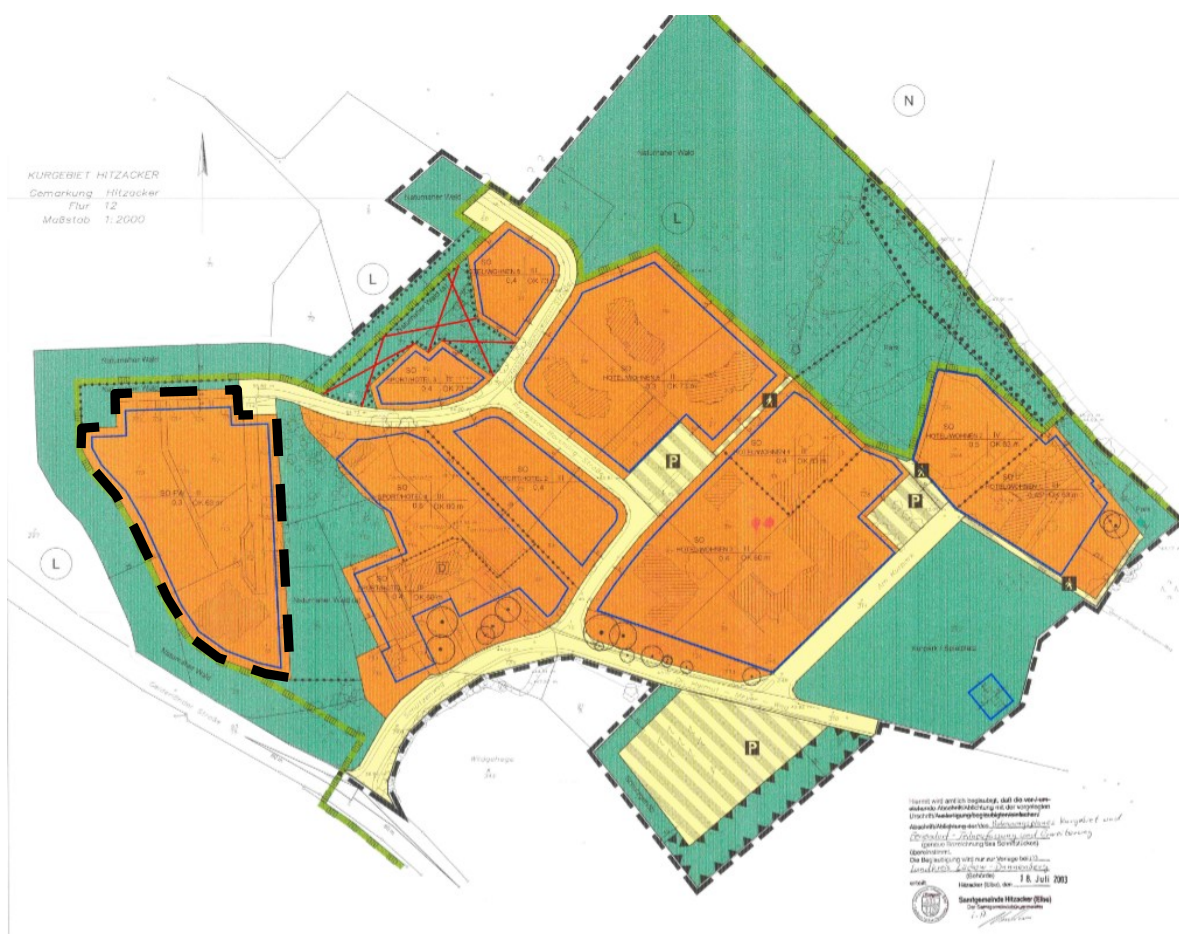


Stadt Hitzacker (Elbe)

Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung

Begründung und Umweltbericht

Stand 28.09.2018



— — Lage des Geltungsbereichs der 1. 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.....	5
2	Textliche Festsetzungen.....	6
3	Verfahrensvermerke	8
4	Hinweise	11
4.1	Hinweise zum Verfahren	11
4.2	Hinweise zum Waldersatz gemäß NWaldLG:	11
5	Begründung	12
5.1	Planungsanlass und –ziele	12
5.2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung.....	12
5.3	Zu beachtende Plangrundlagen.....	13
5.3.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2004 Landkreis Lüchow-Dannenberg.....	13
5.3.2	Flächennutzungsplan	14
5.4	Festsetzungen des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - TN und Erweiterung 1. Änderung	15
5.4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	15
5.4.3	Immissionsschutz.....	18
5.4.4	Oberflächenentwässerung/ Grundwasserschutz.....	19
5.4.5	Grünordnung	19
5.4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft....	20
5.4.7	Waldbelange gemäß NWaldLG	22
5.5	Klimaschutz.....	23
5.7	Denkmalschutz	23
5.8	Verkehr/ Erschließung/Ver- und Entsorgung/ Brandschutz.....	23
5.9	Städtebauliche Werte.....	24
6	Umweltbericht	25
6.1	Einleitung	25
6.1.1	Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele	25
6.1.2	Umfang und Bedarf an Grund und Boden	25
6.1.3	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	25
6.1.4	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	27
6.2	Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	30
6.2.2	Mensch, Gesundheit und Erholung	30
6.2.3	Naturraum, Topographie und Boden	30
6.2.4	Fläche.....	30
6.2.5	Wasserhaushalt.....	31

6.2.6 Luft, Klima	31
6.2.7 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/ besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG	31
6.2.8 Landschaftsbild	37
6.2.9 Kultur- und Sachgüter	37
6.2.10 Wechselwirkungen	38
6.3 Auswirkungen der Planung	38
6.3.1 Auswirkungen während der Bauphase	39
6.3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase	39
6.3.3 Auswirkungen der Planung auf den Menschen, seine Gesundheit und die Erholung	40
6.3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft	41
6.3.5 Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/ den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG	41
6.3.6 Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild.....	45
6.3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter	45
6.3.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen	45
6.3.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	45
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45
6.5 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	45
6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	46
6.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
6.8 Zusätzliche Angaben	49
6.8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	49
6.8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB	50
6.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
7 Quellen.....	52

1 Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) in seiner Sitzung amden Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hitzacker (Elbe), den

.....

Der Stadtdirektor

2 Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt (unmaßstäblich) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - TN und Erweiterung bleiben rechtskräftig, soweit sie nicht wie nachfolgend geändert oder ergänzt werden.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - TN und Erweiterung „Sondergebiet Ferienwohnungen (SO FW)“ wird geändert in „Allgemeines Wohngebiet (WA)“.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. Die textliche Festsetzung 2.3 des Ursprungsbebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - TN und Erweiterung wird gestrichen.
2. Ausnahmsweise zulässige Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - TN und Erweiterung 1. Änderung.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. Auf der Teilfläche „Flurstück 1/78, Flur 12, Gemarkung Hitzacker“ des Allgemeinen Wohngebietes werden Ferienwohnungen als eine Unterart nicht störender Gewerbebetriebe allgemein zugelassen. Alle weiteren sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden auf dieser Teilfläche nur ausnahmsweise zugelassen.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6, Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO)
4. Die textliche Festsetzung 6. „Erhaltung von Bäumen, Ausnahmen“ des Ursprungsbebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – TN und Erweiterung gilt auch für das Allgemeine Wohngebiet (WA).
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung sind die folgenden Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen, die der Vermeidung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tierarten dienen:
 - 5.1 Die Fällung von Bäumen sowie die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG
 - 5.2 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.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG
 - 5.3 Für jeden gefällten potenziellen Quartierbaum sind als vorgezogene CEF-Maßnahme, vor der Fällung des Baums in angrenzenden Waldbereichen mit vorhandenem Alt-

holzbestand Gruppen von 3 Fledermaus-Nistkästen anzubringen, je nach dem verloren gehenden Potenzial Spalten- oder Höhlenkästen. In der Nähe der Höhlenkästen ist außerdem jeweils ein Vogelkasten für Meisen zu installieren. Die Maßnahme ist gemäß den Umsetzungshinweisen in Kap. 6.6, S. 47 des Umweltberichtes durchzuführen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG

- 5.4 Zur Vermeidung der Tötung wandernder Amphibien sind bauliche Anlagen angemessen auszuführen. Als angemessene Ausführung gilt z.B. die Ausstattung von Straßenabläufen mit speziellen Amphibienschutz-Einlaufgittern, die Freihaltung eines Abstandes von 10 bis 15 cm zwischen der Unterkante von Zäunen und der Geländeoberkante, die Sicherung von Kellerschächten vor wandernden Amphibien.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG

- 5.5 Es sind nur Außenleuchten zu verwenden, die das Licht nach unten, nicht aber nach oben oder seitlich abstrahlen. Die Abstrahlung von Licht in die Umgebung des Plangebietes ist unzulässig. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Als insektenfreundlich gelten LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Lichtcharakter.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung sind für die vorbereiteten Eingriffe in Wald im Sinne des NWaldLG angemessene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen.

- 6.1 Als angemessene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8 und 9 NWaldLG gelten Ersatzaufforstungen mit standortgerechten Waldbäumen, die nach Rücksprache mit der unteren Waldbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg spätestens in der Pflanzperiode nach Rodung des Waldes anzulegen sind und der Herstellung einer mindestens gleichwertigen Waldfunktion gem. NWaldLG dienen,

und

die Zahlung von Walderhaltungsabgaben gemäß § 8 Abs. 5 Satz 2 bis 4 NWaldLG innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung an die untere Waldbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 3 Nr.2 NWaldLG

- 6.2 Geeignete Ersatzaufforstungsflächen sind den Grundstücken 1/104, 1/105, 1/106, 1/107, 1/108, 1/109, 1/110, 1/111, 1/112 und 1/113, 1/139 tlw (Flur 12, Gemarkung Hitzacker) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung, auf den Eingriffe in Wald im Sinne von § 8 NWaldLG vorbereitet werden, im Flächenverhältnis 1: 1 zuzuordnen.
§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB

3 Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung 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 Stadt Hitzacker (Elbe) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Hitzacker (Elbe), den

.....

Der Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung 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-Jeetzel-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vombis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hitzacker (Elbe), den

.....

Der Stadtdirektor

Erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am in der Elbe-Jeetzel-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB, angemessen verkürzt, öffentlich ausgelegt.

Den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB wurden mit Schreiben vom 30.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.09.18 gegeben.

Die Einholung der Stellungnahmen wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkt.

Hitzacker (Elbe), den

.....

Der Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hitzacker (Elbe) hat den Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hitzacker (Elbe), den

.....

Der Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Elbe-Jeetzel-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hitzacker (Elbe), den

.....

Der Stadtdirektor

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Hitzacker (Elbe), den

.....

Der Stadtdirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hitzacker (Elbe), den

.....

Der Stadtdirektor

4 Hinweise

4.1 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

4.2 Hinweise zum Waldersatz gemäß NWaldLG:

Die Ausführung des Waldersatzes gemäß den textlichen Festsetzungen 6.1. und 6.2 ist an die Erteilung der Baugenehmigung für das jeweilige Baugrundstück gekoppelt. Die Ersatzaufforstung oder Walderhaltungsabgabe ist für die Größe des gesamten Waldgrundstücks zu leisten, auf dem die Bebauung erstellt werden soll.

Die Ersatzaufforstung ist gegenüber der unteren Waldbehörde nachzuweisen und die Abnahme zu beantragen.

5 Begründung

5.1 Planungsanlass und –ziele

Der Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung setzt im Westen seines Geltungsbereiches das Sondergebiet SO FW Ferienwohnungen fest. Im Süden des Sondergebietes ist bereits eine bauliche Anlage mit Ferieneigentumswohnungen errichtet worden. Die Nutzung der Wohnungen erfolgt bereits überwiegend zum Dauerwohnen.

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 Garten sowie ein Verwaltungsbereich entstehen.

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

Anstelle des Sondergebietes Ferienwohnungen wird nun ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

5.2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung und Erw. 1. Änderung umfasst das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Sondergebiet Ferienwohnungen (SO FW) mit einer Fläche von 1,25 ha.

Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist eine Überbauung und Versiegelung von 30 % der Sondergebietsfläche zuzüglich einer Überschreitung von 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) bereits zulässig.

Das Plangebiet ist bisher überwiegend noch nicht bebaut. Es wird von einer Waldlichtungsflur und randlichen waldartigen Baumbeständen eingenommen. 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 das Plangebiet werden im wirksamen Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Wald“ festgesetzt. Auf diesen Flächen ist auch bereits Wald entwickelt.

Im Mindestabstand von ca. 30 m südwestlich des Plangebietes verläuft die Gelderländer Straße (K 36).

Ca. 50 m östlich des Plangebietes sowie der angrenzenden öffentlichen Grünfläche „Naturnaher Wald“ werden im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans die Sondergebiete Sport/Hotel 1, 2 und 4 festgesetzt. In diesen Gebieten sind das Schützenhaus, Tennisplätze sowie ein Hochseilgarten angesiedelt.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein ausgedehntes Waldgebiet.

Das Plangebiet 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 Mittelelbe“ beträgt ebenfalls ca. 160 m. Der überwiegende nördliche Teil des Plangebietes (nördlich der Terrassenhäuser) 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 Plangebiet werden ein Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt (Grundsätze der Raumordnung).

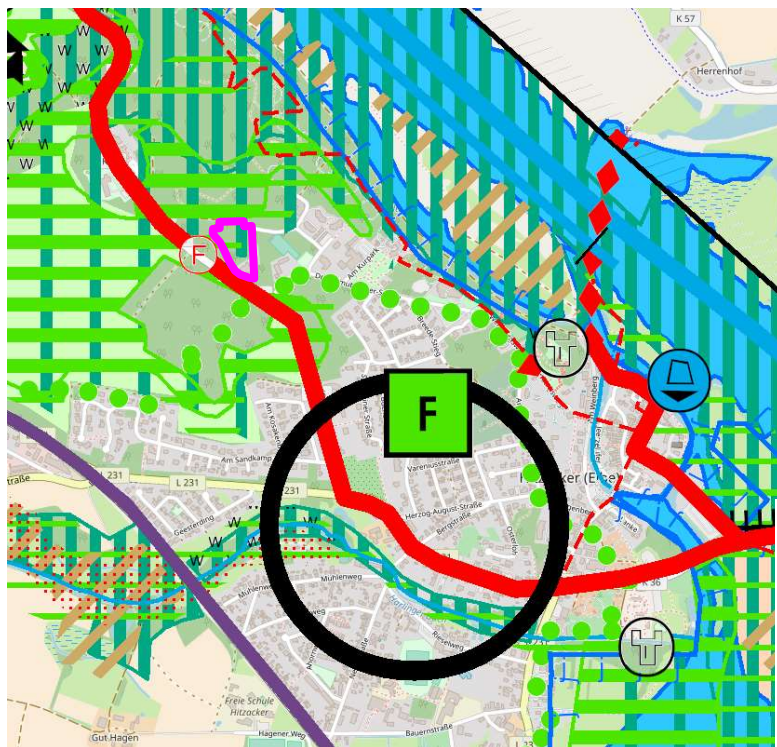


Abb. 1: Auszug RROP Landkreis Lüchow-Dannenberg 2004, zeichnerische Darstellung, Online-Navigator lkdan.maps.arcgis.com/home/index.html mit Lage des Plangebietes

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 das Plangebiet heran. An das Plangebiet 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 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 Plangebiet sind im Rahmen der 1. Änderung 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. 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 das Plangebiet 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 das Plangebiet 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 des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erw. 1. Änderung wird nur eine untergeordnete Teilfläche des bisherigen Kurgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Im überwiegenden Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Plans werden weiterhin Sondergebiete Sport/Hotel und Hotel/Wohnen dargestellt und an dem Planungsziel der Gemeinde festgehalten, die Kurfunktion zu stärken. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erw. 1. Änderung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zum Fremdenverkehr entspricht und von ihm 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 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.

Dem Allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erw. 1. Änderung, welches bisher als Sondergebiet Ferienwohnungen (SO FW) festgesetzt wird, kommt somit hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes Bestandsschutz zu.

5.3.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt als wirksamer Flächennutzungsplan der SG Elbtalaue die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen SG Hitzacker aus dem Jahre 2002 vor.

Im Rahmen der 19. Änderung wird das Plangebiet als Sondergebiet Ferien/Wohnen dargestellt. Auch die umlaufenden öffentlichen Grünflächen werden dargestellt.

Da das Plangebiet des B-Plans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung nun überwiegend zum Wohnen genutzt werden soll, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 1. Änderung des B-Plans geändert. Im Rahmen dieser 96. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

5.4 Festsetzungen des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - TN und Erweiterung 1. Änderung

Die 1. Änderung des B-Plans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung erfolgt als textliche Änderung.

Dabei bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - TN und Erweiterung für den Geltungsbereich der 1. Änderung, welcher das bisher festgesetzte Sondergebiet Ferienwohnungen (SO FW) umfasst, überwiegend rechtskräftig. Nur die Art der baulichen Nutzung wird geändert. Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt.

5.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

An den zeichnerischen Festsetzungen der Baugrenzen, der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß wird festgehalten.

Bei einer Gesamtfläche des Sondergebietes von 1,25 ha und einer weiterhin festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ist die Überbauung und Versiegelung von 3.750 m² zulässig, zuzüglich 1.875 m² für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese Grundfläche ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung angemessen für das Allgemeine Wohngebiet.

Die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit 63 m NHN festgesetzt. Im überwiegenden überbaubaren Bereich des Plangebietes sind somit Gebäude mit Höhen zwischen 10 bis 18 m zulässig. Diese Höhenbegrenzung ist für die zulässige Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen, auch mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss angemessen.

In einem nördlichen Streifen, unmittelbar angrenzend an die erschließende Professor-Wohltmann-Straße mit einer Höhenlage bis zu 55 m NHN dürften demnach bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von nur 8 m errichtet werden. Davon ist nur ein schmaler Streifen zwischen Verkehrsfläche und Böschungsabfall betroffen.

Änderung der Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird geändert. Anstelle des im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes Ferienwohnungen wird nun im Rahmen der 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung nur die Umwandlung des westlichen Sondergebietes Ferienwohnungen in ein Allgemeines Wohngebiet betrifft, kann davon ausgegangen werden, dass das bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans verfolgte Planungsziel der Stadt Hitzacker (Elbe) weiterhin erreicht wird.

Es besteht für den gesamten Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung darin, die Kurfunktion insgesamt weiterhin zu sichern und zu stärken (hierzu textliche Festsetzung 2. des wirksamen Bebauungsplans). In dieser textlichen Festsetzung wird das Plangebiet der 1. Änderung ausgenommen. In der Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan wird zusätzlich dargelegt, dass in den festgesetzten Sondergebieten Hotel und Wohnen sowie Sport und Hotel insgesamt das Entstehen allgemeinen Wohnens verhindert werden soll.

Die verschiedenen sonstigen Sondergebiete Hotel und Wohnen sowie Sport und Hotel, die im Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Plans östlich des Plangebietes der 1. Änderung liegen, werden gemäß § 11 BauNVO - hinsichtlich Zweckbestimmung und Art der Nutzung differenziert festgesetzt. In ihnen erfolgt die vorwiegende Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie, aber auch von Wohnungen. Es werden jedoch nur Wohnungen mit besonderen Merkmalen (Regelungen zur Barrierefreiheit/ Pflegeeignung) zugelassen. Daneben werden Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke zulässig.

In dem Sondergebiet Ferienwohnungen, welches dem Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht, werden gemäß der Begründung des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung Ferienwohnungen ermöglicht, die vorwiegend einem gleichbleibenden Personenkreis zum Zwecke der Erholung dienen, was jedoch eine vorübergehende Nutzung durch andere Personen nicht ausschließt. Beabsichtigt war eine intensive Flächenausnutzung des Sondergebiets. Es sollte kein Ferienhausgebiet mit einzelnen Ferienhäusern entstehen.

In dem im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans nun festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen werden Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sowohl die Lage des Plangebietes innerhalb eines wertvollen Naturraums (FFH-Gebiet) als auch die Erschließungssituation stehen dieser baulichen Nutzung entgegen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zugelassen.

Auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden im Allgemeinen Wohngebiet, außer auf der Teilfläche „Flurstück 1/78, Flur 12, Gemarkung Hitzacker“ nur ausnahmsweise zugelassen (vgl. Abb. 2). Auf der vorab bezeichneten Teilfläche werden Ferienwohnungen als Unterart der nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6, Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO allgemein zugelassen.

Alle weiteren nicht störenden Gewerbebetriebe werden auch auf der Teilfläche „Flurstück 1/78, Flur 12, Gemarkung Hitzacker“ nur ausnahmsweise zugelassen (vgl. Abb. 2).

Für die südliche Teilfläche „Flurstück 1/78, Flur 12, Gemarkung Hitzacker“ wird diese Regelung erforderlich, da hier aufgrund des bisher rechtswirksamen B-Plans bereits Ferienwohnungen errichtet worden sind, die der Zweckbestimmung des bisher festgesetzten Sondergebietes entsprechen. Zwar werden sie inzwischen größtenteils zum Dauerwohnen genutzt. Die Festsetzung dieser zulässigerweise errichteten Ferienwohnungen in dem im Rahmen der 1. Änderung nun festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO würde die Gefahr bergen, dass sie in dem bestehenden Nutzungsumfang ggf. nicht als Ausnahme i.S. der BauNVO bewertet werden können. Somit würde ihre weitere Nutzung im bestehenden Umfang den geänderten Festsetzungen des B-Plans widersprechen.

Die Beschränkung der Regelung zu Ferienwohnungen auf eine untergeordnete Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes wird getroffen, um die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt zu wahren. Bei bloßer Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO - Allgemeine Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben im gesamten Plangebiet - wären im Allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Somit würden Zulässigkeitsbedingungen, entsprechend einem Mischgebiet ermöglicht.

Bei allgemeinem Zulassen von Ferienwohnungen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet gem. § 1 Abs. 9 BauNVO kann nicht sichergestellt werden, dass Ferienwohnungen gegenüber Dauerwohnungen nur untergeordnet errichtet werden. Die Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt würde ebenfalls gefährdet.

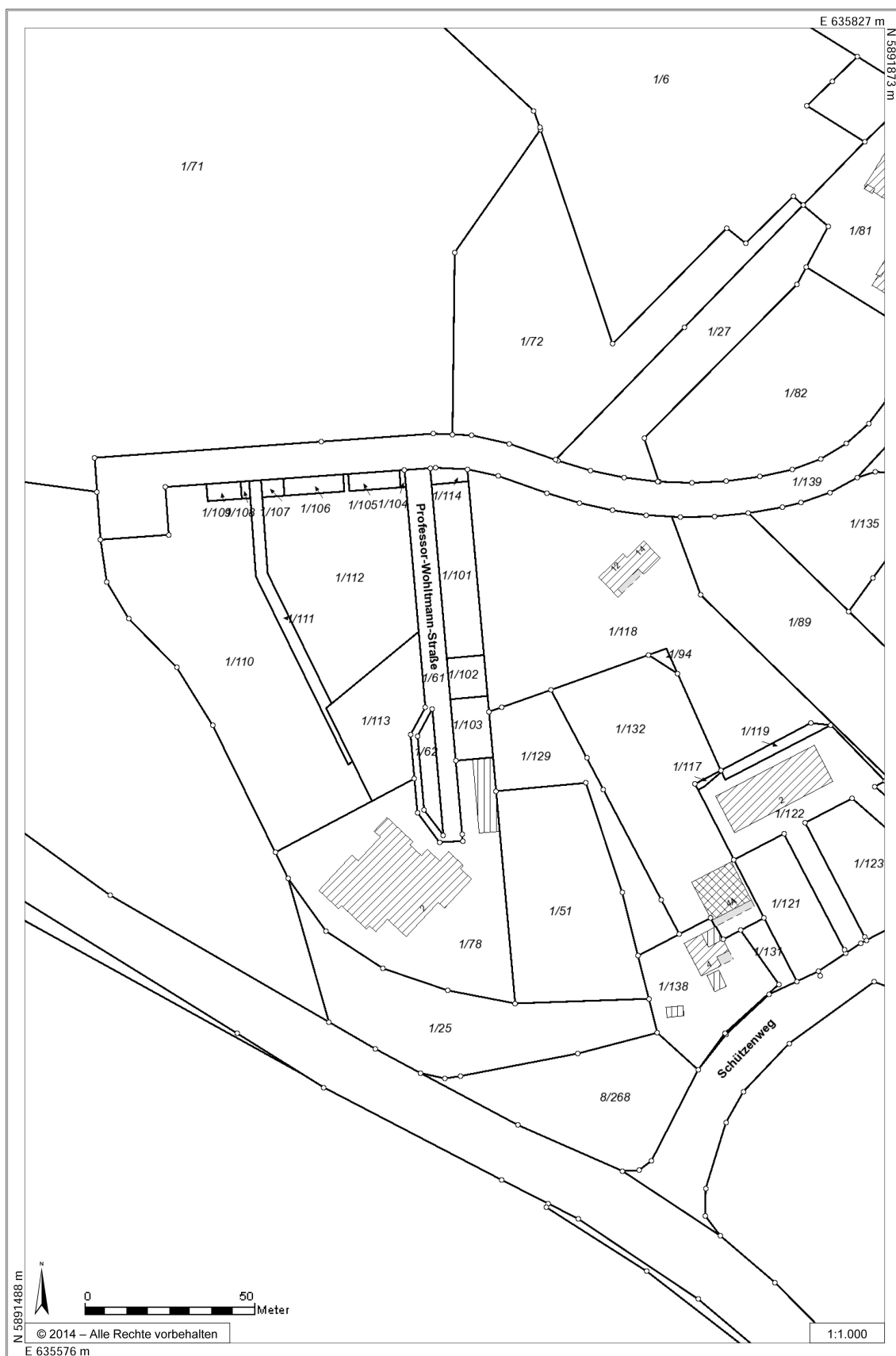


Abb. 2: Auszug Liegenschaftskarte, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen © 2014

5.4.3 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm-Immissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für dieses Gebiet 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 das Plangebiet 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 62 m zur nächstgelegenen mit Wohngebäuden überbaubaren Fläche im Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans (Westseite der Professor-Wohltmann-Straße). 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 Plangebiet ausgehende Schallimmissionen

Das Plangebiet diente bisher, gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans, der Erholung für einen überwiegend gleichbleibenden Personenkreis. Im Rahmen der 1. Änderung 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).

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 Immissionenwerte ist im Rahmen der nachfolgenden Zulassungsverfahren für Vorhaben im Plangebiet nachzuweisen.

5.4.4 Oberflächenentwässerung/ Grundwasserschutz

Gemäß dem wirksamen Bebauungsplan wird das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über die bestehende Regenwasserleitung abgeführt.

Entsprechend hat auch der Wasserverbandes Dannenberg-Hitzacker am 06.08.2018 Auskunft gegeben. Demnach wird das Regenwasser der Straßenflächen im Plangebiet im zentralen Regenwasserkanal abgeleitet. Nach Information des Wasserverbandes erfolgt die Kanalisation im Trennverfahren (Schmutzkanal und Regenwasserkanal).

Gemäß dem wirksamen B-Plan sind die Grundstückseigentümer in der Regel zur Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers auf ihren Baugrundstücken verpflichtet.

Dies entspricht § 96 Abs. 3 des NWG, wonach die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde verpflichtet sind, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage wird im Plangebiet nicht vorgeschrieben. Somit haben die Grundstückseigentümer zur Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers zu sorgen und dafür entsprechende Rückhalteinrichtungen vorzuhalten, die der Topographie des Plangebietes Rechnung tragen.

5.4.5 Grünordnung

Für das Plangebiet des B-Plans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung gilt die textliche Festsetzung 6. „Erhaltung von Bäumen, Ausnahme“ des Ursprungsbebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung (Erw.) zur Grünordnung weiterhin.

Als textliche Festsetzung Nr. 4 wird hierfür im Rahmen des B-Plans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erw. 1. Änderung formuliert, dass die textliche Festsetzung 6. „Erhaltung von Bäumen, Ausnahmen“ des Ursprungsbebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – TN und Erweiterung auch für das nun festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt.

Demnach sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in der Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, falls von zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen und Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, für Stammumfänge zwischen 50 bis 100 cm je ein Baum mit mindestens 20 cm Stammumfang, für Stammumfänge zwischen 100 bis 150 cm je ein Baum mit mindestens 25 cm Stammumfang, für Stammumfänge von mehr als 150 cm je ein Baum mit mindestens 30 cm Stammumfang. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Obstbäumen ist der Ersatz je betroffenem Baum von einem Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm vorzunehmen und dieser zu erhalten.

5.4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Mit dem wirksamen Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung waren Teilbereiche eines rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1971 neu überplant worden. Für die Flächen, die bereits im Altplan 1971 festgesetzt worden waren, war geprüft worden, ob durch die in der Neufassung getroffenen Festsetzungen weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Demnach war das Sondergebiet Ferienwohnungen, welches nun im Rahmen der 1. Änderung erneut überplant wird, bereits in dem Altplan 1971 festgesetzt worden. Es stellte im Rahmen der Aufstellung des wirksamen Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung somit eine Fläche dar, für die keine neue Eingriffssituation vorbereitet wurde. Aus diesem Grunde wurden bereits bei der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplans keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) zugeordnet.

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 1. Änderung werden keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geplant (vgl. Kap. 6 Umweltbericht). Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht. Es werden somit keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen bzw. keine größere Flächenversiegelung zugelassen.

Netz Natura 2000 gem. §§ 31 bis 34 BNatSchG

Der überwiegende Teil des Plangebietes der 1. 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 des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung - 1. Änderung zulässigen Vorhaben nicht direkt in FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT) eingegriffen, es kommt also zu keinen Flächenverlusten der vorkommenden Lebensraumtypen (vgl. Kap. 6.2.7). Das Plangebiet grenzt 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 werden von der 1. Änderung 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 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 Arten als Folge der zulässigen Vorhaben ist unter Berücksichtigung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen nicht zu erwarten.

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

Gemäß der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, S. 38, Anlage zur Begründung) sind im Eingriffsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung - 1. Änderung die wertbestimmenden Brutvogelarten „Schwarzspecht“ und „Mittelspecht“ zu erwarten. Artenschutzrechtlich wird als Vermeidungsmaßnahme eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten festgesetzt (vgl. nachfolgender Absatz und Kap. 6.6). Selbst wenn unter den zu entfernenden Bäumen einzelne mit Höhlenpotenzial für den Mittelspecht sein sollten, werden weder der Erhaltungszustand des Mittelspechtes 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

Auf der Basis der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden textliche Festsetzungen getroffen, um die Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten und damit Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Kap. 6.6 Umweltbericht)

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

Um die Tötung wandernder Amphibien und ihrer Entwicklungsformen, von Fledermausarten sowie von europäischen Brutvögeln zu vermeiden, wird eine Begrenzung für die Fällung von Bäumen sowie die Baufeldfreimachung auf den Zeitraum von 01.10. und dem 28.02. festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 5 fasst die Maßnahmenempfehlungen AV 1, 3 und 4 der artenschutzrechtlichen Prüfung zusammen.

Kontrolle stärkerer Bäume vor der Fällung

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 (textliche Festsetzung 5.2 gemäß Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung AV 5).

Wenn potenzielle Quartiere vorhanden sind, muss für diese Ersatz geschaffen werden (vgl. Textliche Festsetzung 5.3 gemäß der CEF-Maßnahme ACEF 1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Wanderungsverlusten bei Amphibien

- Die Straßenabläufe (Gullys) an der Bordsteinkante sind mit speziellen Einlaufgittern auszustatten, 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. Unterhalb von Zäunen ist ein 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 hineinfallen können.
(textliche Festsetzung 5.4 gemäß Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung AV 2).

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

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

- Verwendung von Lampen, die das Licht nur nach unten, nicht aber nach oben oder seitlich abstrahlen,
- Keine Abstrahlung von Licht in das Umfeld des Plangebietes,
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen; besonders insektenfreundlich sind moderne LED-Lampen mit warm-weißem Lichtcharakter.

(textliche Festsetzung 5.5 gemäß Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung AV 6).

vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme ACEF 1: Anbringung von Fledermausquartieren an Bäumen (vgl. auch Kap. 6.6 Umweltbericht)

Für jeden entfernten potenziellen Quartierbaum werden in angrenzenden Waldbereichen mit vorhandenem Altholzbestand Gruppen von 3 Fledermaus-Nistkästen angebracht, je nach dem verloren gehenden Potenzial Spalten- oder Höhlenkästen. In die Nähe der Höhlenkästen ist jeweils ein Vogelkasten (Meise) zu installieren, um die Konkurrenz um die Höhlenkästen zu verringern.

(textliche Festsetzung 5.3 gemäß Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung ACEF 1).

Die Ausführungsempfehlungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Wübbenhorst 05/2018, S. 25/26, Kap. 6.6 Umweltbericht) sind zu berücksichtigen.

Die Maßnahme ist vor dem Baubeginn durchzuführen.

5.4.7 Waldbelange gemäß NWaldLG

Im Plangebiet des „Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erw. 1. Änderung“ sind die gemäß dem wirksamen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen als Sondergebiet zum Ferienwohnen weitgehend noch nicht umgesetzt. Lediglich im Süden des Plangebietes ist ein Terrassenhaus errichtet worden. In das Plangebiet hinein führt von Norden her eine erschließende Verkehrsfläche. Auf der Überwiegenden Fläche des Plangebietes hat sich 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 das Plangebiet 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 wurden.

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

Im Rahmen des „Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erw. 1. Änderung“ wird eine Waldfläche mit einem Umfang von ca. 7.300 m² in Anspruch genommen. Eine Ersatzaufforstung ist nach Ermittlung der Wertigkeit der Waldfunktion (vgl. Umweltbericht, Kapitel 6.2.7), gemäß den Bestimmungen des NWaldLG, im Verhältnis 1:1 in Bezug auf die in Anspruch genommene Fläche zu leisten.

Zur Umsetzung des gesetzlich geforderten Waldersatzes wird festgesetzt, dass im Plangebiet des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erw. 1. Änderung auf

den Flurstücken 1/104 (Straße), 1/105, 1/106, 1/107, 1/108, 1/109, 1/110, 1/111, 1/112, 1/113 und 1/139 (tlw) Flur 12, Gemarkung Hitzacker eine Ersatzaufforstung im Flächenverhältnis 1:1 mit standortgerechte Waldbaumarten, zum Erreichen einer mindestens gleichwertigen Waldfunktion zu leisten ist.

Ersatzweise ist gemäß § 8 Abs. 5 Satz 2 bis 4 NWaldLG eine Walderhaltungsabgabe zu zahlen, wenn eine Ersatzmaßnahme nicht vorgenommen werden kann, weil zu ihrer Durchführung Grundstücke benötigt werden, die nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand beschafft werden können. Die Höhe der Walderhaltungsabgabe bemisst sich nach den Kosten, die die waldbesitzende Person für eine Ersatzaufforstung, einschließlich der Kosten für die üblicherweise erforderliche Kulturpflege, und für den Flächenerwerb auf der Grundlage ortsüblicher Ackerlandpreise aufwenden müsste.

Die Ersatzaufforstung ist nach Rücksprache mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg spätestens in der Pflanzperiode nach Rodung des Waldes anzulegen.

Die ersatzweise Walderhaltungsabgabe ist innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung an die Untere Waldbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg zu zahlen.

Nach Vorabstimmung mit der Unteren Waldbehörde wird die Ausführung des Ersatzes an die Erteilung der Baugenehmigung gekoppelt. Die Ersatzaufforstung oder Walderhaltungsabgabe ist für die Größe des gesamten Waldflurstücks zu leisten, auf dem die Bebauung erstellt werden soll. Die Ersatzaufforstung ist gegenüber der unteren Waldbehörde nachzuweisen und die Abnahme zu beantragen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB werden die an das Plangebiet angrenzenden dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Wald erhalten. Sie kleiden das Plangebiet ein und wirken für dieses abkühlend und frischluftbildend.

Außerdem wird an der Festsetzung zur Gehölzerhaltung (textliche Festsetzung 6 des rechtswirksamen B-Plans) innerhalb des Plangebietes festgehalten. Damit kann die positive Klimawirksamkeit der Bestandsgehölze erhalten werden bzw. es sind neue klimawirksame Gehölze anzupflanzen.

5.7 Denkmalschutz

Das nächst gelegene Baudenkmal, das Alte Schützenhaus befindet sich am Schützenweg 2. Im Rahmen des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf, Teilneufassung und Erweiterung - 1. Änderung werden keine Änderungen an der baulichen Gestaltung vorgenommen.

Folglich ist nicht zu befürchten, dass gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) durch die Planung das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Auf das nahe gelegene Baudenkmal gehen somit keine nachteiligen Auswirkungen aus.

5.8 Verkehr/ Erschließung/Ver- und Entsorgung/ Brandschutz

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits durch den nach Süden in das Plangebiet hineinführenden Stich der Professor-Wohltmann-Straße gesichert. Diese Verkehrsanlage mit angemessenen Wendemöglichkeiten erschließt auch bereits ein im Süden des Plangebietes bestehendes Terrassenhaus.

Der weitere Ausbau privater Verkehrsfläche zur verkehrlichen Erschließung westlich gelegener Teilflächen des Plangebietes ist möglich. Dabei sind die Anforderungen an die erforderliche Ausbaubreite für Rettungsdienst und Feuerwehr sowie die Abfallentsorgung (Wenden dreiachsiger Müllfahrzeuge) zu berücksichtigen.

Eine Erschließung des Plangebietes aus westlicher Richtung

1. ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht umsetzbar,

2. würde als Neuplanung gegenüber der bereits bestehenden Erschließungsanbindung zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (im Bereich des FFH-Gebietes 74) führen.

Außerdem ist davon auszugehen, dass die Kreisstraßenverwaltung einer weiteren Anbindung an die K 36 außerorts nicht zustimmt.

Zwischen dem Standort des im Plangebiet ansiedlungswilligen „Weidenhof“ und dem Plangebiet bestehen lediglich Fußwegeverbindungen, deren Ausbau nicht geplant ist und aufgrund der erheblichen potentiellen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit Durchquerung des FFH-Gebietes 74 nicht angestrebt wird.

Die erforderliche Löschwasserversorgung (Grundsatz nach AB 405 DVGW) wird über das Trinkwasser-Leitungsnetz von der Stadt Hitzacker (Elbe) in Absprache mit dem Wasserverband Dannenberg-Hitzacker sichergestellt.

Bei Bauvorhaben mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko hat der Bauherr für die Bereitstellung der über den Grundsatz hinausgehenden Löschwassermenge zu sorgen (Objektschutz).

Gemäß dem bisher wirksamen Bebauungsplan kann auf die Festsetzung von Brandschutzstreifen verzichtet werden, obwohl bebaute bzw. bebaubare Flächen und Wald, festgesetzt als öffentliche Grünfläche Naturnaher Wald, unmittelbar aneinander grenzen, da alle betroffenen Waldbestände von Laubgehölzen dominiert werden. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche Naturnaher Wald, stellt sicher, dass der Anteil der Nadelgehölze innerhalb der relevanten Waldbereiche nicht höher als 10 % ist.

Das Regenwasser von den Straßenflächen im Plangebiet wird im zentralen Regenwasserkanal des Wasserverbandes Dannenberg-Hitzacker abgeleitet. Nach Information des Wasserverbandes erfolgt die Kanalisation im Trennverfahren (Schmutzkanal und Regenwasserkanal).

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der die EVE.

5.9 Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Geltungsbereiches	ca. 12.500 m²
Davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 12.500 m ²

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplans und der damit verfolgten Ziele

Der Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung setzt im Westen des Geltungsbereiches das Sondergebiet SO FW Ferienwohnungen fest. Der Eigentümer plant in dem Sondergebiet die Erweiterung des Weidenhofes, einem lebenslangen Wohnort für erwachsene Menschen mit Autismus.

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

Anstelle des Sondergebietes Ferienwohnungen wird nun ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird die Art der Nutzung textlich geändert. Anstelle des bisherigen Sondergebietes Ferienwohnungen wird nun ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung werden nicht geändert.

6.1.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung umfasst ca. 1,25 ha. Von dieser Fläche dürfen bereits gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans maximal 0,56 ha versiegelt werden. Daran werden keine Änderungen vorgenommen.

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 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 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 nicht mit erheblichen Verkehrs-Lärmbeeinträchtigungen 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 werden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen geplant und somit keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden vorbereitet.

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 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 Plangebiet 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 das Plangebiet heran.

Es wird davon ausgegangen, dass die 1. Änderung des B-Plans den Zielen der Raumordnung gerecht wird. Dabei wird zugrunde gelegt, dass im Rahmen der 1. Änderung keine in ihren Auswirkungen über die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans hinausgehenden Festsetzungen getroffen werden, die mit 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 Plangebiet sind im Rahmen der 1. Änderung 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 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 das Plangebiet 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.

Zu berücksichtigen ist, dass im 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 des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erw. 1. Änderung 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.

Dem Allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erw. 1. Änderung, welches bisher als Sondergebiet Ferienwohnungen (SO FW) festgesetzt wird, kommt somit hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes Bestandsschutz zu.

Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalaue

Das Plangebiet des B-Plans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung 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 Mittel-elbe“ 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, die das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergänzen.

Nach § 18 Abs. 2 des BNatSchG, das Verhältnis zum Baurecht betreffend, ist auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches die Eingriffsregelung gem. § 14 bis § 17 BNatSchG nicht anzuwenden.

Es ist somit davon auszugehen, dass alle Vorhaben, die den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans entsprechen, keine Verstöße gegen Verbote oder Gebote des NElbtBRG darstellen.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf aus dem Jahre 1971 im Bereich des Plangebietes der 1. Änderung ein Sondergebiet zum Ferienwohnen darstellt, der vor Ausweisung des Biosphärenreservates Bestand hatte.

Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Änderungen den Verboten und Geboten des NElbtBRG widersprechen. Im Rahmen der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung 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 Plangebietes der 1. Änderung liegt innerhalb des FFH-Gebietes DE 2528-331 „Elbniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“, landesintern Nr. 74.

Nach Erläuterung in der Vorprüfung auf FFH-Verträglichkeit (Wübbenhorst 05/2018, Anlage zur Begründung) sind die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet dem Gesetz über das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“ zu entnehmen.

Für das FFH-Gebiet sind die maßgeblichen FFH-Lebensraumtypen und -Arten im so genannten Standarddatenbogen erfasst.

Nach Angabe in der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (Wübbenhorst 05/2018) kommen in der Umgebung des Plangebietes, zum Teil bis an das Plangebiet 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 Plangebietes 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 Mittel-elbe“ (Wübbenhorst 05/2018, S. 32, Anlage zur Begründung)

Das EU-Vogelschutzgebiet V37 „Niedersächsische Mittel-elbe“ liegt in einer Entfernung von ca. 160 m zum Plangebiet. Es entspricht dem 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 NElbtBRG 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-Vogel-schutz-Richtlinie.

Nach Angabe in der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung kommen in der näheren Umgebung des Plangebietes 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 Plangebietes 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 das Plangebiet der 1. Änderung heran. Es ist davon auszugehen, dass von der 1. Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgehen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung wird bereits ein Sondergebiet Ferienwohnungen festgesetzt. Die Festsetzungen im Rahmen des wirksamen Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung (TN) und Erweiterung sind somit nach den Bestimmungen des BauGB als Bestandssituation des Umweltzustandes (Basisszenario) heranzuziehen.

6.2.2 Mensch, Gesundheit und Erholung

Im Plangebiet des B-Plans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung wird bisher bereits ein Sondergebiet Ferienwohnungen festgesetzt.

In dem Sondergebiet Ferienwohnungen werden gemäß der Begründung des wirksamen Bebauungsplans Ferienwohnungen ermöglicht, die vorwiegend einem gleichbleibenden Personenkreis zum Zwecke der Erholung dienen, was eine vorübergehende Nutzung durch andere Personen nicht ausschließt. Vielmehr soll eine intensive Flächenausnutzung des Sondergebiets erreicht und das Entstehen eines Ferienhausgebiets verhindert werden.

In den östlich und südöstlich des Plangebietes liegenden Sondergebieten werden im rechts-wirksamen B-Plan weitere Sondergebiete festgesetzt, die der Stärkung und Sicherung der Kur-funktion im Gesamtgebiet dienen sollen. Dieses erfolgt durch die vorwiegende Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie sowie von Wohnungen, die besondere Merkmale erfüllen müssen. Daneben werden auch Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke zugelassen.

Das Plangebiet diene bisher somit der Erholung für einen überwiegend gleichbleibenden Personenkreis.

Von der Gelderländer Straße wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein, von im Sondergebiet Sport und Hotel (SO 4) liegenden Tennisplätzen geht Sportlärm aus, der gegenüber dem Plangebiet topographisch abgeschirmt wird.

6.2.3 Naturraum, Topographie und Boden

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

Das Plangebiet steigt von 45 m NHN im Süden auf 55 m im Nordosten angrenzend an die Professor-Wohltmann-Straße um 10 m an.

Im Plangebiet 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 (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) des Plangebietes zulässig.

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.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,25 ha. Bereits seit dem Jahr 1971 ist ein Sondergebiet Ferienwohnungen festgesetzt. Diese Nutzung ist somit seit Jahrzehnten die zulässige Flächennutzung.

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 das Plangebiet eine Höhenlage der Grundwasseroberfläche von 15 bis 17, 5 m NHN an.

Bei den gegebenen Höhenlagen zwischen 45 und 55 m NHN steht das Grundwasser im Plangebiet somit in einem Grundwasserflurabstand 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.

Daher können Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) in besonders starkem Maße stattfinden.

6.2.6 Luft, Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich eines großen Waldgebietes. Er ist folglich vom Waldklima geprägt.

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

Das Plangebiet 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

Eine Begehung des Plangebietes 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.

Biotoptypen gemäß Kartierung der aktuellen Ausprägung

Im Plangebiet ist aktuell weit überwiegend ein Waldbestand ausgeprägt.

Waldlichtungsflur (UW)

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird von einer Waldlichtungsflur (UW, Wertfaktor 3) mit dominantem Adlerfarn-Bestand (*Pteridium aquilinum*) eingenommen.

Eichenmischwald armer trockener Sandböden (WQT)

Im Norden und Westen schließen sich Waldflächen an die Lichtungsflur an, vor allem aus Eichen (*Quercus robur*, *Quercus petraea*) mit Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Buchen (*Fagus sylvatica*).

Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus jüngeren Bäumen mit Stammdurchmessern (BHD) von 20 bis 25 cm zusammen. Mehrere Eichen weisen jedoch auch Bruthöhendurchmesser (BHD) über 30 cm auf, in Einzelfällen insbesondere entlang des nördlich durch das Plangebiet führenden Fußweges, auch 60 und 80 cm. Im südwestlichen Teil wachsen im Unterwuchs große Haselbüsche (*Corylus avellana*). Im Süden und Südosten, angrenzend an die bestehende Bebauung stehen überwiegend jüngere Eichen (*Quercus robur* und *petraea*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*), im Osten, angrenzend an die bestehende Zufahrt, vor allem Birken (*Betula pensula*). Der Waldbestand wird dem Biotoptyp „Eichenmischwald armer trockener Sandböden (WQT, Wertfaktor 5)“ zugeordnet.

Einzelhaus-, Reihenhausbebauung (OE) mit Straßenverkehrsfläche (OVS)

Im Süden des Plangebietes wurde bereits ein Terrassenhaus mit Zuwegungen errichtet, welches von Norden her durch eine asphaltierte Straße erschlossen wird. Gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans wird dieser Bereich bei parzellenscharfer Betrachtung als Einzelhaus-, Reihenhausbebauung (OE) mit Straßenverkehrsfläche (OVS) bewertet. Der abgegrenzte Bereich ist nahezu vollversiegelt und weist somit Wertfaktor 0 auf.

Zulässige Nutzungen/Biotoptypen nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan

Im Plangebiet ist im Rahmen des rechtswirksamen B-Plans bisher ein Sondergebiet Ferienwohnungen festgesetzt, welches gemäß der Begründung zum wirksamen Bebauungsplan eine intensive Flächennutzung mit Ferienwohnanlagen aufweisen soll, entsprechend dem im Süden des Plangebietes bereits errichteten Komplex.

Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans der Biototyp Ferienhausgebiet (OEF) mit Sonstiger Grünanlage (PZ) mit Rasenflächen und ggf. Gehölz- sowie Einzelbaumanpflanzungen anzutreffen ist. Die Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet wird jedoch nicht festgesetzt, jedoch die Erhaltung und der Ersatz von Bäumen mit Stammumfängen über 50 cm. Bäume dürfen ausnahmsweise gefällt werden, sind dann aber gemäß der Festsetzung zu ersetzen.

Netz Natura 2000 gem. §§ 31 bis 34 BNatSchG

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb des FFH-Gebietes Nr. 74 Elbniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht.

Nach Angabe in der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, Anlage zur Begründung)) kommen in der Umgebung des Plangebietes, zum Teil bis an das Plangebiet heranreichend, die folgenden Wald 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 Plangebietes die folgenden Arten vor (Wübbenhorst 05/2018, S.28/29, Anlage zur Begründung):

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

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

Nach Angabe in der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung kommen in der näheren Umgebung des Plangebietes 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*).

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 Bebauungsplans ist der besondere Artenschutz noch nicht berücksichtigt worden.

Als Bestandssituation ist bezüglich des Artenschutzes nicht 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 Plangebiet und seines Wirkungsbereiches ableiten lässt.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Wübbenhorst 05/2018, S. 4 ff., Anlage zur Begründung) ist das Plangebiet 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 das Plangebiet werden im wirksamen Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Wald“ festgesetzt. Auf diesen Flächen ist bereits

ein Mischwald v.a. aus Eichen, Buchen und Kiefern vorhanden. Nördlich des Plangebietes 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 Bruthöhendurchmesser (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 Plangebiet 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:

Wasserschnecken (Myotis daubentonii)

Große und Kleine Bartfledermaus (Myotis brandtii und Myotis mystacinus)

Fransfledermaus (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

An der Elbuferstraße nördlich von Hitzacker (von Tießau über Drethem bis Schuttschur) sind alljährliche Wanderungen v.a. von Erdkröten (Bufo bufo) über den Geesthang in Richtung auf Laichgewässer im schmalen Elbvorland bekannt. Auch im Plangebiet erscheinen solche Wanderungen zur Alten Jeetzel 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, Sumpfschneise, Schwanzmeise, Waldlaubsänger, Gartenbaumläufer, Waldbaumläufer, Misteldrossel, Trauerschnäpper, Kernbeißer.

Das bewaldete Plangebiet hat für Gastvogelarten keine Bedeutung.

Wald gem. NWaldLG

Im Plangebiet ist ein Waldbestand mit einer zentralen Waldlichtungsflur ausgeprägt (vgl. Biotoptypen, aktuelle Ausprägung oben).

Gemäß dem NWaldLG sind die Waldfunktionen zu bewerten, die sich zusammensetzen aus:

- Nutzfunktion (inklusive Infrastruktur und Agrarstruktur,
- Schutzfunktion (inklusive Lebensraumfunktion, Klimaschutz, Wasser- und Bodenschutz, Funktion der Luftreinhaltung),
- Erholungsfunktion (inklusive Landschaftsbild).

Grundlage sind die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (gem. Runderlass des niedersächsischen Ministeriums für Landwirtschaft vom 05.11.2016).

Die Ausprägung der Waldfunktionen wird in 4 Wertstufen beurteilt (1 „unterdurchschnittlich“ bis 4 „herausragend“).

Bei der Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen stehen die Nutz-, Schutz-, und Erholungsfunktion, die eine Waldfläche erfüllt, gleichrangig nebeneinander.

Nutzfunktion (inklusive Infrastruktur und Agrarstruktur) gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG vom 05.11.2016

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	befahrbarer Standort, voll erschlossen, überdurchschnittliche Infrastruktur, günstige Lage, sehr hohe Bonität, leistungsstarker Standort, guter Pflegezustand, forstwirtschaftlich bedeutende Holzart und Holzqualität, Produktivität der Bestände
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	nicht befahrbarer Standort, unerschlossen, ungünstige Infrastruktur, ungünstige Lage, geringe Bonität, leistungsschwacher Standort, schlechter Pflegezustand, forstwirtschaftlich unbedeutende Holzart und Holzqualität, nicht hiebsreifer Bestand

Schutzfunktion (inklusive Lebensraumfunktion, Klimaschutz, Wasserschutz, Bodenschutz und Funktion der Luftreinhaltung) gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG vom 05.11.2016

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	besondere Bedeutung für den Biotop und Artenschutz, Naturnähe der Waldgesellschaft, strukturreiche oder besonders seltene Wälder, besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung, besonders hoher Totholzreichtum oder vorhandene Totholzinseln, ungestörter alter Waldstandort, besondere Bedeutung hinsichtlich der Lärm-, Immissions- und Klimaschutzfunktion, besondere Bedeutung für Bodenschutz und Gewässerschutz, strukturreicher Waldrand

3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	geringe Bedeutung für den Biotop und Artenschutz, fehlende Naturnähe der Waldgesellschaft, homogene strukturalarme Wälder, geringe Bedeutung für die Biotopvernetzung, fehlender Totholzanteil, starke antropogene Veränderungen, strukturlose Waldrandsituation

Erholungsfunktion (inklusive Landschaftsbild) gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG vom 05.11.2016

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	hoch frequentierter Wald mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Erholung, der Naherholung und des Fremdenverkehrs, Vorranggebiet für Erholung, besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, hoher gestalterischer Wert des Bestandes, touristische Erschließung vorhanden, herausragende Landschaftsbild prägende Bedeutung, Parkwaldung
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	kaum oder unfrequentierter Wald ohne Bedeutung zur Sicherung der Erholung, geringe oder fehlende Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr, keine Bedeutung für das Landschaftsbild, niedriger gestalterischer Wert des Bestandes, fehlende touristische Erschließung, eingeschränkte Betretensmöglichkeiten

Die drei festgestellten Wertigkeitsstufen (WS) der einzelnen Waldfunktionen werden addiert und die Summe durch drei dividiert, um einen arithmetischen Mittelwert zu erhalten, der zwischen 1 und 4 liegt. Dieser Mittelwert beschreibt die Wertigkeit des Waldes in der Zusammenschau der drei gleichrangigen Waldfunktionen. Die errechnete Wertigkeit des Waldes bildet die Grundlage für eine der nachfolgenden Tabelle zu entnehmende Kompensationshöhe:

Wertigkeit des Waldes	Kompensationshöhe
< 2	1,0 - 1,2
≥ 2 - 3	1,3 - 1,7
> 3	1,8 - 3,0

Ausprägung der Waldfunktionen im Plangebiet unter Berücksichtigung einer größeren Lichtung:

Die Nutzfunktion wird im Bereich des Plangebietes mit 1 bewertet, da der Standort schlecht befahrbar ist, überwiegend keinen hiebreifen Bestand aufweist, die Holzqualität aufgrund der fehlenden Pflege weitgehend unbedeutend ist.

Die Schutzfunktion wird mit 2 bewertet. Der Standort weist zwar einen wertvollen, naturnahen Waldbestand auf (vgl. Biotopausprägung oben), der allerdings aufgrund seines geringeren Alters noch einen geringen Totholzanteil aufweist. Dem Bestand im Plangebiet kommt unter Berücksichtigung der zentralen Lichtung mit einer dominanten Adlerfarnflur sowie der von der vorhandenen Erschließungsstraße, dem südlichen Terrassenhaus sowie der K 36 ausgehenden Störungen eine durchschnittliche Bedeutung für den Artenschutz zu.

Im Plangebiet wird bisher ein Sondergebiet Ferienwohnungen festgesetzt, östlich angrenzend weitere Sondergebiete Hotel/Wohnen und Hotel/Sport. Diesen Gebieten kommt eine hohe Bedeutung für den Fremdenverkehr und die Erholung zu.

Für Hitzacker (Elbe) steht im Rahmen der regionalen Raumordnung die Entwicklung in Richtung Städtetourismus im Vordergrund. Außerdem soll auch in Hitzacker die räumliche Konzentration verschiedener Fremdenverkehrseinrichtungen insbesondere der Langzeit- und der Kurerholung gesichert werden. In diesem Rahmen kommt auch der die konzentrierten Standorte umgebenden Landschaft Bedeutung für die Erholungsnutzung zu. Innerhalb des Plangebietes wird jedoch kein Vorranggebiet für Erholung festgelegt. Es wird als Vorsorgegebiet für die Erholung festgelegt. Im Norden führt randlich eine fußläufig nutzbare Wegeverbindung durch das Plangebiet, die im Rahmen der Erholung maximal durchschnittlich genutzt wird. Der Waldbestand mit der zentralen Adlerfarnflur weist im Zusammenhang mit den im Plangebiet bereits vorhandenen baulichen Anlagen eine nur unterdurchschnittliche Bedeutung für das Landschaftsbild und das Landschaftserleben auf. Die Erholungsfunktion wird insgesamt als durchschnittlich mit Faktor 2 bewertet.

Der Summenwert der Waldfunktion beträgt 1,7.

6.2.8 Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans ein Ferienwohngebiet innerhalb einer Waldumgebung dar. Der Waldcharakter prägt das Plangebiet stark.

Gemäß dem wirksamen Bebauungsplan ist bisher im Plangebiet der 1. Änderung ein Sondergebiet Ferienwohnungen festgesetzt, welches gemäß der Begründung zum wirksamen Bebauungsplan eine intensive Flächennutzung mit Ferienwohnanlagen aufweist.

Gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans sind Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen und 2 Vollgeschossen, ggf. verbunden mit einem Staffelgeschoss zulässig. Als Höchstmaß für die Oberkante der baulichen Anlagen wird die Höhenlage von 63 m NHN festgesetzt. Demnach dürften im Süden des Plangebietes Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von 18 m errichtet werden, im Norden mit einer Höhe von 8 m.

Das Plangebiet wird gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans sowie auch der Bestandssituation entsprechend allseitig von naturnahem Laubmischwald umgeben.

Die Waldbäume weisen Höhen bis 25 m auf. Sie schirmen die vorhandene und zulässiger Weise noch zu errichtende Bebauung wirksam ab, die sich an die im Plangebiet 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 zur Plangebietsgrenze.

Im Plangebiet gibt es keine weiteren Anhaltspunkte über das Vorkommen von Kulturgütern, insbesondere von Bodendenkmälern.

Im Plangebiet ist bereits eine Ferienwohnanlage (Terrassenhäuser“) errichtet worden. Es 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.

Das Plangebiet 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 Plangebiet 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 stöempfindliche 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 Plangebietes werden auf den festgesetzten Grünflächen naturnahe Waldbereiche gesichert, die dem Landschaftserleben dienen und die Erholungsnutzung bereichern.

6.3 Auswirkungen der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung wird bereits ein Sondergebiet Ferienwohnungen festgesetzt. Die Festsetzungen im Rahmen des wirksamen Bebauungsplans sind somit gem. der Anlage 1 Nr. 2a zum BauGB als Bestandssituation des Umweltzustandes (Basisszenario) heranzuziehen.

Soweit die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf - Teilneufassung und Erw. 1. Änderung keine Wirkungen entfalten, die über den wirksamen Bebauungsplan 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 zu berücksichtigen ist,

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 Bebauungsplan bereits ein Sondergebiet Ferienwohnungen festgesetzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die baubedingten Auswirkungen bei der Umsetzung der Bauvorhaben innerhalb eines Sondergebietes denen im Bereich eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Sie sind somit gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits als zulässig zu bewerten.

Dies gilt nicht für den besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben ausgelöst. Insbesondere aus der Baufeldfreimachung und Beseitigung von Gehölzbeständen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände resultieren.

6.3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

Im Rahmen des B-Plans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung 1. Änderung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert.

Anstelle des bisherigen Sondergebietes Ferienwohnungen wird nun 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.

Neben Wohngebäuden sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ferienwohnungen als Unterart sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe werden auf der südlichen Teilfläche, wo eine solche Anlage bereits vorhanden ist, nicht nur als Ausnahme, sondern allgemein zugelassen.

Im übrigen Plangebiet werden sie, wie auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, weitere sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zugelassen. Tankstellen werden generell ausgeschlossen.

Die 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 in den angrenzenden Sondergebieten bereits zulässig und vorhanden sind. Aufgrund der Topographie des Plangebietes ist die Anordnung von Sportanlagen mit Freiflächennutzung (z.B. Sportplätze) kaum möglich.

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

Das im Plangebiet 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 Plangebiet 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 Plangebiet zu erwartenden Auswirkungen bzw. Eingriffe aufgeschlüsselt auf die Umweltbelange beschrieben.

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

Das Plangebiet diente bisher der Erholung für einen überwiegend gleichbleibenden Personenkreis. Nun 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 dauerhaften Wohnen sowie den weiteren zulässigen Nutzungen ist gegenüber dem Ferienwohnen voraussichtlich ein höheres Verkehrsaufkommen verbunden, indem täglich mehr 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.

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 Immissionsorte ist im Rahmen der nachfolgenden Zulassungsverfahren für Vorhaben im Plangebiet nachzuweisen.

Die von der Gelderländer Straße auf das Plangebiet 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 1. Änderung des B-Plans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft aus. Die zulässige Bodenversiegelung wird nicht erhöht, an der im wirksamen Bebauungsplan getroffenen Regelung der Oberflächenentwässerung wird festgehalten.

Die an das Plangebiet angrenzend dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Wald“ werden erhalten. Sie kleiden das Plangebiet ein und wirken für dieses abkühlend und frischluftbildend. An der Festsetzung zur Gehölzerhaltung wird festgehalten. Damit kann auch deren positive Klimawirksamkeit erhalten werden.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorgegebenen Bedingung „nicht störend“ von den nun allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetrieben sowie den ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft ausgehen. Ansonsten könnten auch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht gewährleistet werden (vgl. Kap. 6.3.3).

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

Tankstellen, in deren Bereich wassergefährdende Stoffe gelagert, transportiert und umgefüllt werden, werden im Plangebiet nicht zugelassen.

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

Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG

Da im Plangebiet nun ein Allgemeines Wohngebiet gegenüber einem bisher bereits zulässigen Sondergebiet Ferienwohnungen mit einer intensiven Flächennutzung durch Ferienwohnanlagen, festgesetzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Biotopausprägung im Plangebiet resultieren. Diese ist gemäß den Festsetzungen des wirksamen B-Plans zu beurteilen (vgl. Kap. 6.2.7).

Die mit der 1. 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 Plangebietes der 1. 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 des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung - 1. Änderung zulässigen Vorhaben nicht direkt in FFH-LRT eingegriffen, es kommt also zu keinen Flächenverlusten der vorkommenden Lebensraumtypen (vgl. Kap. 6.2.7). Das Plangebiet 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 mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Wald“, die unmittelbar angrenzend festgesetzt sind.

Die Festsetzung als „Naturnaher Wald“ im Rahmen des - angrenzend an das Plangebiet der 1. Änderung weiterhin gültigen Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung 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 wie Grundwasserabsenkung, Stoffeinträge, Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen, Zerschneidungen o.ä. 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 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 Mittel-elbe“.

Gemäß der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Wübbenhorst 05/2018, S. 38, Anlage zur Begründung) sind im Eingriffsbereich des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung - 1. Änderung die wertbestimmenden Brutvogelarten „Schwarzspecht“ und „Mittelspecht“ zu erwarten. Beide Arten können das Gebiet aktuell als Nahrungsraum nutzen, für den Mittelspecht sind auch potenzielle Bruthöhlen nicht ganz auszuschließen. Artenschutzrechtlich wird als Vermeidungsmaßnahme eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten festgesetzt (vgl. Kap. 6.6). Im Geltungsbereich selbst befinden sich nur sehr wenige (max. 2 bis 3) ältere Eichen. Selbst wenn unter den zu entfernenden Bäumen einzelne mit Höhlenpotenzial für den Mittelspecht sein sollten, werden weder der Erhaltungszustand des Mittelspechtes 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. Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG ist nicht notwendig.

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 Bebauungsplans wurde der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bisher nicht berücksichtigt.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der 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, Anlage zur Begründung) 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 jedem 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 Plangebiet könnten auf der Basis des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung - 1. Änderung 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)

Im Plangebiet könnten auf der Basis des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung - 1. Änderung die o.g. erheblichen Störungen insbesondere durch die nachfolgenden Eingriffe bewirkt werden:

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

Wald gem. NWaldLG

Auf der Basis des Bebauungsplans Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung - 1. Änderung wird die bauliche Inanspruchnahme einer ca. 7.300 m² umfassenden Waldfläche vorbereitet, die eine Waldumwandlung gem. § 8 NWaldLG darstellt.

Zwar sind im Plangebiet 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.

Im Rahmen der Planung wird somit in eine Waldfläche eingegriffen die gemäß dem NWaldLG und den Ausführungsbestimmungen dazu eine Wertigkeit von 1,7 aufweist (Waldfunktionsbewertung, Kapitel 6.2.7).

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 Ferienwohnungen in ein Allgemeines Wohngebiet erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft resultieren.

Das Plangebiet ist zudem gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans sowie auch der Bestandssituation entsprechend allseitig von naturnahem Wald umgeben, welcher es wirksam abschirmt.

6.3.7 Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen des 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 Plangebiet 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 Plangebiet bereits errichtete und durch eine Stichstraße erschlossene Ferienwohnanlage (Terrassenhäuser) wird weiterhin Bestand haben.

6.3.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Da im Plangebiet bereits ein Sondergebiet Ferienwohnungen festgesetzt wird und im Rahmen der 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 Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Die im Plangebiet des Bebauungsplan Kurgebiet und Feriendorf – Teilneufassung (TN) und Erweiterung - 1. Änderung zulässigen Vorhaben gehören in der Regel nicht zu der Art Vorhaben, die für schwere Unfälle anfällig sind. Im Plangebiet sind keine Industrie- oder Gewerbebetriebe mit größeren Störpotentialen 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 Ferienwohnungen zulässig (Basisszenario). Es dürfen 0,56 ha versiegelt werden, im Rahmen der festgesetzten Baugrenze 2-geschossige Gebäude errichtet werden. Größere Bäume müssen erhalten werden und bei Entfall entsprechend einer Festsetzung aus dem wirksamen Bebauungsplan ersetzt werden. Die Wirkung der Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände würde entfallen.

6.5 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Planung ist mit keinen, über den bereits bestehenden Zulässigkeitsrahmen des wirksamen 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 keine zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht (vgl. Begründung, Kap. 5.4.1; Umweltbericht, Kap. 6.3).

Auf eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung kann daher verzichtet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten und von Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach §44 BNatSchG werden auf der Grundlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) geplant (Wübbenhorst 05/2018, Anlage zur Begründung, vgl. Kap. 6.6).

6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

Das Plangebiet befindet sich gem. § 30 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches eines B-Plans.

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.

Aus dem wirksamen Bebauungsplan wird die textliche Festsetzung Nr. 6 zur Grünordnung übernommen, die weiterhin zu berücksichtigen ist und der Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft dient. Demnach sind in dem Allgemeinen Wohngebiet Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in der Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, falls von zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen und Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Für ausnahmsweise gefälltete Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, für Stammumfänge zwischen 50 bis 100 cm je ein Baum mit mindestens 20 cm Stammumfang, für Stammumfänge zwischen 100 bis 150 cm je ein Baum mit mindestens 25 cm Stammumfang, für Stammumfänge von mehr als 150 cm je ein Baum mit mindestens 30 cm Stammumfang. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Obstbäumen ist der Ersatz je betroffenem Baum von einem Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm vorzunehmen und dieser zu erhalten.

Von der 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, Anlage zur Begründung, vgl. Kap. 6.3.5) 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.

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

Die textliche Festsetzung Nr. 5 fasst die Maßnahmenempfehlungen AV 1, 3 und 4 der artenschutzrechtlichen Prüfung zusammen. 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

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 (textliche Festsetzung 5.2 gemäß Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung AV 5).

Wenn potenzielle Quartiere vorhanden sind, muss für diese Ersatz geschaffen werden (vgl. Textliche Festsetzung 5.3, gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung ACEF 1).

Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Wanderungsverlusten bei Amphibien

Im Plangebiet und den angrenzenden Flächen ist mit saisonalen Amphibienwanderungen zu rechnen, außerdem können mehrere Arten die umgebenden Waldflächen als Landlebensraum nutzen.

Daher sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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.

(textliche Festsetzung 5.4 gemäß Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung AV 2).

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Das Plangebiet ist nahezu allseits von Waldhabitaten umgeben, die mit ihren Beständen an altem Laubholz wertvolle Fledermaushabitate darstellen. Um die negativen Wirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen, ist daher eine angepasste Wege- und Gebäudebeleuchtung vorzusehen.

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.

(textliche Festsetzung 5.5 gemäß Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung AV 6).

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

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population können funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen erforderlich sein, die unmittelbar am betroffenen Bestand ansetzen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen 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 (Bäume mit BHD > 30 cm, vgl. oben AV 5), sind CEF-Maßnahmen für die Fledermäuse erforderlich. Die Anforderungen an diese Maßnahme werden im Folgenden charakterisiert.

Die Maßnahmen sind vor dem Baubeginn durchzuführen.

Anbringung von Fledermausquartieren an Bäumen (textliche Festsetzung 5.3 gemäß Maßnahmenempfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung ACEF 1, Anlage zur Begründung).

Es sind keine aktuell genutzten Fledermausquartiere im Plangebiet bekannt, da keine diesbezügliche Untersuchung vorliegt; jedoch besitzt das Gebiet Sommerquartierpotenzial für mehrere Fledermausarten. Als funktionserhaltende Maßnahme ist daher, falls potenzielle Quartierbäume entfernt werden müssen, die Anbringung von Fledermauskästen in der näheren Umgebung notwendig.

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.

- Die Kästen werden an warmen, möglichst windgeschützten Stellen aufgehängt, die bevorzugt Morgen- und Mittagssonne erhalten. In jeder Gruppe sollte ein Teil der Kästen an etwas schattigeren Plätzen hängen, die keine Mittags- und Nachmittagssonne erhalten und sich daher in den Sommermonaten nicht zu sehr aufheizen.
- Günstig sind Wegränder, Lichtungen und Uferbereiche sowie lichte Waldbestände.
- Die Maßnahmenstandorte dürfen nicht durch nächtliche Beleuchtung (Straßenlaternen, Siedlungsnähe) beeinträchtigt sein.
- Eine ausreichende Entfernung der Standorte zu weiteren potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen.
- Kasten tragende Bäume sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. In einer Pufferzone von 100 m um den Kastenstandort muss der Waldbestand mindestens dauerwaldartig bewirtschaftet werden oder anderweitig (z.B. durch Nutzungsaufgabe) störungsarm gestellt werden.

Die beste Aufhängehöhe liegt bei ca. 4 m. Eine größere Höhe erfordert extra lange Leitern, eine geringere Höhe verschlechtert die Anflugmöglichkeiten und erleichtert den Zugang für Unbefugte. Vom Einflugloch aus gemessen, muss ein Raum von mind. 1 m nach vorne und seitlich sowie 2 m nach unten ohne Äste und Anflughindernisse gegeben sein. Da zur Paarungszeit auch territoriale Fledermausmännchen die Kästen belegen können, sollte der kleinste Abstand zwischen den Kästen nicht unter 5 m liegen.

Die Fledermaus-Nisthilfen sind mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern). 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 vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung – nach Vorabstimmung mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg eine Ersatzaufforstung mit standortgerechten Waldbäumen unter Berücksichtigung der ermittelten Wertigkeit der Waldfunktionen im Verhältnis 1:1, bezogen auf die Größe der planerisch in Anspruch genommenen Waldfläche, angemessen.

Demnach ist insgesamt eine Waldersatzaufforstung von ca. 7.300 m² vorzunehmen.

Ersatzweise ist eine Walderhaltungsabgabe zu zahlen, wenn eine Ersatzmaßnahme nicht vorgenommen werden kann, weil zu ihrer Durchführung Grundstücke benötigt werden, die nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand beschafft werden können (§ 8 Abs. 5 Satz 2 bis 4 NWaldLG).

Die Ersatzaufforstung ist nach Rücksprache mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg spätestens in der Pflanzperiode nach Rodung des Waldes anzulegen. Die Ersatzaufforstung ist gegenüber der unteren Waldbehörde nach zu weisen und die Abnahme zu beantragen.

6.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Allgemeines Wohngebiet ist aufgrund des Festsetzungskatalogs von § 4 BauNVO der angemessene Gebietstyp, für die Unterbringung von Wohngruppen, Arbeitsbereichen und Werkstätten zur Erweiterung des Weidenhofes, einem lebenslangen Wohnort für erwachsene Menschen mit Autismus mit einem Verwaltungsbereich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten betreffen Variationen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Am Maß der baulichen Nutzung sollen jedoch keine Änderungen vorgenommen werden, um keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu bewirken.

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****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 Stadt Hitzacker (Elbe) 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 Stadt nutzt neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB, die nach Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung des B-Plans die Stadt 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 (vgl. Kap. 6.6. Abschnitt „vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen“, Wübbenhorst 05/2018)

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

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 das Plangebiet im Geltungsbereich eines wirksamen Bebauungsplans gem. § 30 BauGB liegt. Als Bestandssituation des Umweltzustandes (Basisszenario) werden die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des wirksamen B-Plans 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 Plangebiet 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 6.6) 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. Dies trifft auf die 1. Änderung des Bebauungsplans zu.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch und menschliche Gesundheit, Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Biotopausstattung, Wald im Sinne des NWaldLG, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und deren Wechselwirkungen aus. Gemäß der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Wübbenhorst 05/2018) 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) 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).

In den Bebauungsplanentwurf und den dazugehörigen Umweltbericht 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.

Außerdem werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt, um den Eingriff in eine Waldfläche gem. NWaldLG auszugleichen bzw. zu ersetzen:

- Für die Eingriffe in Waldfläche im Plangebiet sind Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1:1 zur Eingriffsfläche durchzuführen (Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken, Ausführung in Kopplung an die Baugenehmigungsverfahren),

alternativ

- Zahlung von Walderhaltungsabgaben (Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken, Kopplung an die Baugenehmigungsverfahren).

7 Quellen

AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN ZUM NWALDLG gem. Runderlass des niedersächsischen Ministeriums für Landwirtschaft vom 05.11.2016

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

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)

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

STADT HITZACKER (ELBE)(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