sind von der Planung nicht betroffen.

Die Stadt Hitzacker, zu der der Änderungsbereich gehört, wird als Grundzentrum dargestellt (Ziel der Raumordnung).

Als Ziel der Raumordnung ist zu berücksichtigen, dass ein Grundzentrum ein Mindestangebot an zentralen Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs und deren Erreichbarkeit gewährleisten muss (RROP 2004 1.6 04).

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte gem. 1.6. und dabei insbesondere auf die festgesetzten Haltepunkte des SPNV-Netzes... und auf die regional bedeutsamen Busverkehrslinien durch Bildung von Siedlungsschwerpunkten um vorhandene oder netzintegrierbare Haltestellen des ÖPNV's zu konzentrieren. Siedlungsentwicklung und ÖPNV-Erschließung sind in wechselwirkender Übereinstimmung zu ergänzen. Die Straßennetzgestaltung muss bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Einrichtung neuer bzw. die Erweiterung vorhandener ÖPNV-Linien so ermöglichen, dass Stichfahrten und Wendevorgänge vermieden werden. (RROP 2004 1.5 01, Ziel der Raumordnung)

Hitzacker (Elbe) ist außerdem Standort der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr (Ziel der Raumordnung).

Hitzacker (Elbe) wird als Ziel der Raumordnung unter den Orten im Landkreis mit besonderer Eignung für eine Entwicklung in Richtung Städtetourismus aufgeführt (RROP 2004 3.1 05).

In Hitzacker (Elbe) sollen gemeinsam mit Gartow und Bergen a.d. Dumme verschiedene Fremdenverkehrseinrichtungen, insbesondere der Langzeit- und der Kurerholung, schwerpunktmäßig, räumlich konzentriert gesichert werden und in Arbeitsteilung mit einem Angebots- und Verkaufskonzept entwickelt und vorgehalten werden (RROP 2004 3.1 06).

Beschreibend wird im RROP 2004 (2.4 01) außerdem dargestellt, dass Hitzacker (Elbe) zum Heilbad zu entwickeln ist. Planungen und Maßnahmen, auch solche in der näheren Umgebung, müssen die Erfüllung der Voraussetzungen gemäß Begriffsbestimmungen für „Kurorte“ gewährleisten. Durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und den Einsatz von schadstoffarmen Heizungen ist eine Reduzierung der Belastung sicherzustellen. Die Einrichtungen und Anlagen eines Heilbades in Hitzacker (Elbe) sind westlich der Elbuferstraße, nördlich des Kosacken-Berges, vorzusehen.

Im Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans wird nur eine untergeordnete Teilfläche des bisherigen Kurgebietes in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Im überwiegenden Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden weiterhin Sondergebiete Hotel/Wohnen dargestellt und an dem bisherigen Planungsziel festgehalten, die Kurfunktion zu stärken. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die 96. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zum Fremdenverkehr entspricht und von ihr keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Zielstellungen ausgehen.

Als regionales Ziel der Forstwirtschaft wird festgelegt, dass zwischen Waldrändern und baulicher Nutzung ausreichend Abstand zu halten ist, wobei vorhandene bauliche Nutzungen Bestandsschutz genießen (RROP 2004 3.3 07).

Zu festgelegten Waldgebieten mit wichtigen Schutzfunktionen sind Abstände von 100 m einzuhalten, zu den sonstigen Waldgebieten mindestens 35 m.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erw. 1. Änderung, der parallel zur 96. Änderung aufgestellt wird, sind auf Basis des wirksamen Bebauungsplans aus dem Jahre 2003 bereits seit Jahrzehnten bauliche Nutzungen zulässig.

Der nun dargestellten Wohnbaufläche kommt somit hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes Bestandsschutz zu.

5.3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich liegt als wirksamer Flächennutzungsplan die 19. Änderung der ehemaligen SG Hitzacker aus dem Jahre 2002 vor.

Im Rahmen der 19. Änderung wird der Änderungsbereich als Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt. Gemäß der Begründung zur 19. Änderung dient es dem Ferienwohnen, die Art der Nutzung beinhaltet Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie diesen Nutzungen dienende Anlagen. Auch die umlaufenden öffentlichen Grünflächen werden dargestellt.

Das Sondergebiet Ferien/Wohnen war bereits vor Durchführung der 19. Änderung des F-Plans der ehemaligen SG Hitzacker als Sondergebiet Ferienwohn dargestellt worden.

5.4 Geplante Nutzungen, Darstellungen

Die 96. Änderung des F-Plans der Samtgemeinde Elbtalaue erfolgt als textliche Änderung. Dabei wird die Art der baulichen Nutzung geändert.

Der Flächeneigentümer plant in dem Sondergebiet zum Ferienwohnen die Erweiterung des Weidenhofes, einem lebenslangen Wohnort für erwachsene Menschen mit Autismus zur Sicherstellung ihrer gesellschaftlichen Teilhabe. Im Rahmen des Vorhabens sollen sowohl Wohngruppen als auch Arbeitsbereiche und Werkstätten, ein Gartenbereich sowie ein Verwaltungsbereich entstehen. Es wird also eine dauerhafte Wohnnutzung geplant.

Anstelle des bisherigen Sondergebietes Ferien/Wohnen wird nun im Rahmen der 96. Änderung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die bisher wirksame 19. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Hitzacker (Elbe) sollte der Kurstandort gesichert und gestärkt werden. Dabei war der jetzige Änderungsbereich – das Sondergebiet Ferien/Wohnen – bereits ausgenommen worden. Angestrebt wurde, durch einen erweiterten Nutzerkreis die Auslastung der bereits bestehenden Einrichtungen zu verbessern.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auch im Zuge der 96. Änderung das im Rahmen der 19. Änderung verfolgte Planungsziel der ehemaligen Samtgemeinde Hitzacker (Elbe) für das gesamte Kurgebiet weiterhin erreicht wird.

Im Rahmen des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung, der parallel zur 96. Änderung des F-Plans aufgestellt wird, wird nun ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.5 Verkehr/ Erschließung

Der Änderungsbereich wird bereits durch die Anbindung an die Professor-Wohltmann-Straße verkehrlich erschlossen. Sie führt als Stichstraße von Norden bis zu der südlichen, bereits bebauten Teilfläche des Änderungsbereiches.

5.6 Belange des Klima- und Umweltschutzes

Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich einwirkende Verkehrslärm-Immissionen

Im Rahmen der 96. Änderung des F-Plans wird eine Wohnbaufläche dargestellt, in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für diese Gebiete werden gemäß dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für die Beurteilung von Immissionen zum Schutz vor einwirkenden Schallimmissionen auf die Wohnnutzung für den Tageszeitraum, von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, die schalltechnischen Orientierungswerte 55 dB(A) und für die Nachtzeit, von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, der Wert 45 dB(A) zugrunde gelegt.

Sie stellen keine Grenzwerte dar, sondern sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sicherstellen zu können.

Von der Gelderländer Straße wirkt potentiell Verkehrslärm auf das Plangebiet ein, dessen südöstlich festgesetzte, nächstliegende Baugrenze im Abstand von ca. 30 m zu deren Fahrbahn liegt. Aufgrund des verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommens ist jedoch nicht mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen und einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen.

Auf den Änderungsbereich einwirkende Sportlärm-Immissionen

Im Rahmen des wirksamen Bebauungsplans wurden die von den Tennisplätzen im Sondergebiet Sport und Hotel (SO 4) verursachten Lärmimmissionen gegenüber dem nordöstlich nächst gelegenen Immissionsort (Grenze des Nachbar-Sondergebiet SO Hotel/ Wohnen 5) unter Zuhilfenahme der 18. BImSchV (1991), des Runderlasses „Hinweise der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche (1988) sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschlägig ermittelt. Dem Sondergebiet wurde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugewiesen. Es wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der 18. BImSchV von 55 dB(A) tags unterschritten und von 50 dB(A) während der Ruhezeiten um 1,3 dB(A) geringfügig überschritten werden.

Die Tennisplätze liegen im Abstand von mindestens 60 m zur nächstgelegenen mit Wohngebäuden überbaubaren Fläche im Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans (Westseite der Professor- Wohltmann-Straße) bzw. zum Geltungsbereich der 96. Änderung des F-Plans. Sie befinden sich somit in einer dem herangezogenen Immissionsort vergleichbaren Entfernung. Zu berücksichtigen ist, dass sie unterhalb einer größeren Geländeböschung gegenüber dem Plangebiet (Höhe der Stichstraße) ca. 10 m tiefer liegen. Die von Ihnen ausgehenden Immissionen werden somit gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt. Somit ist nicht mit erheblichen Sport-Lärmimmissionen zu rechnen.

Vom Änderungsbereich ausgehende Schallimmissionen

Der Änderungsbereich diente bisher, gemäß der Darstellung des rechtswirksamen F-Plans sowie gemäß den Festsetzungen des wirksamen B-Plans der Erholung für einen überwiegend gleichbleibenden Personenkreis.

Im Rahmen der parallel zur 96. Änderung des F-Plans durchgeführten 1. Änderung des B-Plans werden innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes weitere bisher nicht zulässige Nutzungen zugelassen (s.o.).

Zu berücksichtigen ist, dass die weiteren in dem Allgemeinen Wohngebiet nun zugelassene Nutzungen das Wohnen und die in diesem Zusammenhang stehende Erholung nicht wesentlich stören dürfen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten sind.

Mit dem im Rahmen der 1. Änderung nun ermöglichten dauerhaften Wohnen sowie den weiteren zulässigen Nutzungen ist gegenüber dem im Rahmen des bisher wirksamen B-Plans zulässigen Ferienwohnen voraussichtlich ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden. Dies resultiert aus einer größeren Anzahl täglicher Fahrten von und zu den Wohn- bzw. Betriebsstätten, inklusive Lieferverkehr (Post, Paketdienste). Dieser Verkehr wirkt auf das Plangebiet selber sowie auf die östlich angrenzenden Sondergebiete ein.

Es ist insgesamt nicht anzunehmen, dass mit den ausgelösten Verkehren erhebliche Auswirkungen im Gebiet und angrenzend erhebliche Auswirkungen auf schutzbedürftigen Nutzungen verbunden sind (s. o. Orientierungswerte der DIN 18005).

Gemäß der DIN 18005 ist der Schutzanspruch für die Sondergebiete, durch welche auch die den Änderungsbereich erschließenden Straßen führen, für Wochenend- und Ferienhausgebiete anzusetzen.

Zu berücksichtigen ist, dass im Änderungsbereich bereits zulässige Verkehre, verbunden mit der Nutzung als Ferienwohngebiet, zugrunde zu legen sind und nur der mit der Änderung der Darstellung verbundene Verkehr die zusätzlichen Auswirkungen bewirkt.

Die angrenzenden Sondergebiete, durch welche auch die Erschließung des Änderungsbereiches führt, weisen die Zweckbestimmungen „Hotel/ Sport“ oder „Hotel/ Wohnen“ auf. Auch in den angrenzenden Sondergebieten „Hotel/ Wohnen“ ist Dauerwohnen bereits zulässig. In den Sondergebieten „Hotel/ Sport“ sind beispielsweise bereits Tennisplätze vorhanden. Schank- und Speisewirtschaft sind ebenfalls zulässig, wie auch Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie Arztpraxen. All diese Nutzungen in den angrenzenden Gebieten, deren Grundflächen weit über die des Änderungsbereiches hinausgehen, weisen bereits ein entsprechendes Verkehrsaufkommen auf, welches durch die Planung nur unerheblich erhöht wird.

Vorhaben bzw. Anlagen im Rahmen der gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein und insbesondere auch der gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auch hinsichtlich ihrer Schalleinwirkungen zu beurteilen.

Grundlage der Beurteilung von Anlagengeräuschen ist die TA Lärm, welche abhängig von der Gebietsart Immissionsrichtwerte für Immissionsorte vorgibt: für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Die Einhaltung der Immissionswerte ist im Rahmen der nachfolgenden Zulassungsverfahren für Vorhaben im Plangebiet nachzuweisen.

Grünordnung/ Baumschutz

Im Rahmen des wirksamen Bebauungsplans wird eine Festsetzung zum Baumerhalt getroffen, an der auch im Rahmen der parallel zur 96. Änderung durchgeführten 1. Änderung des B-Plans festgehalten wird. Danach sind Bäume mit Stammumfängen über 50 cm (Obstbäume > 12 cm) zu erhalten und in den Ausnahmefällen, in denen sie nicht erhalten werden können, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen der wirksamen 19. Änderung des F-Plans der ehemaligen SG Hitzacker (Elbe) war eine Fläche überplant worden, die bereits als Sondergebiet festgesetzt war. In dem zur 19. Änderung parallel neu gefassten B-Plan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung war geprüft worden, ob durch die in der Neufassung getroffenen Festsetzungen weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Dies war nicht der Fall. Auch im Rahmen der 96. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der parallel durchgeführten 1. Änderung des B-Plans werden durch die Umwandlung der Art der Nutzung von einem Sondergebiet Ferienwohnungen in ein Allgemeines Wohngebiet keine erheblichen über den bereits zulässigen Rahmen hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft geplant (vgl. Kap. 6 Umweltbericht).

Netz Natura 2000 gem. §§ 31 bis 34 BNatSchG

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches der 96. Änderung des F-Plans liegt innerhalb des FFH-Gebietes 74 Elbniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht.

Nach Ausführung im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, S. 37/38, Anlage zur Begründung) die zum Entwurf des parallel geänderten B-Plans vorgelegt wurde, wird durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben nicht direkt in FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT) eingegriffen, es kommt also zu keinen Flächenverlusten der vorkommenden Lebensraumtypen (vgl. Kap. 6.2.7). Der Änderungsbereich der 96. Änderung grenzt jedoch direkt an Flächen des LRT 9190 „Alte bodensaure Eichenwälder mit Quercus robur auf Sandebenen“ an. Diese werden bereits durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen im Rahmen des wirksamen Bebauungsplans geschützt und somit durch die 96. Änderung des F-Plans und die B-Planänderung nicht nachteilig betroffen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des LRT 9190 im FFH-Gebiet und eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung werden nicht erwartet.

Die übrigen in der Umgebung vorkommenden LRT sind mindestens 150 m entfernt.

Fernwirkungen wie Grundwasserabsenkung, Stoffeinträge, Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen, Zerschneidungen o.ä. gehen von der Planung nicht aus.

Unter den potentiell im Gebiet vorkommenden wertbestimmenden Arten sind mehrere Fledermausarten sowie ggf. auch Moorfrosch und Kammmolch zu berücksichtigen. Artenschutzrechtlich werden für diese Arten Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. nachfolgender Absatz und Kap. 6.6). Nach Beurteilung in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird sich die Lebensraumqualität für Fledermäuse unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen nicht verschlechtern, da nur sehr kleine Waldflächen betroffen sind und auch die zukünftig bebaute Fläche von den Fledermäusen als Jagdgebiet und ggf. auch als Quartiersgebiet genutzt werden kann.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorkommenden wertbestimmenden Tierarten als Folge der zulässigen Vorhaben ist unter Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht zu erwarten.

In einer Entfernung von ca. 160 m zur Grenze des Änderungsbereiches liegt das EU-Vogelschutzgebiet V37 „Niedersächsische Mittelbe“.

Gemäß der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, S. 38, Anlage zur Begründung) sind im Eingriffsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans die wertbestimmenden Brutvogelarten „Schwarzspecht“ und „Mittelspecht“ zu erwarten. Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass selbst wenn unter den zu entfernenden Bäumen einzelne mit Höhlenpotenzial für den Mittelspecht sein sollten, weder der Erhaltungszustand des Mittelspechtes im FFH-Gebiet noch die für das nahe gelegene C-Gebiet 45 formulierten Erhaltungsziele beeinträchtigt werden.

Fazit: Die allgemeinen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes sowie die speziellen Erhaltungsziele der benachbarten C-Gebiete des Biosphärenreservates Niedersächsische Elbtalaue sind von der Planung nicht nachteilig betroffen.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Im Rahmen der parallel zur 96. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten 1. Änderung des B-Plans wird der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG berücksichtigt. Zum Entwurf des B-Plans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt und in die Umweltprüfung einbezogen (Wübbenhorst 05/2018, Anlage zur Begründung). Darin wurde untersucht, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung ausgelöst werden. Auf Basis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Rahmen des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen

- Zeitliche Regelung für die Baufeldfreimachung zur Vermeidung der Tötung von Amphibien, Vögeln und Fledermäusen
- Kontrolle starker Bäume vor der Fällung auf Höhlenpotentiale
- Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Wanderungsverlusten bei Amphibien
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme ACEF 1

- Anbringung von Fledermausquartieren an Bäumen

Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB werden die an den Änderungsbereich angrenzend dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzwald“ sowie die die nördliche naturnahe Waldfläche erhalten. Sie kleiden den Änderungsbereich ein und wirken für diesen abkühlenden und frischluftbildend.

Im Rahmen der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung wird außerdem an der Festsetzung zur Gehölzerhaltung innerhalb des Plangebietes festgehalten. Damit kann die positive Klimawirksamkeit der Bestandsgehölze erhalten werden bzw. es sind neue klimawirksame Gehölze anzupflanzen.

5.7 Waldbelange gem. NWaldLG

Im Änderungsbereich der 96. Änderung sind die auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplans, gemäß dem wirksamen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen als Sondergebiet zum Ferienwohnen weitgehend noch nicht umgesetzt. Lediglich im Süden des Änderungsbereiches ist ein Terrassenhaus errichtet worden, in den Änderungsbereich hinein führt von Norden her eine erschließende Verkehrsfläche. Auf der überwiegenden Fläche des Änderungsbereiches hat sich im Zuge der Sukzession Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) entwickelt.

Nach § 2 Abs. 3 des NWaldLG ist als Wald jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist, zu bewerten.

Nach dem NWaldLG gehören zum Wald auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Schneisen, Waldeinteilungs-, Sicherungstreifen, Waldblößen, Lichtungen, Waldwiesen, mit dem Wald zusammenhängende und ihm dienende Wildäsungsflächen, Wildäcker, Holzlagerplätze, weitere mit dem Wald verbundene und seiner Bewirtschaftung oder seinem Besuch dienende Flächen, wie Parkplätze, Spielplätze und Liegewiesen sowie Moore,

Heiden, Gewässer und sonstige ungenutzte Ländereien, die mit Wald zusammenhängen und natürliche Bestandteile der Waldlandschaft sind.

Die Untere Waldbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg hat im Rahmen ihrer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, darauf hingewiesen, dass auch der Änderungsbereich als Wald im Sinne des NWaldLG zu bewerten ist, obwohl auf der Fläche seit Jahrzehnten ein Baugebiet festgesetzt ist. Diese Rechtsauffassung wird darauf zurückgeführt, dass in den zurückliegenden Bauleitplanverfahren das Waldrecht nicht berücksichtigt worden ist bzw. die Anforderungen gemäß § 8 NWaldLG zur Waldumwandlung bisher nicht abgearbeitet wurde.

Gemäß § 8 Abs. 2 NWaldLG sind im Rahmen von Bebauungsplänen Regelungen zur Waldumwandlung zu treffen. Gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG kann eine Waldumwandlung nur genehmigt werden, wenn eine Ersatzaufforstung vorgesehen wird, die den in § 1 Nr. 1 NWaldLG genannten Waldfunktionen (Nutzfunktion, Schutzfunktion, Erholungsfunktion) entspricht und mindestens den gleichen Flächenumfang hat.

Die Waldbehörde kann gem. § 8 Abs. 5 Satz 2 NWaldLG anstelle einer Ersatzmaßnahme auch eine Walderhaltungsabgabe erheben.

Im Rahmen der 96. Änderung wird eine Waldfläche mit einem Umfang von ca. 0,7 ha in Anspruch genommen. Für diese Waldfläche wird im Rahmen der parallel durchgeführten Bauleitplanung der gesetzlich geforderte Waldersatz vorbereitet.

5.8 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist durch die Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger bereits vollständig erschlossen.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der 96. Änderung und der damit verfolgten Ziele

Im Geltungsbereich der nun vorgenommenen 96. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elbtalaue wurde im Rahmen der wirksamen 19. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Hitzacker (Elbe) ein Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt.

Der wirksame Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung setzt dort das Sondergebiet SO FW (Ferienwohnungen) fest.

Der Flächeneigentümer plant in dem Sondergebiet Ferien/Wohnen die Erweiterung des Weidenhofes, eines lebenslangen Wohnortes für erwachsene Menschen mit Autismus. Im Rahmen des Vorhabens sollen sowohl Wohngruppen als auch Arbeitsbereiche und Werkstätten, ein Gartenbereich sowie ein Verwaltungsbereich entstehen.

Da das Gebiet somit zukünftig nicht mehr als Sondergebiet Ferien/Wohnen, sondern überwiegend zum dauerhaften Wohnen genutzt werden soll, ist der wirksame Bebauungsplan und gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel dazu auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Dies erfolgt durch die hiermit vorliegende 96. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Elbtalaue – Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe). Anstelle des Sondergebietes Ferien/Wohnen wird nun eine Wohnbaufläche dargestellt.

6.1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des Geltungsbereiches der 96. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 1,25 ha. Von dieser Fläche dürfen gemäß den Festsetzungen des wirksamen sowie des parallel geänderten B-Plans maximal 0,56 ha versiegelt werden.

6.1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung ge unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfahren gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung.

Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden

§ 1 a Abs. 2 BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes werden aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abgeleitet. Aus diesen Gesetzen werden genauere Ziele des Umweltschutzes für die Umweltbelange abgeleitet.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bietet die Grundlage zur Beurteilung der vom Plangebiet ausgehenden sowie auf dieses einwirkenden Immissionen mit dem Ziel gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten sowie Ökosysteme vor schädigenden Immissionen zu schützen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) oder andere technische Regelwerke, die auf der Basis des BImSchG erlassen wurden, sind für die Bauleitplanung zwar nicht unmittelbar anzuwenden, sie bieten im Rahmen der Abwägung aber Anhaltspunkte für die Herleitung immissionsschutzbezogener Festsetzungen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung wird auf die Ermittlung der von einer nahe gelegenen Sportanlage auf das Plangebiet des B-Plans bzw. den Änderungsbereich der 96. Änderung einwirkenden Lärmimmissionen zurückgegriffen, die zum rechtswirksamen Bebauungsplan erstellt worden ist. Grundlage war die 18. BImSchV (1991), der Runderlass „Hinweise der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche (1988) sowie die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird außerdem nicht mit erheblichen Verkehrslärmbeeinträchtigungen ausgehend von der Gelderländer Straße gerechnet.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten.

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans, die parallel zur 96. F-Planänderung durchgeführt wird, werden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen geplant und somit keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden vorbereitet. Auch weitere schädliche Auswirkungen auf den Boden sind nicht zu erwarten.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive dem besonderen Artenschutz werden in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung

Nach § 2 Abs. 3 des NWaldLG ist als Wald jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist, zu bewerten.

Gemäß § 2 Abs. 4 des NWaldLG gehören zum Wald im Sinne des Absatzes 3 auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Schneisen, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen, Lichtungen, Waldwiesen, mit dem Wald zusammenhängende und ihm dienende Wildäsungsflächen und Wildäcker, Holzlagerplätze, weitere mit dem Wald verbundene und seiner Bewirtschaftung oder seinem Besuch dienende Flächen wie Parkplätze, Spielplätze und Liegewiesen sowie Moore, Heiden, Gewässer und sonstige ungenutzte

Ländereien, die mit Wald zusammenhängen und natürliche Bestandteile der Waldlandschaft sind.

Gemäß § 8 Abs. 2 NWaldLG sind im Rahmen von Bebauungsplänen Regelungen zur Waldumwandlung zu treffen.

Gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG kann eine Waldumwandlung nur genehmigt werden, wenn eine Ersatzaufforstung vorgesehen wird, die den in § 1 Nr. 1 NWaldLG genannten Waldfunktionen (Nutzfunktion, Schutzfunktion, Erholungsfunktion) entspricht und mindestens den gleichen Flächenumfang hat.

Die Waldbehörde kann gem. § 8 Abs. 5 Satz 2 NWaldLG anstelle einer Ersatzmaßnahme auch eine Walderhaltungsabgabe erheben.

Im Rahmen der parallel zur 96. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung wird eine Ersatzaufforstung mindestens im Umfang von ca. 0,7 ha vorbereitet.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

„Dabei hat die gemeindliche Bauleitplanung alle städtebaulich relevanten Belange einzustellen, dazu gehört auch der Denkmalschutz. Die Bauleitplanung hat dabei möglichst darauf hinzuwirken, dass Denkmäler in ihrem Bestand erhalten werden und durch geeignete städtebauliche Planungen einen ihnen zukommenden Rahmen erhalten. [...] Im Baugenehmigungsverfahren tritt die bauordnungsrechtliche und denkmalrechtliche Genehmigungsfrage eigenständig neben die planungsrechtliche.“

Gemäß § 8 NDSchG (Umgebungsschutz) dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

6.1.4 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planung

Regionales Raumordnungsprogramm 2004 Landkreis Lüchow-Dannenberg

Im Änderungsbereich werden ein Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Die Darstellungen eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie eines Vorranggebiet für Natur und Landschaft reichen von Norden und Nordwesten her an den Änderungsbereich heran.

Es wird davon ausgegangen, dass die 96. Änderung des F-Plans den Zielen der Raumordnung gerecht wird. Dabei wird zugrunde gelegt, dass mit der 96. Änderung durch die Änderung eines Sondergebietes Ferien/Wohnen in eine Wohnbaufläche keine über die Darstellung des wirksamen F-Plans hinausgehenden erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind und dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Auf die angrenzenden Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie für Natur und Landschaft gehen keine nachteiligen Auswirkungen aus, da die Auswirkungen auf diese Gebiete vorrangig aus der wohnortnahen Erholungsnutzung resultieren werden, deren Intensität die der Erholungsnutzung im Rahmen des bisher zulässigen Ferienwohnens nicht erheblich übersteigen wird. Im Änderungsbereich der 96. Änderung sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, bei denen davon auszugehen ist, dass sie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Vorranggebiete haben werden.

Die angrenzenden Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Mit dem im Rahmen der parallel aufgestellten 1. B-Planänderung in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nun ermöglichten dauerhaften Wohnen sowie den weiteren zulässigen Nutzungen ist gegenüber dem Ferienwohnen voraussichtlich ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden, indem täglich eine größere Anzahl an Fahrten von und zu den Wohn- bzw. Betriebsstätten, inklusive Lieferverkehr erfolgt (Post, Paketdienste).

Dieser Verkehr wirkt auf den Änderungsbereich selber sowie auf das östlich angrenzende Sondergebiet ein. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass von dem An- und Abfahrtverkehr erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die großflächig wirkende Erholungsnutzung ausgehen.

Zu berücksichtigen ist, dass in dem im Rahmen der 1. B-Planänderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen nur Nutzungen zulässig sind, von denen kein hoher Störungsgrad ausgeht. Tankstellen, von denen aufgrund der Verwendung wassergefährdender Stoffe potentiell erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen können, werden nicht Bestandteil der 1. Änderung des B-Plans.

Hitzacker (Elbe) ist Standort der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr.

Zu festgelegten Waldgebieten mit wichtigen Schutzfunktionen sind Abstände von 100 m einzuhalten, zu den sonstigen Waldgebieten mindestens 35 m.

Im Geltungsbereich der 96. Änderung des F-Plans sind auf Basis des wirksamen Bebauungsplans aus dem Jahre 2003, welcher bereits eine Teilneufassung des Urplans aus dem Jahr 1971 darstellt, bereits seit Jahrzehnten bauliche Nutzungen zulässig.

Der nun dargestellten Wohnbaufläche bzw. dem im Rahmen der B-Planänderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet kommt somit hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes Bestandsschutz zu.

Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalaue

Der Änderungsbereich der 96. Änderung des F-Plans liegt innerhalb der Zone A des Biosphärenreservates Niedersächsische Elbtalaue und befindet sich in einer Entfernung von ca. 160 m zum streng geschützten Gebietsteil C-45 „Elbvorland zwischen Hitzacker und Drethem“. Die Entfernung zum EU-Vogelschutzgebiet V37 „Niedersächsische Mittelelbe“ beträgt ebenfalls ca. 160 m.

Gemäß dem Gesetz über das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“ (NElbtBRG) vom 14. November 2002 ist der besondere Schutzzweck des Gebietsteils A die Erhaltung

1. der nutzungsgeprägten Kulturlandschaft einschließlich der darin eingebetteten Siedlungsstrukturen,
2. der vorhandenen Funktionen des Wasserhaushalts im Hinblick auf seine Bedeutung für das gesamte Gebiet,
3. charakteristischer Lebensräume und Lebensraumkomplexe, soweit der Schutzzweck nach § 4 Satz 2 Nrn. 3 bis 5 dies erfordert,
4. charakteristischer Landschaftsbestandteile, soweit sie
 - a) als einzelne Naturschöpfungen für Wissenschaft, Natur- und Heimatkunde oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit von Bedeutung sind oder
 - b) das Orts- oder Landschaftsbild beleben oder gliedern, zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beitragen oder das Kleinklima verbessern oder schädliche Einwirkungen abwehren.

Zu berücksichtigen ist, dass im NElbtBRG Regelungen getroffen werden, die das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergänzen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die 96. Änderung des Flächennutzungsplans den Verboten und Geboten des NElbtBRG widerspricht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Sondergebiet zum Ferienwohnen bereits vor Ausweisung des Biosphärenreservates dargestellt worden ist.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, Anlage zur Begründung) wurde ermittelt, dass die speziellen Erhaltungsziele der benachbarten C-Gebiete des Biosphärenreservates von der Planung nicht negativ betroffen werden.

FFH-Gebiet 74 Elbniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches der 96. Änderung liegt innerhalb des FFH-Gebietes DE 2528-331 „Elbniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“, landesintern Nr. 74.

Nach Angabe in der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, Anlage zur Begründung) kommen in der Umgebung des Änderungsbereiches, zum Teil bis an den Änderungsbereich heranreichend, die folgenden zu erhaltenden und zu entwickelnden Lebensraumtypen (LRT) vor (Wübbenhorst 05/2018, S. 27-28, Anlage zur Begründung):

LRT 9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
LRT 9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
LRT 9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
LRT 9190	Alte bodensaure Eichenwälder mit Quercus robur auf Sandebenen

Von den im gesamten FFH-Gebiet vorkommenden wertbestimmenden Arten des Anhangs II und IV der FFH-RL kommen in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches die folgenden Arten vor (Wübbenhorst 05/2018, S.28/29, Anlage zur Begründung):

Kammolch (*Triturus cristatus*)
Moorfrosch (*Rana arvalis*).

Aus den Kapiteln 6.2.7, 6.3.5 und 6.6 des Umweltberichtes ist zu entnehmen, wie die Ziele bei der Planung berücksichtigt werden.

EU-Vogelschutzgebiet V37 „Niedersächsische MittelElbe“ (Wübbenhorst 05/2018, S. 32, Anlage zur Begründung)

Das EU-Vogelschutzgebiet V37 „Niedersächsische MittelElbe“ liegt in einer Entfernung von ca. 160 m zum Änderungsbereich der 96. Änderung. Es entspricht der Schutzzone C des Biosphärenreservates.

Die EU-Vogelschutzrichtlinie zielt auf den Schutz und die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume ab.

Das EU-Vogelschutzgebiet V 37 wurde im Rahmen des Inkrafttretens des NEltBRG rechtskräftig. Es ist in weiten Teilen, jedoch nicht überall deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet Nr. 74 und erstreckt sich auf 22.300 ha über etwa 100 Kilometer von Schnackenburg entlang der mittleren Elbe bis nach Geesthacht.

Das Gebiet bietet mit seinen regelmäßig überfluteten Vorländern, binnendeichs liegendem Feuchtgrünland, naturnahen Wäldern und einem teils klein-räumigem Mosaik naturnaher Lebensräume einen für Niedersachsen herausragenden Lebensraum für seltene und gefährdete Vogelarten.

Darüber hinaus ist es als Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsgebiet für nordische Enten, Gänse und Schwäne sowie andere Vogelarten von internationaler Bedeutung. Der Schutzgrund ist demnach die herausragende Bedeutung als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet für Vogelarten der Anhänge I und II der EU-Vogelschutz-Richtlinie.

Nach Angabe in der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung kommen in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches die folgenden wertbestimmenden Brutvogelarten vor (Wübbenhorst 05/2018, S. 33—34, Anlage zur Begründung):

Rotmilan (*Milvus milvus*)
Schwarzmilan (*Milvus migrans*)
Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)

Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)

Als allgemeine Erhaltungsziele, die auch für die Umgebung des Änderungsbereiches heranzuziehen sind, gelten:

- a. Minimierung und Vermeidung von Störeinflüssen während der Brut- und Aufzuchtzeit in den als Brutgebiet besonders bedeutsamen Bereichen
- b. Minimierung und Vermeidung von Störeinflüssen während der Zug- und Rastzeiten in Bereichen, die als Nahrungsflächen und Schlafplätze für Gastvögel besonders bedeutsam sind.

Erhaltungsziele für Vogelarten der Wälder

- a. Erhaltung der vorhandenen Vielfalt an Waldtypen mit ihren jeweiligen naturnahen Standortverhältnissen
- b. Erhaltung und Förderung naturnaher, strukturreicher und ungleichaltriger Waldbestände mit naturnahen Waldrändern und vielgestaltigen Wald-Offenland-Übergängen
- c. Sicherung einer die Vogelwelt berücksichtigenden Waldbewirtschaftung
- d. Erhaltung und Förderung eines Anteils von Alt- und Totholz in den Beständen, insbesondere Belassung von Horst- und Höhlenbäumen im Bestand
- e. Bereitstellung von Waldbeständen, die einer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben
- f. Erhaltung von Kleingewässern, Heide- und Magerrasenflächen, offenen Sandflächen und anderen Kleinbiotopen im Wald

Aus den Kapiteln 6.2.7, 6.3.5 und 6.6 des Umweltberichtes ist zu entnehmen, wie die Ziele bei der Planung berücksichtigt werden.

Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“

Das LSG „Elbhöhen-Drawehn“ reicht im Süden an den Änderungsbereich der 96. Änderung heran. Es ist davon auszugehen, dass von der 96. Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgehen.

6.2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Im Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) wird bereits ein Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt. Die Darstellung im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplans ist somit nach den Bestimmungen des BauGB als Bestandssituation des Umweltzustandes (Basisszenario) heranzuziehen.

Das im Rahmen der wirksamen 19. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen SG Hitzacker (Elbe) dargestellte Sondergebiet Ferien/Wohnen entspricht in Lage und Art dem vorher bereits dargestellten Sondergebiet Ferienwohn (wirksamer F-Plan 1977).

6.2.2 Mensch, Gesundheit und Erholung

Im Änderungsbereich der 96. Änderung des F-Plans wird im Rahmen des wirksamen F-Plans bereits ein Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt.

Gemäß der Begründung zur rechtswirksamen 19. Änderung des F-Plans des ehemaligen SG Hitzacker (Elbe) beinhaltet die Art der Nutzung Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie diesen Nutzungen dienende Anlagen.

Von der Gelderländer Straße wirkt Verkehrslärm auf den Änderungsbereich ein, von im östlichen Sondergebiet Hotel/Wohnen liegenden Tennisplätzen geht Sportlärm aus, der gegenüber dem Änderungsbereich topographisch abgeschirmt wird.

Im Änderungsbereich wurde bereits ein Terrassenaus errichtet mit dem resultierenden Zu- und Abgangsverkehr. Mit den im Änderungsbereich darüber hinaus zulässigen Nutzungen zum Ferienwohnen sind weitere potentielle Verkehre verbunden, die durch die östlich angrenzenden Sondergebiete führen.

Gemäß der DIN 18005 ist der Schutzanspruch für die Sondergebiete, durch welche auch die den Änderungsbereich erschließenden Straßen führen, für Wochenend- und Ferienhausgebiete anzusetzen.

Die angrenzenden Sondergebiete, durch welche auch die Erschließung des Änderungsbereiches führt, weisen die Zweckbestimmungen „Hotel/ Sport“ oder „Hotel/ Wohnen“ auf. Auch in den angrenzenden Sondergebieten „Hotel/ Wohnen“ ist Dauerwohnen bereits zulässig. In den Sondergebieten „Hotel/ Sport“ sind beispielsweise bereits Tennisplätze vorhanden. Schank- und Speisewirtschaft sind ebenfalls zulässig, wie auch Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie Arztpraxen.

6.2.3 Naturraum, Topographie und Boden

Der Änderungsbereich gehört zur naturräumlichen Einheit der Dannenberger Geest (642.53), einem an die Elbe grenzenden Endmoränengebiet mit größeren Höhenlagen und Reliefenergie.

Er steigt von 45 m NHN im Süden auf 55 m im Nordosten angrenzend an die Professor-Wohlthmann-Straße um 10 m an.

Im Änderungsbereich ist gemäß der Bodenübersichtskarte M 1: 50.000 auf fluviatilen und glazifluviatilen Sandablagerungen der Bodentyp Braunerde-Podsol ausgeprägt (LBEG 2018). Dem anstehenden Boden wird kein besonderer Schutzbedarf zugewiesen.

Gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans ist bereits eine Versiegelung und Überbauung des anstehenden Bodens auf 45 % der Grundfläche des Änderungsbereiches zulässig (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO).

6.2.4 Fläche

Gemäß der Novelle des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 wird der Belang „Fläche“ in die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einbezogen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,25 ha. Bereits seit 1977 ist ein Sondergebiet Ferienwohn dargestellt. Diese Nutzung ist somit seit Jahrzehnten die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung.

6.2.5 Wasserhaushalt

Im Änderungsbereich und unmittelbar angrenzend gibt es keine Oberflächengewässer.

Die großmaßstäbliche Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen (M 1: 50 000 – Lage der Grundwasseroberfläche, (HK50. <http://nibis.lbeg.de>) gibt für den Änderungsbereich eine Höhenlage der Grundwasseroberfläche von 15 bis 17, 5 m NHN an.

Bei den vorherrschenden Höhenlagen zwischen 45 und 55 m NHN steht das Grundwasser im Änderungsbereich somit in einem Flurabstand zwischen 27,5 und 40 m NHN an.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird vom Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie aufgrund des großen Flurabstandes als hoch bewertet.

6.2.6 Luft, Klima

Der Änderungsbereich liegt im Bereich eines großen Waldgebietes. Er ist folglich vom Waldklima geprägt.

In der Umgebung des Änderungsbereiches setzt sich der Baumbestand überwiegend aus standortheimischen Laubbäumen zusammen.

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Topographie und der Waldumgebung einer geringen Windexposition ausgesetzt. Er gehört zu einem Frischluftentstehungsgebiet und unterliegt keiner Luftbelastung.

6.2.7 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/ besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Eingriffe gem. § 14 BNatSchG

Eine Begehung des Änderungsbereiches hat am 06.04.2018 sowie im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG und der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung am 12.04.2018 stattgefunden.

Im Änderungsbereich ist ein Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt, welches gemäß der Begründung zum wirksamen Flächennutzungsplan dem Ferienwohnen dient. Die Art der Nutzung beinhaltet Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie diesen Nutzungen dienende Anlagen.

Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass im Änderungsbereich der Biotoptyp Ferienhausgebiet (OEF) mit Sonstiger Grünanlage (PZ) mit Rasenflächen und ggf. Gehölz- sowie Einzelbaumanpflanzungen anzutreffen ist. Die Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet wird nicht festgesetzt, jedoch die Erhaltung und der Ersatz von Bäumen mit Stammumfängen über 50 cm.

Netz Natura 2000 gem. §§ 31 bis 34 BNatSchG

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches liegt innerhalb des FFH-Gebietes Elbniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass von der 96. Änderung des F-Plans erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgehen, da im Änderungsbereich ein Sondergebiet Ferien/Wohnen in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird.

Nach Angabe in der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, Anlage zur Begründung) kommen in der Umgebung des Änderungsbereiches, zum Teil bis an den Änderungsbereich heranreichend, die folgenden zu erhaltenden und zu entwickelnden Wald-Lebensraumtypen (LRT) vor (Wübbenhorst 05/2018, S. 27-28):

LRT 9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
LRT 9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
LRT 9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
LRT 9190	Alte bodensaure Eichenwälder mit Quercus robur auf Sandebenen

Von den im gesamten FFH-Gebiet vorkommenden wertbestimmenden Arten des Anhangs II und IV der FFH-RL kommen in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches die folgenden Arten vor (Wübbenhorst 05/2018, S.28/29, Anlage zur Begründung):

Kammolch (*Triturus cristatus*)
Moorfrosch (*Rana arvalis*).

Das EU-Vogelschutzgebiet V37 „Niedersächsische Mittelalbe“ liegt in einer Entfernung von ca. 160 m zum Änderungsbereich. Es entspricht dem der Schutzzone C des Biosphärenreservates.

Nach Angabe in der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung kommen in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches folgende wertbestimmende Brutvogelarten vor (Wübbenhorst 05/2018, S. 33—34, Anlage zur Begründung):

Rotmilan (*Milvus milvus*)
Schwarzmilan (*Milvus migrans*)
Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
Mittelspecht (*Dendrocopos medius*).

Arten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG (Wübbenhorst 05/2018, S. 2/3, Anlage zur Begründung)

Zum Schutz von einheimischen Vogelarten und anderen besonders und streng geschützten Arten sind in Planungsverfahren verschiedene Rechtsvorschriften zu beachten.

Da potentielle Eingriffe in einem Gebiet mit Bebauungsplan erfolgen, gilt § 44 Abs. 5 BNatSchG.

In der Änderung des BNatSchG vom 15. September 2017 wird § 44 Abs. 5 zum großen Teil neu gefasst. U.a. wird explizit darauf hingewiesen, dass die Ausnahmeregelungen des Abs. 5 nur für unvermeidbare Beeinträchtigungen gelten. Außerdem werden die zwischenzeitlich in der

Rechtsprechung erfolgten Festlegungen zur „signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos“ in den Gesetzestext einbezogen. Der geänderte Abs. 5 wird hier im Wortlaut wiedergegeben:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Die Vorschriften gelten für Vorhaben, die in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB auf Basis der getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden.

Bei der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans und Bebauungsplans ist der besondere Artenschutz noch nicht berücksichtigt worden.

Als Bestandssituation ist bezüglich des Artenschutzes nicht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans bzw. der Festsetzungsumfang des wirksamen B-Plans heranzuziehen, sondern die tatsächlich gegebene Situation, aus der sich der Zustand der Arten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Geltungsbereich der 96. Änderung und seines Wirkbereiches ableiten lässt.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Wübbenhorst 05/2018, S. 4 ff., Anlage zur Begründung) ist der Geltungsbereich des 96. Änderung bisher überwiegend noch nicht bebaut. Es wird von einer Waldlichtungsflur und randlichen Baum- und Gebüschbeständen eingenommen, die zu den angrenzenden Waldbeständen überleiten. Im Süden ist bereits eine Bebauung mit Terrassenhäusern vorhanden. Von Norden her wird das Gebiet entlang seiner östlichen Grenze durch die Professor-Wohltmann-Straße als Stich erschlossen.

Angrenzend an den Änderungsbereich werden im wirksamen Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgehölz“ dargestellt. Auf diesen Flächen ist bereits ein Mischwald v.a. aus Eichen, Buchen und Kiefern vorhanden. Nördlich des Änderungsbereiches erstreckt sich ein ausgedehntes Waldgebiet.

Der Geltungsbereich umfasst neben dem schon bebauten Teil im Süden auch die bestehende asphaltierte Zufahrt im Osten.

Die Waldlichtungsflur umfasst etwa 2.300 m². Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wald- und Gebüschbestände, die nicht zu den umgebenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Wald“ gehören, umfassen weitere 4.700 m².

Die sich im Norden und Westen an die Waldlichtungsflur anschließenden waldartigen Baumbestände, vor allem aus Eichen, daneben auch Kiefern und Buchen leiten zu den angrenzenden Waldbeständen über. Mehrere Eichen weisen Brusthöhendurchmesser (BHD) über 30

cm, in Einzelfällen auch 60 und 80 cm auf. Im südwestlichen Teil wachsen große Haselbüsche, im Süden und Südosten (angrenzend an die bestehende Bebauung) überwiegend jüngere Eichen und Eschen, im Osten (angrenzend an die bestehende Zufahrt) vor allem Birken (Wübbenhorst 05/2018, S. 7, Anlage zur Begründung).

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorkommen. Diese wurden auch im Rahmen von Begehungen nicht ermittelt.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Änderungsbereich und unmittelbar angrenzend Potentiale für das Vorkommen der folgenden Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt (Wübbenhorst 05/2018, S. 9-11, Anlage zur Begründung):

Jagdhabitats und Höhlenangebot für Quartiere:

Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Große und Kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii* und *Myotis mystacinus*)

Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Lebensraum von:

Waldeidechse (*Zootoca vivipara*, Syn. *Lacerta vivipara*)

Blindschleiche (*Anguis fragilis*)

Wanderungsgebiet

Im Änderungsbereich erscheinen Wanderungen v.a. von Erdkröten (*Bufo bufo*) zur Alten Jeetz und den kleineren Bracks auf dem „Richters Werder“ möglich.

Neben der Erdkröte können ggf. auch Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) im Gebiet auftreten. Weitere Arten, darunter auch streng geschützte des Anhangs IV der FFH-RL wie Moorfrosch (*Rana arvalis*) und Kammmolch (*Triturus cristatus*), sind zumindest nicht ganz auszuschließen.

Brutvögel

Von den Europäischen Brutvogelarten werden gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung nur die gefährdeten oder sehr seltenen Arten sowie die Arten mit speziellen Habitatansprüchen auf Artniveau behandelt (Begründung vgl. Wübbenhorst 05/2018, S. 11-12, Anlage zur Begründung). Dies sind:

Hohltaube, Schwarzspecht, Grünspecht, Buntspecht, Mittelspecht, Eichenhäher, Haubenmeise, Sumpfmeise, Schwanzmeise, Waldlaubsänger, Gartenbaumläufer, Waldbaumläufer, Misteldrossel, Trauerschnäpper, Kernbeißer.

Der bewaldete Änderungsbereich hat für Gastvogelarten keine Bedeutung.

Wald gem. NWaldLG

Im Änderungsbereich ist ein Waldbestand aus überwiegend Eiche, Kiefer und Buche ausgeprägt, überwiegend mit Stammdurchmessern von 15 bis 25 cm.

Es sind jedoch auch mehrere Eiche mit Stammdurchmessern über 30 cm vorhanden. Im Unterwuchs kommt vermehrt Hasel vor. Angrenzend an die Erschließungsstraße sowie das Terrassenau gibt es jüngere Birken und Eschen.

Westlich der Erschließungsstraße ist eine Lichtung ausgeprägt, die von Adlerfarn-Beständen eingenommen wird.

Das Gelände im Änderungsbereich ist, insbesondere westlich der den Änderungsbereich erschließenden Stichstraße (Professor Wohltmann-Straße), stark reliefiert. Es fällt von der Straße aus nach Südwesten um ca. 10 m ab.

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bauleitplanverfahrens wird die Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion gem. NWaldLG vorgenommen als Grundlage für die Bemessung des Waldersatzumfangs.

6.2.8 Landschaftsbild

Der Änderungsbereich stellt gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ein Ferienwohngebiet innerhalb einer Waldumgebung dar. Der Waldcharakter prägt den Änderungsbereich stark.

Im Änderungsbereich ist ein Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt, welches gemäß der Begründung zum wirksamen F-Plan als Art der Nutzung Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie diesen Nutzungen dienende Anlagen beinhaltet.

Der Änderungsbereich wird gemäß den Darstellungen des wirksamen F-Plans allseitig von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „naturnaher Wald“ und „Schutzgehölz“ umgeben. Nach Festsetzung des wirksamen B-Plans ist auf diesen Flächen Wald zu entwickeln und zu erhalten.

Die Waldbäume schirmen die zulässige Bebauung wirksam ab, die sich an die vorherrschende bewegte Topographie anschmiegt.

6.2.9 Kultur- und Sachgüter

Das nächst gelegene Baudenkmal, das Alte Schützenhaus, befindet sich am Schützenweg 2, im Abstand von ca. 35 m südöstlich zum Änderungsbereich.

Für den Änderungsbereich gibt es darüber hinaus bisher keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von Kulturgütern, insbesondere von Bodendenkmälern. Im Änderungsbereich ist bereits eine Ferienwohnanlage (Terrassenhäuser) errichtet worden. Er wird durch eine Stichstraße mit Stellplatz- und Garagenanlage erschlossen.

6.2.10 Wechselwirkungen

Die beschriebenen Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben.

Der Änderungsbereich weist einen grundwasserfernen Standort auf mit der entsprechenden trockenen Bodenausprägung. Oberflächengewässer sind somit nicht vorhanden. Auch die ausgeprägten Gehölzbestände sind auf diese Verhältnisse eingestellt. Der anstehende Boden weist zum einen ein forstwirtschaftliches Ertragspotential für die Nutzung durch den Menschen auf aber auch ein Biotopentwicklungspotential.

Im Änderungsbereich wird das Klima durch die vorhandenen Gehölzbestände und die bewegte Topographie beeinflusst. Die Wald- und Gehölzbestände tragen zur Frischluftentstehung bei. Die Windexposition im Gebiet ist gering. Im Tag-Nacht-Verlauf und der damit verbundenen Luftabkühlung ist das Auftreten von Hangwinden möglich, insbesondere an den Rändern von Lichtungen.

Die Waldumgebung mit einem gesunden Klima dient in besonderer Weise der menschlichen Gesundheit, was zur Ausweisung der Sondergebiete mit Erholungsfunktion geführt hat. Die Waldflächen stellen außerdem wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere dar. Aufgrund der gleichzeitigen Erholungsnutzung in den Sondergebieten resultieren bereits in der Bestandssituation Störungen, die die Lebensraumeignung für störepfindliche Tierarten einschränkt.

Die Schutzgüter Landschaft/Landschaftsbild stehen in enger Verbindung mit dem Schutzgut Mensch, indem Landschaft und Landschaftsbild nur durch die Wahrnehmung des Menschen, beispielsweise im Rahmen seiner Erholung wahrgenommen werden. In der Umgebung des Änderungsbereiches werden auf den festgesetzten Grünflächen naturnahe Waldbereiche gesichert, die dem Landschaftserleben dienen und die Erholungsnutzung bereichern.

6.3 Auswirkungen der Planung

Im Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) wird bereits ein Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt. Die Darstellungen im Rahmen des wirksamen F-Plans sind somit gem. der Anlage 1 Nr. 2a zum BauGB als Bestandssituation des Umweltzustandes (Basisszenario) heranzuziehen.

Soweit die Festsetzungen im Rahmen der 96. Änderung des Flächennutzungsplans - Bereich der Stadt Hitzacker (Elbe) keine Wirkungen entfalten, die über den Zulässigkeitsrahmen des wirksamen F-Plans hinausgehen, resultieren keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Dies gilt nicht für den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG, der auch in Gebieten mit Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB auf der Vorhabenebene zu berücksichtigen ist.

Grundsätzlich ist soweit möglich zwischen den erheblichen Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis j BauGB zu unterscheiden, wobei baubedingte Auswirkungen in der Regel nur von vorübergehender Wirkung sind.

Entsprechend der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 sind gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a und 4 c, Nr. 2b BauGB dabei zu berücksichtigen:

- aa) der Bau und das Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen,
- cc) die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen,
- dd) die Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

Die Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken.

6.3.1 Auswirkungen während der Bauphase

Da im wirksamen F-Plan bereits ein Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die baubedingten Auswirkungen bei der Umsetzung der Bauvorhaben auf der Basis des Bebauungsplans innerhalb eines Sondergebietes denen im Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Sie sind somit gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits als zulässig zu bewerten.

Dies gilt nicht für den besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG sowie die Belange des Waldes gem. NWaldLG. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) sowie Eingriffe in den Wald werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben ausgelöst. Insbesondere aus der Baufeldfreimachung und Beseitigung von Gehölzbeständen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sowie Eingriffe in den Wald gemäß dem NWaldLG resultieren.

6.3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

Im Rahmen der 96. Änderung des F-Plans sowie der parallel durchgeführten 1. Änderung des B-Plans wird die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Anstelle des bisherigen Sondergebietes Ferien/Wohnen bzw. Ferienwohnungen wird im Rahmen der F-Planänderung nun eine Wohnbaufläche dargestellt bzw. durch die 1. Änderung des B-Plans ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bisher waren nur Gebäude mit Ferienwohnungen zulässig. Nun werden zusätzlich zu Dauerwohnungen und Ferienwohnungen auch weitere Nutzungen zugelassen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen gemäß 2 b aa) und bb) der Anlage 1 zum BauGB sich nicht wesentlich ändern.

Im Rahmen des parallel geänderten B-Plans werden neben Wohngebäuden, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen.

Ferienwohnungen als Unterart sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe werden im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans auf der südlichen Teilfläche, wo eine solche Anlage bereits vorhanden ist, nicht nur als Ausnahme, sondern allgemein zugelassen. Im übrigen Plangebiet der 1. B-Planänderung werden sie, wie auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, weitere sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zugelassen. Tankstellen werden generell ausgeschlossen.

Die im Rahmen der 1. B-Planänderung zulässigen Nutzungen weisen gegenüber den bisher zulässigen Ferienwohnungen ein größeres Spektrum auf.

Potentiell ist insbesondere bei Handwerksbetrieben, Anlagen für sportliche Zwecke und Gewerbebetrieben von einem größeren Störpotential auszugehen, wobei nur nicht störende Handwerksbetriebe allgemein und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Zu berücksichtigen ist, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nur ausnahmsweise zulässig sind, sowie Sportanlagen im Rahmen des wirksamen B-Plans in den angrenzenden Sondergebieten, wo der wirksame Flächennutzungsplan ein Sondergebiet Wohnen/Hotel dargestellt wird, bereits zulässig sind.

Insgesamt dürfen von den zulässigen Nutzungen keine das Wohnen im Änderungsbereich erheblich störenden Auswirkungen ausgehen. Auch der Einsatz störender oder gesundheitsstörender Stoffe im Rahmen von Handwerk oder Gewerbe ist unzulässig.

Das im Änderungsbereich zulässige Wohnen stellt die schutzbedürftige Nutzung dar, auf die weitere zulässige Nutzungen Rücksicht nehmen müssen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch die Auswirkungen BauGB bezüglich Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen nicht erheblich ansteigen (Anlage 1, 2b cc). Mit dem dauerhaften Wohnen sowie den weiteren zulässigen Nutzungen ist gegenüber dem Ferienwohnen voraussichtlich ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden (vgl. Kap. 6.3.3).

Im Rahmen von gewerblichen Nutzungen können ggf. spezielle Betriebsabfälle anfallen, die fachgerecht zu entsorgen sind (Anlage 1, 2b, dd) BauGB).

Da im Änderungsbereich auf Basis des parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplans keine Gewerbebetriebe mit größeren Störpotentialen zulässig sind, sondern nur nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe, ist nicht mit dem Entstehen von Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen (Anlage 1, 2b, ee), hh) BauGB).

Im Folgenden werden die im Änderungsbereich zu erwartenden Auswirkungen bzw. Eingriffe aufgeschlüsselt auf die Umweltbelange beschrieben.

6.3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung

Der Änderungsbereich diente bisher der Erholung für einen überwiegend gleichbleibenden Personenkreis. Nun werden innerhalb der im Rahmen der 96. Änderung des F-Plans dargestellten Wohnbaufläche und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Zuge der

1. Änderung des B-Plans neben dem Dauerwohnen weitere bisher nicht zulässige Nutzungen zugelassen (s.o.).

Diese Nutzungen dürfen das Wohnen und die in diesem Zusammenhang stehende Erholung nicht wesentlich stören. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind zu gewährleisten.

Mit dem dauerhaften Wohnen sowie den weiteren zulässigen Nutzungen ist gegenüber dem Ferienwohnen voraussichtlich ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden, indem täglich eine größere Anzahl an Fahrten von und zu den Wohn- bzw. Betriebsstätten, inklusive Lieferverkehr erfolgt (Post, Paketdienste). Dieser Verkehr wirkt auf den Änderungsbereich selber sowie auf das östlich angrenzende Sondergebiet ein.

Es ist insgesamt nicht anzunehmen, dass mit den ausgelösten Verkehren erhebliche Auswirkungen im Gebiet und auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen verbunden sind.

Zu berücksichtigen ist, dass im Änderungsbereich bereits zulässige Verkehre, verbunden mit der Nutzung als Ferienwohngebiet zugrunde zu legen sind und nur der mit der Änderung der Darstellung verbundene Verkehr die zusätzlichen Auswirkungen bewirkt.

Gemäß der DIN 18005 ist der Schutzanspruch für die Sondergebiete, durch welche auch die den Änderungsbereich erschließenden Straßen führen, für Wochenend- und Ferienhausgebiete anzusetzen.

Die angrenzenden Sondergebiete, durch welche auch die Erschließung des Änderungsbereiches führt, weisen die Zweckbestimmungen „Hotel/ Sport“ oder „Hotel/ Wohnen“ auf. Auch in den angrenzenden Sondergebieten „Hotel/ Wohnen“ ist Dauerwohnen bereits zulässig. In den Sondergebieten „Hotel/ Sport“ sind beispielsweise bereits Tennisplätze vorhanden. Schank- und Speisewirtschaft sind ebenfalls zulässig, wie auch Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie Arztpraxen. All diese Nutzungen in den angrenzenden Gebieten, deren Grundflächen weit über die des Änderungsbereiches hinausgehen, weisen bereits ein entsprechendes Verkehrsaufkommen auf, welches durch die Planung nur unerheblich erhöht wird.

Vorhaben bzw. Anlagen im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind auch hinsichtlich ihrer Schalleinwirkungen zu beurteilen.

Grundlage der Beurteilung von Anlagengeräuschen ist die TA Lärm, welche abhängig von der Gebietsart Immissionsrichtwerte für Immissionsorte vorgibt: für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Die konkreten Auswirkungen der Vorhaben sind im Rahmen der nachfolgenden Zulassungsverfahren zu beurteilen.

Die von der Gelderländer Straße auf den Änderungsbereich einwirkenden Schallimmissionen entsprechen bereits der Bestandssituation. Im Rahmen des wirksamen Bebauungsplans wurden sie nicht als erheblich beurteilt. Schallimmissionen von den östlich benachbarten Tennisplätzen werden topographisch abgeschirmt und sind aufgrund des Abstandes nicht als erheblich zu beurteilen.

6.3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft

Von der 96. Änderung des F-Plans gehen gegenüber der Zulässigkeit des wirksamen F-Plans keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft aus. Im Rahmen der parallel durchgeführten 1. Änderung des B-Plans wird die zulässige Bodenversiegelung nicht erhöht, an der im wirksamen Bebauungsplan getroffenen Regelung der Oberflächenentwässerung wird festgehalten.

Die an den Änderungsbereich angrenzend dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzwald“ sowie als die naturnahen Waldflächen werden erhalten. Sie kleiden den Änderungsbereich ein und wirken für diesen abkühlenden und frischluftbildend.

Im Rahmen der parallel aufgestellten Bauleitplanung wird an der Festsetzung zur Gehölzerhaltung festgehalten. Damit kann auch deren positive Klimawirksamkeit erhalten werden.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorgegebenen Bedingung „nicht störend“ von den nun im Rahmen der 1. B-Planänderung zulässigen, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie den ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft ausgehen. An-

sonsten könnten auch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht gewährleistet werden (vgl. Kap. 6.3.3).

Die konkreten Auswirkungen der Vorhaben sind im Rahmen der auf die Bauleitplanung folgenden Zulassungsverfahren zu beurteilen.

Tankstellen, in deren Bereich wassergefährdende Stoffe gelagert, transportiert und umgefüllt werden, werden im Rahmen der parallel durchgeführten 1. Änderung des B-Plans nicht zugelassen.

6.3.5 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/ den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG

Im Geltungsbereich der 96. Änderung wird nun eine Wohnbaufläche dargestellt gegenüber einem bisher zulässigen Sondergebiet Ferien/Wohnen mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung „Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie diesen Nutzungen dienende Anlagen“.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Biotopausprägung im Änderungsbereich resultieren. Diese ist gemäß den Darstellungen des wirksamen F-Plans zu beurteilen (vgl. Kap. 6.2.7).

Die mit der 96. Änderung verbundenen Eingriffe sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits als zulässig zu bewerten.

Netz Natura 2000 gem. §§ 31 bis 34 BNatSchG

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches der 96. Änderung liegt innerhalb des FFH-Gebietes 74 Elbniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht.

Nach Ausführung im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, S. 37/38, Anlage zur Begründung) wird durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben nicht direkt in FFH-LRT eingegriffen, es kommt also zu keinen Flächenverlusten der vorkommenden Lebensraumtypen (vgl. Kap. 6.2.7). Der Änderungsbereich grenzt allerdings direkt an Flächen des LRT 9190 „Alte bodensaure Eichenwälder mit Quercus robur auf Sandebenen“ an.

Diese erstrecken sich nördlich und westlich des Geltungsbereiches bis auf die öffentlichen Grünflächen, die im Rahmen des wirksamen Bebauungsplans unmittelbar angrenzend mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Wald“ festgesetzt wird.

Diese Festsetzung sichert die natürliche Entwicklung der Bestände und den Erhalt der Lebensraumqualität. Somit werden keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des LRT 9190 im FFH-Gebiet und auch keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung eintreten.

Die übrigen in der Umgebung vorkommenden LRT sind mindestens 150 m entfernt. Fernwirkungen gehen von der Planung nicht aus.

Unter den wertbestimmenden Arten sind mehrere Fledermausarten sowie ggf. auch Moorfrosch und Kammmolch zu berücksichtigen. Artenschutzrechtlich werden für diese Arten Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 6.6). Die Lebensraumqualität für Fledermäuse wird sich unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht verschlechtern, da nur sehr kleine Waldflächen betroffen sind und auch die zukünftig bebaute Fläche von den Fledermäusen als Jagdgebiet und ggf. auch als Quartiergebiet genutzt werden kann.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten als Folge der zulässigen Vorhaben ist somit nicht zu erwarten.

In einer Entfernung von ca. 160 m zur Grenze des Plangebietes liegt das EU-Vogelschutzgebiet V37 „Niedersächsische Mittelbe“. Gemäß der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, S. 38) werden unter Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen weder der Erhaltungszustand der wertbestimmenden Brutvogelarten „Schwarzspecht“ und „Mittelspecht“ im FFH-Gebiet noch die für das nahe gelegene C-Gebiet 45 formulierten Erhaltungsziele beeinträchtigt.

Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung kommt zu dem Fazit, dass die allgemeinen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes sowie die speziellen Erhaltungsziele der

benachbarten C-Gebiete des Biosphärenreservates Niedersächsische Elbtalaue von der Planung nicht nachteilig betroffen sind.

Schutz von Arten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den besonderen Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB.

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst.

D.h. Bebauungspläne müssen durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

Im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplans und Bebauungsplans wurde der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bisher nicht berücksichtigt.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände infolge der 96. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der parallel aufgestellten 1. Änderung des B-Plans zu vermeiden, wurde zum Entwurf des B-Plans eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der Basis einer Potentialanalyse vorgelegt (Wübbenhorst 05/2018, Anlage zur Begründung) und in die Umweltprüfung einbezogen.

Zum Schutz von einheimischen Vogelarten und anderen besonders und streng geschützten Arten sind in Planungsverfahren verschiedene Rechtsvorschriften zu beachten.

§44 BNatSchG Abs. 1 enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

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

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten daher auch für alle Europäischen Vogelarten und ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt (im Gegensatz zum Störungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) individuenbezogen, nicht populationsbezogen. Daher ist es für einen Verstoß gegen das Verbot nicht maßgeblich, ob durch die Tötung die betroffene Population erheblich negativ beeinflusst wird. Die Tötung besonders geschützter Arten ist im Rahmen der Plangenehmigung generell durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Die Verwirklichung des Verbotstatbestandes setzt voraus, dass sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

Im vorliegenden Fall gilt § 44 Abs. 5 BNatSchG, da die Eingriffe in einem Gebiet mit Bebauungsplan erfolgen.

In der Änderung des BNatSchG vom 15. September 2017 wird § 44 Abs. 5 zum großen Teil neu gefasst. U.a. wird explizit darauf hingewiesen, dass die Ausnahmeregelungen des Abs. 5 nur für unvermeidbare Beeinträchtigungen gelten. Außerdem werden die zwischenzeitlich in der Rechtsprechung erfolgten Festlegungen zur „signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos“ in den Gesetzestext einbezogen. Der geänderte Abs. 5 wird hier im Wortlaut wiedergegeben:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Nach Auswertung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Wübbenhorst 05/2018, S. 4 bis 6) können durch die folgenden Wirkfaktoren der Planung Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursacht werden:

- funktionale Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (materieller Verlust oder Verminderung des Fortpflanzungserfolgs durch Ruhestörung),
- Flächeninanspruchnahme (etwa 7.000 m² bisher naturnahe Fläche werden künftig Siedlungsfläche,
- Barrierewirkung/Zerschneidung (für wenig mobile Tierarten, z.B. Amphibien, bestimmte Insektenarten) und Fallenwirkung (Straßengullys, Kellerschächte),
- Emissionen von Lärm, Licht, Erschütterungen durch Transportfahrzeuge, Anwesenheit von Menschen und Maschinen, Baumaschinen in der Bauphase (Auswirkungen auf das Gesangs- und Brutverhalten, Reproduktion von Brutvögeln, sogenannter „Staubsaugereffekt“ für Insekten an Lampen, verbunden mit erheblichen Verlusten.

Nachteilige Auswirkungen auf die planungsrelevanten Tierarten des Anhangs IV (Wübbenhorst 05/2018, S. 17, Anlage zur Begründung):

Fledermausarten

Eine Beschädigung oder Zerstörung einer Wochenstube oder eines Winterquartiers der potentiell vorkommenden Fledermausarten würde aufgrund der Seltenheit solcher Quartiere in je-

dem Fall ein Verbot nach §44 Abs. 1 auslösen. Das gleiche gilt für Paarungsquartiere und Schwärmquartiere, die ebenfalls als Fortpflanzungsstätten zu berücksichtigen sind.

Auch eine erhebliche Störung an einem unmittelbar benachbarten Fortpflanzungsquartier würde den Verbotstatbestand erfüllen, da in jedem Fall die lokale Population betroffen wäre.

Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen als solche zwar nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Ausnahmsweise kann ihre Beschädigung aber tatbestandsmäßig sein, wenn dadurch die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt.

Im Geltungsbereich der 96. Änderung und im Plangebiet des parallel aufgestellten Bebauungsplans könnten die o.g. erheblichen Störungen insbesondere durch die nachfolgenden Eingriffe bewirkt werden:

- Fällung hohler Bäume (Quartiersbäume).
- Entnahme stehender abgestorbener Bäume mit abgeplatzter, noch anhaftender Rinde.

Europäische Brutvogelarten (gem. Kap. 6.2.7)

Erheblichen Störungen für Brutvögel können insbesondere durch die nachfolgenden Eingriffe bewirkt werden:

- Baufeldfreimachung in der Brutzeit.
- Fällung von Bäumen/ potentiellen bzw. Höhlenbäumen.

Wald gem. NWaldLG

Auf der Basis der 96. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung wird die bauliche Inanspruchnahme einer ca. 0,7 ha umfassenden Waldfläche vorbereitet, die eine Waldumwandlung gem. § 8 NWaldLG darstellt.

Zwar sind im Änderungsbereich Vorhaben gemäß § 30 BauGB bereits zulässig. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des wirksamen B-Plans waren jedoch die Anforderungen des NWaldLG noch nicht berücksichtigt worden.

6.3.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild

Es ist nicht davon auszugehen dass von der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet Ferien/Wohnen in eine Wohnbaufläche erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen

Der Änderungsbereich ist zudem gemäß Darstellung des wirksamen F-Plans und Festsetzungen des wirksamen B-Plans des wirksamen Bebauungsplans sowie auch der Bestandssituation entsprechend allseitig von naturnahem Wald umgeben ist, welcher ihn wirksam abschirmt.

6.3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen des parallel zur 96. Änderung aufgestellten Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf, Teilneufassung und Erweiterung - 1. Änderung werden keine Änderungen an der baulichen Gestaltung vorgenommen. Auf das nahe gelegene Baudenkmal, das Alte Schützenhaus, gehen daher keine nachteiligen Auswirkungen aus.

Im Änderungsbereich gibt es darüber hinaus bisher keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von Kulturgütern, insbesondere von Bodendenkmälern, auf die sich die Planung nachteilig auswirken könnte. Die im Änderungsbereich bereits errichtet durch eine Stichstraße erschlossene Ferienwohnanlage (Terrassenhäuser) wird weiterhin Bestand haben.

6.3.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Da im Änderungsbereich bereits ein Sondergebiet Ferien/Wohnen festgesetzt wird und im Rahmen der parallel zur 96. Änderung des F-Plans durchgeführten 1. Änderung des B-Plans die zulässige Nutzung insgesamt nur unwesentlich geändert werden bzw. diese Änderungen sich nur unerheblich auf die verschiedenen Umweltbelange auswirken, ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zu rechnen.

6.3.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Die im Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplans zulässigen Vorhaben gehören in der Regel nicht zu der Art Vorhaben, die für schwere Unfälle anfällig sind. Im Änderungsbereich sind keine Industrie- oder Gewerbebetriebe mit größeren Störpotenzialen zulässig, sondern nur nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist weiterhin die Nutzung als Sondergebiet Ferien/Wohnen zulässig (Basiszenario). Die Wirkung der Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung würde entfallen.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung und Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 14 und 15 BNatSchG

Im Änderungsbereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan bereits ein Sondergebiet Ferien/Wohnen dar.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans wird als Maßnahme der Vermeidung, Verminderung und Verringerung aus dem wirksamen Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zum Erhalt bzw. zum Ersatz von Laubbäumen übernommen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Von der 96. Änderung des F-Plans sowie der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplans gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch und menschliche Gesundheit, Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Biotopausstattung, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und deren Wechselwirkungen aus.

Netz Natura 2000 gem. §§ 31 bis 34 BNatSchG

Gemäß der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, vgl. Kap. 6.3.5, Anlage zur Begründung) gehen – unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen – von der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt aus.

Schutz von Arten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG

Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Wübbenhorst 05/2018, S.12 bis 15, Anlage zur Begründung) sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten und damit Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach §44 BNatSchG zu vermeiden.

Diese werden im Rahmen des parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplans festgesetzt.

Zeitliche Regelung für die Baufeldfreimachung zur Vermeidung der Tötung von Amphibien, Vögeln und Fledermäusen

(Maßnahmenempfehlungen AV 1, 3 und 4 der artenschutzrechtlichen Prüfung)

Mehrere der im Gebiet möglicherweise auftretenden Amphibienarten (Erdkröte, Grasfrosch, ...) sind Frühläicher, die bereits ab März an den Laichgewässern erscheinen. Die Abwanderung der Alttiere dieser Arten vom Laichgewässer erfolgt meist bis Ende April bzw. Mitte Mai, von Juni bis September vollzieht sich die Rückwanderung der etwas später laichenden Arten sowie anschließend die Abwanderung der Jungtiere von den Laichgewässern.

Um die Tötung wandernder Amphibien und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, ist eine Begrenzung der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum von September bis Februar vorzusehen.

Zur Umgehung vermeidbarer Tötungen (und damit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist für die Fällung von Bäumen und die Baufeldräumung eine zeitliche Begrenzung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erforderlich (s. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Eine Tötung von Nestlingen bzw. die Zerstörung von Gelegen, von Fledermäusen in ihren Sommer- Zwischen-, Männchen- und Paarungsquartieren kann damit ebenso wie eine erhebliche Störung von Brutvögeln und von Fledermäusen in Fortpflanzungsquartieren angrenzender Flächen vermieden werden.

Kontrolle stärkerer Bäume vor der Fällung

(Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung AV 5)

Werden Bäume mit Stammdurchmessern >30 cm (in Brusthöhe) gefällt, sind diese vorher von Fachleuten auf das Vorhandensein möglicher Höhlen- und Spaltenquartiere für Fledermäuse zu kontrollieren.

Wenn potenzielle Quartiere vorhanden sind, muss für diese Ersatz geschaffen werden (CEF-Maßnahme ACEF 1).

Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Wanderungsverlusten bei Amphibien

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Vorkehrungen zu treffen, um Verluste während der Wanderungen zu verringern.

- Die Straßenabläufe (Gullys) an der Bordsteinkante werden mit speziellen Einlaufgittern ausgestattet, um zu verhindern, dass Amphibien hier in die Kanalisation gespült werden.
- Innerhalb des bebauten Bereichs dürfen keine geschlossenen Wanderhindernisse entstehen. Grundstückseinfriedungen müssen so konstruiert sein, dass sie für wandernde Amphibien überwindbar sind. Dazu ist es empfehlenswert, unterhalb des Zaunes einen Freiraum von 10 bis 15 cm bis zum Erdboden zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel ist zu vermeiden.
- Kellerschächte müssen so konstruiert sein, dass wandernde Amphibien nicht hinein-fallen können.

(Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung AV 2).

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Damit Insektenpopulationen und lichtempfindliche Fledermausarten möglichst wenig beeinträchtigt werden, sind folgende Maßnahmen notwendig:

- a) Allgemeine Beschränkung der Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß,
- b) Verwendung von Lampen, die das Licht nur nach unten, nicht aber nach oben oder seitlich abstrahlen,
- c) Keine Abstrahlung von Licht in das Umfeld des Plangebietes,
- d) Verwendung insektenfreundlicher Lampen; besonders insektenfreundlich sind moderne LED-Lampen mit warm-weißem Lichtcharakter.

(Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung AV 6).

Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen (Wübbenhorst 05/2018, S. 25/26)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind vor dem Baubeginn durchzuführen. Sie müssen bereits zum Eingriffszeitpunkt vollständig oder zumindest so weitgehend wirksam sein, dass keine Engpasssituationen für den Fortbestand der vom Eingriff betroffenen Individuengemeinschaft entstehen.

Sollten im Zuge der geplanten Bebauung Bäume mit Quartierpotenzial gefällt werden (s.o.), sind CEF-Maßnahmen für Fledermausarten erforderlich:

Anbringung von Fledermausquartieren an Bäumen (Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung ACEF 1)

Für jeden entfernten potenziellen Quartierbaum werden in angrenzenden Waldbereichen mit vorhandenem Altholzbestand Gruppen von 3 Fledermaus-Nistkästen angebracht, wobei (je nach dem verloren gehenden Potenzial) sowohl Spalten- als auch Höhlenkästen (Schwegler oder Hasselfeldt) Verwendung finden können. In die Nähe der Höhlenkästen sollte jeweils ein Vogelkasten (Meise) installiert werden, um die Konkurrenz um die Höhlenkästen zu verringern. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden genaue Ausführungsbestimmungen gegeben, um den Erfolg der Maßnahmen sicherzustellen.

Die Fledermaus-Nisthilfen sind mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Der Einsatz von Nistkästen ist nicht geeignet, um langfristig den Mangel an natürlichen Höhlen auszugleichen. Vor diesem Hintergrund wird die Maßnahme im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung in der Form vorgeschlagen, dass zumindest der den Kasten tragende Baum – besser noch ein entsprechender Waldbestand – dauerhaft aus der Nutzung genommen wird.

Wald gem. NWaldLG

Gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG ist im Rahmen der parallel zur 96. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung eine Ersatzaufforstung mindestens im Umfang von ca. 0,7 ha vorzubereiten.

Die Waldbehörde kann gem. § 8 Abs. 5 Satz 2 NWaldLG anstelle einer Ersatzmaßnahme auch eine Walderhaltungsabgabe erheben, wenn eine Ersatzmaßnahme nicht vorgenommen werden kann, weil zu ihrer Durchführung Grundstücke benötigt werden, die nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand beschafft werden können.

6.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Planung ist mit keinen, über den bereits bestehenden Zulässigkeitsrahmen des wirksamen F-Plans bzw. B-Plans hinausgehenden erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 14 und 15 BNatSchG verbunden. Insbesondere werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht (vgl. Umweltbericht, Kap. 6.3.4). Auf eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

Der erforderliche Waldersatz gem. NWaldLG wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der Beurteilung der Waldfunktionen bemessen. Gem. dem NWaldLG ist er mindestens im Flächenumfang des Eingriffs zu erbringen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten und von Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach §44 BNatSchG werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgesetzt (s. auch Kap. 6.5 oben).

6.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Allgemeines Wohngebiet aufgrund des Festsetzungskatalogs von § 4 BauNVO der angemessene Gebietstyp, für die Unterbringung von Wohngruppen, Arbeitsbereichen und Werkstätten sowie eines Verwaltungsbereiches zur Erweiterung des Weidenhofes, einem lebenslangen Wohnort für erwachsene Menschen mit Autismus. Dem entspricht die im Rahmen der 96. Änderung dargestellte Wohnbaufläche.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten betreffen Variationen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, die im Rahmen der parallel zur 96. Änderung durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplans (Stand zur Beteiligung gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB) ausführlicher diskutiert werden kann.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Zum Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung wurden eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit vorgelegt und in die Umweltprüfung einbezogen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §44 BNatSchG (Wübbenhorst 31.05.2018, Anlage zur Begründung)

Gegenstand der saP sind die Pflanzen- und Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie diejenigen Arten, für die eine nationale Verantwortung besteht. Nach dem Wortlaut von § 44 Abs. 5 kommen theoretisch die Arten hinzu, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, d.h. Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (sog. "Verantwortungsarten". Die Regelung bezüglich dieser Arten ist jedoch derzeit noch nicht anwendbar, da der Bund die Arten im Rahmen einer Neufassung der Bundesartenschutzverordnung erst noch bestimmen muss. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt (die geltende Fassung stammt vom 06. Februar 2005).

Die saP basiert auf einer Potentialanalyse. Es wurde keine Kartierung der Artenvorkommen durchgeführt.

Dabei wird das potenzielle Artenspektrum aufgrund der Habitatstrukturen im Plangebiet ermittelt. Die Einschätzung, ob eine Art möglicherweise im Plangebiet vorkommt, wird gemäß den ökologischen Ansprüchen der Arten und der vorrangig besiedelten „Habitatkomplexe“ getroffen.

Für die planungsrelevanten Arten wird eine Konfliktanalyse bzw. Betroffenheitsanalyse durchgeführt. Dabei geht es um die Fragen:

- Sind europarechtlich geschützte Arten durch die geplanten Maßnahmen betroffen?
- Bei welchen Arten sind möglicherweise Konflikte (Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu prognostizieren?

Für diejenigen Arten, für die eine Betroffenheit nicht mit Sicherheit auszuschließen ist, erfolgt eine detaillierte Prüfung der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG.

Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit (Wübbenhorst 31.05.2018, Anlage zur Begründung)

Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der vorhabensspezifischen Beeinträchtigungen steht der günstige Erhaltungszustand im Vordergrund. Dieser lässt sich anhand der Kriterien:

- Struktur des Lebensraumes bzw. des Bestandes
- der Funktionen
- der Verbreitung und
- der Wiederherstellungsmöglichkeiten der Lebensraumtypen sowie der Arten eines NA-TURA-2000-Gebiets feststellen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer Art oder eines Lebensraumes, ausgelöst durch die Vorhabenswirkungen, führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgebietes. Im Mittelpunkt der Beurteilung steht darüber hinaus, ob das betroffene Gebiet nach Durchführung des Projekts seine Funktionen, die es im Hinblick auf die Erhaltungsziele bzw. die Schutzzwecke erfüllen soll, weiterhin uneingeschränkt erfüllen kann.

Entscheidend für die Beurteilung der Erheblichkeit ist neben der spezifischen Empfindlichkeit des Schutzgebietes sowie der wertbestimmenden Arten und FFH-Lebensraumtypen die Art, die Dauer, die Reichweite sowie die Intensität der durch das Vorhaben ausgelösten Wirkungen).

Für Niedersachsen hat der NLWKN Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen formuliert, welche u.a. die allgemeinen Empfehlungen der LANA sowie der Fachkonvention zur Bestimmung der Erheblichkeit einbeziehen.

6.8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB

Die Samtgemeinde Elbtalaue ist nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Sie soll in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Samtgemeinde nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB, die nach Abschluss des Verfahrens zur 96. Änderung des F-Plans die Samtgemeinde über die nach ihren Erkenntnissen - ihrem Aufgabenbereich entsprechend - vorliegenden erhebliche, insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt unterrichten.

Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht mehr Bestandteil der Planung (B-Planänderung mit F-Planänderung im Parallelverfahren), sondern folgt ihr zeitlich nach.

In das Monitoring sind auch die Maßnahmen zum Schutz von Arten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG einzubeziehen – die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

6.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Kapitel 6.1 werden Anlass und Ziel der Planung kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden.

Im Kapitel 6.2 werden die Umweltbelange beschrieben und bewertet. Dabei wird berücksichtigt, dass der wirksame Flächennutzungsplan bereits ein Sondergebiet Ferien/Wohnen darstellt. Als Bestandssituation des Umweltzustandes (Basisszenario) wird die Darstellung des wirklichen Flächennutzungsplans herangezogen. Lediglich bezüglich des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist die tatsächlich gegebene Situation zugrunde zu legen, aus der sich der Zustand der Arten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Änderungsbereich und seinem Wirkungsbereich ableiten lässt.

Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 6.3 unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (Kapitel 6.5) wie folgt beurteilt:

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Es ist davon auszugehen, dass dies auf die 96. Änderung des F-Plans zutrifft.

Von der 96. Änderung und der parallel durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplans gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch und menschliche Gesundheit, Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Biotopausstattung, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und deren Wechselwirkungen sowie auf die Belange des Waldes gemäß NWaldLG aus.

Gemäß der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, Anlage zur Begründung) gehen auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt aus (vgl. Kap. 6.3.5 Absatz „Netz Natura 2000 gem. §§ 31 bis 34 BNatSchG“).

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Wübbenhorst 05/2018, Anlage zur Begründung) wurde ermittelt, dass mit dem Eintreten von nachteiligen Auswirkungen auf Fledermausarten und europäische Brutvogelarten zu rechnen ist (vgl. Kap. 6.3.5, Absatz „Schutz von Arten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG“).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die parallel zur 96. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird, werden die folgenden Maßnahmen aufgenommen, um diese zu vermeiden und auszugleichen:

- Begrenzung der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum von September bis Februar zum Schutz wandernder Amphibien
- Festlegung baulicher Maßnahmen zum Schutz wandernder Amphibien,
- Begrenzung des Zeitraums für die Fällung von Bäumen und die Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und Vögeln,
- Kontrolle von Bäumen vor der Fällung auf Höhlen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung,
- Anbringung von Fledermausquartieren an Bäumen als vorgezogener Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden mit dauerhaftem Schutz des kastentragenden Baums und Waldbereiches.
- Vorbereitung einer Ersatzaufforstung gem. NWaldLG oder Regelung der Zahlung einer Waldersatzabgabe

7 Quellen

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 03.11.2017

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017

DRACHENFELS v. O, (Bearb.) (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSchG) BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

NIEDERSÄCHSISCHES GESETZ ÜBER DEN WALD UND DIE LANDSCHAFTSORDNUNG (NWALDLG) vom 21. März 2002

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE NIEDERSACHSEN (2018): Bodeninformationssystem NIBIS®, Bodenübersichtskarte M 1: 50.000, Hydrogeologische Übersichtskarten M 1:50.000: Lage der Grundwasseroberfläche, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2004): Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004

MEIBEYER (1980): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 58 Lüneburg.

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2018): Online-Navigator für Lüchow-Dannenberg (Kartendiens-te)

STADT HITZACKER (2002): Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung und Erweiterung

WEIDENHOF (2018): <http://www.weidenhof-autismus.de>

WÜBBENHORST (05/2018): Stadt Hitzacker (Elbe) Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §44 BNatSchG; FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung