

1 Umweltbericht (Stand: 24. Mai 2016)

(erstellt von: Planwerkstatt Holzer, Sültenweg 40, 21339 Lüneburg, Tel. 0 41 31 / 400 931
info@planwerkstatt-holzer.de)

Der Umweltbericht dient der Vereinheitlichung der bisher nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren und fasst die Erkenntnisse und Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Für diese Umweltprüfung wurden u. a. die folgenden Gutachten / Untersuchungen erstellt und ausgewertet bzw. berücksichtigt:

- Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 Witzeze (2014 / 2016)¹,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9 Witzeze (2014 / 2016)²,
- Immissionsschutz-Stellungnahme mit einer Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission (2015)³,
- Standortprüfung zum Bebauungsplan Nr. 9 Witzeze (2015)⁴.

1.1 Einleitung / Vorbemerkungen

Hinweis:

Parallel zur 2. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt. Hierzu wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt.

Da der Umweltbericht zum Bebauungsplan in Kenntnis der konkreten Planungsabsichten eine sehr viel detailliertere Betrachtung der zu erwartenden Umweltauswirkungen zulässt, wird im Folgenden mehrfach auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. So sollen im Sinne des "Aufschichtungsprinzips" Wiederholungen bzw. Doppelformulierungen vermieden werden.

1.2 Angaben zum Standort

Die Gemeinde Witzeze liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg nahe des Elbe-Lübeck-Kanals. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 mit einer Größe von ca. 0,3 ha liegt am nördlichen Ortsrand (vgl. nachfolgende Abbildungen). Naturräumlich wird das Gebiet der "Lauenburger Geest" zugeordnet.

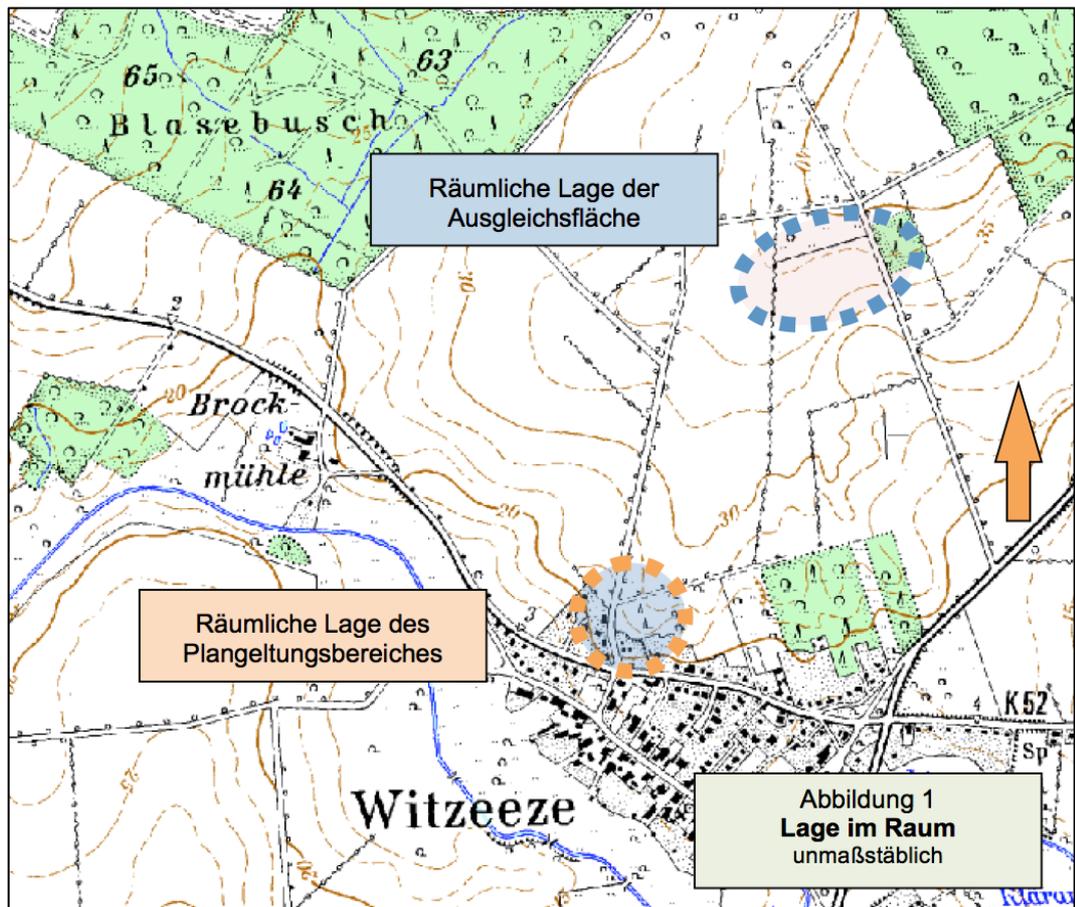
Die geplante Ausgleichsfläche liegt ca. 800 m nordöstlich des Eingriffsgebietes.

1 Dipl.-Ing Karsten Lutz (2014 / 2016):
Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 Witzeze, Hamburg

2 Planwerkstatt Holzer (2014 / 2016):
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9 Witzeze, Lüneburg

3 Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (2015):
Immissionsschutz-Stellungnahme mit einer Ausbreitungsberechnung zur Geruchsimmission, Futterkamp

4 GSP Ingenieurgesellschaft mbH (2015):
Standortprüfung des Bebauungsplanes Nr. 9 Witzeze, Bad Oldesloe



1.3 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Ziel der 2. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ östlich des Pötrauer Weges, die dem allgemeinen Bedarf an Baugrundstücken dienen soll. Die Erschließung ist über den Pötrauer Weg gesichert.

1.4 Umweltschutzziele aus den für das Gebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und –planungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Vorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangeltungsbereich bzw. im ggf. bedeutenden Umfeld folgende **umweltrelevante Fachgesetze, DIN-Normen und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

1.4.1 Fachgesetze / DIN-Normen

In Fachgesetzen und Fachplänen sind allgemeine Grundsätze und Ziele für die Schutzgüter formuliert, die zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind auf Basis der Fachgesetze ausgewiesene Schutzgebiete mit ihrem besonderen Wert und ihrer bedeutungsvollen Ausprägung für einzelne Schutzgüter zu beachten. Gleiches gilt für in Fachplänen ausgewiesene Entwicklungsziele.

Schutzgut Mensch

Für den Schutz des Menschen werden u. a. im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie im BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) formuliert:

- Ziel ist der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche; dementsprechend ist Vorsorge zu leisten.
- Um gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung zu schaffen, ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Ziel ist dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Minderung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Ziele für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind u. a. in folgenden Gesetzen benannt:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 1 u. 2

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und nicht besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird.
- Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall möglich, erforderlich und unter Abwägung aller sich aus § 1 Absatz 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) §§ 1

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d, sowie § 1a Abs. 3-4.

Schutzgut Boden

Die Ziele für das Schutzgut Boden sind u. a. im Bundesbodenschutzgesetz, dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 2) sowie dem Baugesetzbuch (§ 1 a) benannt:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Schutz vor Verunreinigungen und schädlichen Veränderungen sowie Beseitigung von Verunreinigungen, um Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.

Schutzgut Wasser

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen für das Schutzgut Wasser sind die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genannten Ziele:

- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.
- Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.
- Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.

Schutzgut Klima / Luft

Die Schutzziele sind u. a. dem Landesnaturschutzgesetz, dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zu entnehmen:

- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden.
- Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.
- Voran steht der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z. B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) sowie die Vorbeugung vor dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen.
- Weiterhin werden der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen genannt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild geltenden Ziele sind dem Bundes- sowie dem Landesnaturschutzgesetz zu entnehmen:

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und nicht besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass ... die Vielfalt, Eigenart

und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird.

Fachgesetze

Fachgesetze wie das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), das Landes-Naturschutzgesetz (LNatSchG) sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bilden wichtige rechtliche Grundlagen der vorliegenden Planung.

Durch die Folgenutzung auf bereits z. T. bebauten Flächen wird der Aufforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

1.4.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplanungen und deren Berücksichtigung

Vorgaben aus der Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Plangeltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als „Landschaftsschutzgebiet“ dar. Parallel wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die inhaltsgleich zum Bebauungsplan Nr. 9 die Fläche als „Wohngebiet“ darstellt.

Hinweis:

Alle Landschaftsschutzgebiete im Kreisgebiet wurden aus formalen Gründen außer Kraft gesetzt. Entsprechend existiert kein Schutzstatus für die Fläche.

Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes wird die nördliche Teilfläche als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten“, die südliche Teilfläche als „Brachfläche mittlerer bis trockener Standorte“ dargestellt. Unter Ziffer 5.2.5 des Landschaftsplans wird der betroffene Standort folgendermaßen beschrieben: „Hier findet sich ein gemischtes Artenspektrum der unterschiedlichen Pflanzengesellschaften wie Ackerbegleitflora, Grünland, Pioniervegetation und Trockenrasen. Die Standortvielfalt wird durch die südexponierte Steilwand stark erhöht, an der zum Zeitpunkt der Kartierung einige typische Bruthöhlen der Uferschwalbe beobachtet werden konnten.“

Begründung für die Abweichung von den Zielen der Landschaftsplanung

Die Gemeinde Witzeeze begründet die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes wie folgt:

Nach dem Ausschluss von einem Großteil der ermittelten Flächen mit baulichem Entwicklungspotential (wegen der bestehenden Geruchsmissionen, fehlenden Zugriffsmöglichkeiten sowie der vorliegenden Eigentumsverhältnisse) stellen die Flächen 7 (2. Änderung Flächennutzungsplan) sowie Fläche 8 (Fläche der 3. Flächennutzungsplan-Änderung) die einzigen möglichen wohnbaulichen Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet Witzeeze dar.

Die Gegenüberstellung der Flächen 7 und 8 (vgl. auch Standortvergleich unter Punkt 4) kommt zu dem Ergebnis, dass die hier zu betrachtende Fläche 7 (Fläche der 2. Flächennutzungsplan-Änderung) eine - wenn auch nur geringfügig - bessere Eignung aufweist.

Die Gemeinde begründet die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens an dieser Stelle mit den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses. Im vorliegenden Fall sind dies soziale Gründe. Denn es werden in der Gemeinde dringend Flächen für den sozialer Wohnungsbau (u. a. für Flüchtlingsunterkünfte) benötigt. Die Gemeinde sieht am Ende eines langen Abwägungsprozesses die vorliegende Fläche

der 2. Flächennutzungsplan-Änderung als einzige mögliche Fläche an, dieses Vorhaben zeitnah umsetzen zu können. Daher wird eine Festsetzung zum sozialen Wohnungsbau in der Bebauungsplan-Satzung verankert.

Eine Überplanung dieser Fläche unter Erhalt des mittig gelegenen Biotopes ist nicht zweckmäßig und wird daher von der Gemeinde auch als unpraktikabel betrachtet.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (2014 / 2016)

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Inhalte im Weiteren in Auszügen wiedergegeben und berücksichtigt werden.

Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzrechtliche Untersuchung (2014 / 2016)

Für den Bebauungsplan wurde eine faunistische Potentialabschätzung inkl. artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt. Deren Inhalte werden im Weiteren in Auszügen wiedergegeben und berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan (LEP) 2010⁵

Gemäß Landesentwicklungsplan liegt Witzeze im „Ländlichen Raum“ sowie am Rande eines „Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung“.

Die Planung steht diesen Zielen nicht entgegen.

1.5 Zusammenfassende Bestandsbeschreibung

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Witzeze, östlich der Straße Pötrauer Weg. Westlich und südlich grenzen vorhandene Wohnbauflächen an, östlich liegt eine von lockerem Baumbestand geprägte landwirtschaftliche Lagerfläche. Nördlich und nordwestlich liegen Ackerflächen, die an der Straßenfront von Knicks gesäumt sind (vgl. Abbildungen 1 u. 2).

Die Abbildungen 3 bis 5 stellen Auszüge aus der Planzeichnung Bestand und Bewertung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags dar. Im südlichen Teil der Fläche wurden ehemals kleinflächig Sande abgebaut. Auf dem vormals sandigen Offenbodenbereichen (im Luftbild noch gut als solche erkennbar) haben sich lückige halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte eingestellt. Oberhalb der Böschungen, die durch den Sandabbau entstanden sind, ist ein ähnlicher Vegetationsbestand vorhanden, aber in dichterem Ausprägung. Entlang der östlichen Böschungskante haben sich Brombeerbestände entwickelt.

Die Steilkante selbst ist aufgrund seiner topographischen Ausbildung und Bestockung als artenreicher Steilhang als Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt und als Biotop Nr. 4406 5924 – 002 im Naturschutzbuch I geführt.

⁵ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Kiel

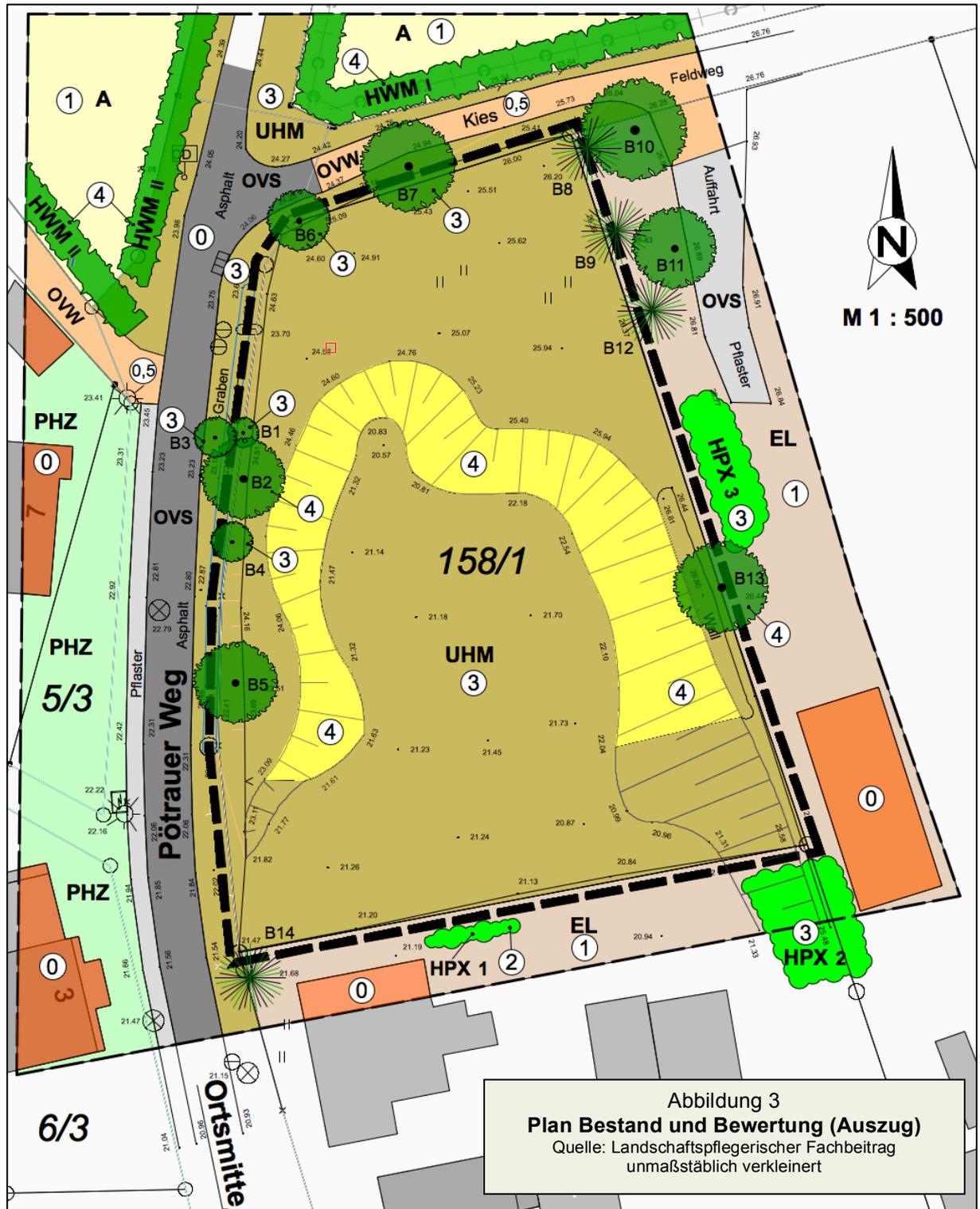


Abbildung 4
Legende (Auszug)
 Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

LEGENDE



Grenze des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze des Untersuchungs- bzw. Bilanzierungsraumes

Signatur	Kürzel	Biotoptyp / Nutzungsstrukturen	Wertfaktor
	HWM I-II	Knicks / Wallhecken (ges. geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)	4
	HXP 1-3	(sonstiger) nicht standartgerechter Gehölzbestand	2 - 3
	HBE	Laubbaum / Baumgruppe	2 - 4
	HBE	Nadelbaum	3
	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	3
	EL	Landwirtschaftliche Lagerfläche / Hoffläche	1
	PHZ	Neuzeitlicher Hausgarten	1
	OVS	Straßen / Asphalt	0
	OVS	Pflasterflächen,- (wege)	0
	OVW	unbefestigte Wegeflächen	0,5
	X	Gebäude	0
	A	Acker	1
21.45		Höhenlinien	
		Böschungskante des ehemaligen Sandabbaus	
		Artenreicher Steilhang (ges. geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG) Biotop Nr. 4406 5924 - 002	4

Baumliste (mit Angaben der Art, des Stamm-
sowie des Kronendurchmessers)

B 1	- Stieleiche	0,1 / 3 m
B 2	- Stieleiche	0,4 / 8 m
B 3	- Stieleiche	0,15 / 4 m
B 4	- Stieleiche	0,15 / 4 m
B 5	- Stieleiche	0,35 / 8 m
B 6	- Stieleiche	0,2 / 6 m
B 7	- Stieleiche	0,4 / 9 m
B 8	- Waldkiefer	0,2 / 4 m
B 9	- Waldkiefer	0,2 / 4 m
B 10	- Stieleiche 3-St.	0,2, 0,2, 0,35 / 10 m
B 11	- Stieleiche	0,2 / 8 m
B 12	- Waldkiefer	0,3 / 6 m
B 13	- Stieleiche	0,4 / 9 m
B 14	- Nordmantanne	0,5 / 9 m

Projekt

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 Witzeeze
"Östlich des Pötrauer Weges"

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Planzeichnung

Bestand und Bewertung

Plannummer: 1

Projektnummer: 392

Maßstab: 1 : 500

Datum: 20.01.2016

Plangröße: 29,7 x 78,0 cm

bearbeitet / gezeichnet: hol / sal

Auftraggeber

Gemeinde Witzeeze
Der Bürgermeister
Heideblock 22a

21514 Witzeeze

Abbildung 5

Baumliste und Schriftfeld (Auszug)
Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Planverfasser



Planwerkstatt Holzer

Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Ökologische Gutachten · Ausführungsplanung/Bauleitung

Sültenweg 40 · 21339 Lüneburg
Telefon 0 41 31 / 40 09 31
Fax 0 41 31 / 77 75 82
E-Mail:
info@planwerkstatt-holzer.de

1.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und der Umweltmerkmale

Im Folgenden werden die Umweltbelange (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) beschrieben und bewertet. Dabei werden ggf. vorhandene Vorbelastungen berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt unter Einstufung der Empfindlichkeit, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfes abschließt.

Anschließend werden verbal-argumentativ die Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang erläutert und auf ihre Erheblichkeit hin bewertet. Hierbei werden 4 Stufen unterschieden:

nicht erheblich, wenig erheblich, erheblich und sehr erheblich.

Bei der Erfassung und Bewertung der Umweltbelange werden die vorliegenden Erkenntnisse, Gutachten und Stellungnahmen sowie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan ausgewertet und berücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind nur die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu prüfen. Aus dem Erheblichkeitskriterium folgt, dass Umweltmerkmale, die vom Plan nicht betroffen sind, bei der Ermittlung und Bewertung nicht betrachtet werden müssen. Daneben wird auch ein gewisses Maß an Beeinträchtigung als tolerierbar und somit als nicht prüfungsrelevant akzeptiert.

1.6.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Beschreibung der Ausgangssituation

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist in erster Linie die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Als Grundlage für die menschliche Gesundheit sind die Auswirkungen der Planung auf das Wohnumfeld (Immissionen, Lärm sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Landschaftsbild, Beunruhigung) von Bedeutung. Schutzwürdige Wohnnutzungen befinden sich unmittelbar südlich und westlich des Plangeltungsbereiches.

Bewertung der Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich hat aufgrund seiner Struktur eine potentielle Eignung für die Naherholung, ist aber so kleinflächig, dass dieser Aspekt vernachlässigbar ist. Weitläufige Blickbeziehungen sind nicht möglich.

Sonstige Vorbelastungen des Standortes hinsichtlich akustischer oder optischer Reize sind aktuell nicht erkennbar.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Der visuelle Eindruck der Fläche wird sich durch die künftige Bebauung ändern. Dies werden aber nur wenige Anlieger wahrnehmen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzungen lässt sich daraus nicht ableiten. Diese Beeinträchtigung ist hinnehmbar, da es kein Anrecht auf eine „unverbaute Sicht“ gibt.

➤ **Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.**

1.6.2 Schutzgut Flora (Pflanzenwelt)

Beschreibung der Ausgangssituation

Ein 446 m² großer Teil der Hangkante des Sandabbaus wurde am 18.11.2014 als Geschütztes Biotop (artenreicher Steilhang) mit der Biotop-Nr. 44065924-002 gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG unter Schutz gestellt.

Durch die Planung ist keine Betroffenheit von „Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung“ oder „europäischen Vogelschutzgebieten“ (im Sinne des BNatSchG) zu erkennen.

Die Biotoptypenbewertung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags erfolgt nach einer 6-stufigen Werteskala (0-5). Eine hohe Bedeutung (Wertfaktor 4) ist einigen wenigen größeren Einzelbäumen (Stammdurchmesser > 30 cm) zuzuordnen. Gleiches gilt für den artenreichen Steilhang. Die die Fläche prägenden halbruderalen Gras- und Staudenfluren weisen ebenso wie die Einzelbäume mit Stammdurchmessern zwischen 0,15 u. 0,30 m eine mittlere Wertigkeit auf.

Weitgehend ohne Bedeutung sind alle versiegelten und / oder überbauten Flächen wie Asphalt, Pflaster und Bebauung.

Bewertung der Ausgangssituation

Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangeltungsbereiches hat eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit. Die randlichen Knicks und Einzelbäume werten das Gebiet zusätzlich auf. Insgesamt ist von einer mittleren bis hohen Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Die Empfindlichkeit des Gebietes als Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften ist als mittel bis hoch einzustufen.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Bei einer Umsetzung des Vorhabens ist von einem Totalverlust der halbruderalen Gras- und Staudenfluren auszugehen, zudem werden voraussichtlich 2-3 Einzelbäume am Pötrauer Weg gefällt werden müssen. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist die Beseitigung eines Biotopes gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (artenreicher Steilhang) verbunden.

- **Für das Schutzgut Flora sind durch die Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, für die eine Kompensation erforderlich wird.**

1.6.3 Schutzgut Fauna (Tierwelt)

Beschreibung der Ausgangssituation

Ein 446 m² großer Teil der Hangkante des Sandabbaus wurde am 18.11.2014 als Geschützter Biotop (artenreicher Steilhang) mit der Biotop-Nr. 44065924-002 gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG unter Schutz gestellt.

Durch die Planung ist keine Betroffenheit von „Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung“ oder „europäischen Vogelschutzgebieten“ (im Sinne des BNatSchG) zu erkennen.

Die Biotoptypenbewertung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags erfolgt nach einer 6-stufigen Werteskala (0-5). Eine hohe Bedeutung (Wertfaktor 4) ist einigen wenigen größeren Einzelbäumen (Stammdurchmesser > 30 cm) zuzuordnen. Gleiches gilt für den artenreichen Steilhang. Die die Fläche prägenden halbruderalen Gras- und Staudenfluren weisen ebenso wie die Einzelbäume mit Stammdurchmessern zwischen 0,15 u. 0,30 m eine mittlere Wertigkeit auf.

Weitgehend ohne Bedeutung sind alle versiegelten und / oder überbauten Flächen wie Asphalt, Pflaster und Bebauung.

Bewertung der Ausgangssituation

Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangeltungsbereiches hat eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit. Die randlichen Knicks und Einzelbäume werten das Gebiet zusätzlich auf. Insgesamt ist von einer mittleren bis hohen Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Die Empfindlichkeit

des Gebietes als Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften ist als mittel bis hoch einzustufen.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Bei einer Umsetzung des Vorhabens ist von einem Totalverlust der halbruderalen Gras- und Staudenfluren auszugehen, zudem werden voraussichtlich 2-3 Einzelbäume am Pötrauer Weg gefällt werden müssen. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist die Beseitigung eines Biotopes gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (artenreicher Steilhang) verbunden. Vor der faktischen Beseitigung des § 30 BNatSchG – Biotopes ist aber ein Antrag zur Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG zu stellen.

- **Für das Schutzgut Flora sind durch die Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, für die eine Kompensation erforderlich wird.**

1.6.4 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte⁶ steht im Plangeltungsbereich eine „Braunerde über Parabraunerde aus Sand über Lehm“ an. Dabei handelt es sich um Boden aus verbrauchter Fließerde über lessiviertem Geschiebelehm aus schluffigem bis lehmigem Sand über sandigem Lehm, Sand oder Beckenschluff/-ton.

Der Grundwasserstand wird mit tiefer als 20 dm unter Geländeoberfläche, die Wasserdurchlässigkeit mit sehr hoch angegeben. Die nutzbare Feldkapazität wird mit mittel, das Bindungsvermögen für Nährstoffe mit gering bis mittel angegeben.

Bewertung der Ausgangssituation

Die im Geltungsbereich vorkommenden Böden sind weder als seltene, noch (aus ökologischer Sicht) als besonders wertvolle Bodenformationen einzustufen.

Durch den Bodenabbau ist einerseits eine Störung des gewachsenen Bodens entstanden, andererseits ist eine Rohbodensituation geschaffen worden.

Die anstehenden Böden sind dennoch als bedeutsam für den Naturhaushalt anzusehen, da sie die üblichen Bodenfunktionen als Puffer- und Filter für die Grundwasserleiter, als Standort für die Vegetation sowie als Lebensraum für Bodenorganismen erfüllen. Gegenüber Eingriffen wie Schadstoffeinträgen ist aufgrund der sehr hohen Wasserdurchlässigkeit eine hohe Empfindlichkeit gegeben. Ansonsten ist den anstehenden Böden eine eher geringe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen zuzusprechen.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Um innerhalb des Plangebietes eine bessere bauliche Nutzung zu ermöglichen, wird die durch den Sand bzw. Kiesabbau entstandene Oberflächenstruktur dahingehend verändert, dass Boden aus dem nördlichen Teil in den südlichen Teil umgelagert wird. Zur Ostgrenze wird eine Steilböschung entstehen, die im Norden flach ausläuft. Hierdurch und durch die Fundamentarbeiten sind bereits in der Bauphase erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Die Überbauungen und Neuversiegelungen führen zu einem dauerhaften Entzug von Bodenfläche mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt. Hieraus resultiert grundsätzlich eine verminderte Versickerung von Niederschlagswasser und somit eine verminderte Grundwasseranreicherung.

Hinsichtlich der Eingriffsintensität ist mindernd anzumerken, dass durch den Sand- und Kiesabbau auf einem Großteil des Gebietes bereits eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Boden vorliegt.

⁶ Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein (1992): Bodenkarte von Schleswig-Holstein 1 : 25.000, Kiel

- **Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind als erheblich einzustufen, es werden daher auf der Ebene des Bebauungsplanes separate Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz erforderlich.**

1.6.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung der Ausgangssituation

Wasser hat eine besondere Bedeutung für den gesamten Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere. Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Grundwasser ist in den ersten 2 m unter Geländeoberfläche nicht zu erwarten.

Bewertung der Ausgangssituation

Grundwasser ist empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen und zudem auf eine ausreichende Menge an Sicker- bzw. Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung angewiesen. Aufgrund der sehr hohen Wasserdurchlässigkeit ist eine hohe Empfindlichkeit bezogen auf das Grundwasser gegeben.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Das im Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann aufgrund der Standortbedingungen voraussichtlich auf den umliegenden Freiflächen zur Versickerung gebracht werden.

- **Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Separate Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.**

Durch die Extensivierung der Flächennutzung auf einer externen Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden kann auf der Ebene des Bebauungsplanes gleichzeitig auch die Kompensation für die Eingriffe in das Schutzgut Wasser stattfinden.

1.6.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung der Ausgangssituation

Innerhalb des gemäßigten ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins ist der Kreis Herzogtum Lauenburg am stärksten kontinental geprägt. Der Kreis Herzogtum Lauenburg ist gekennzeichnet durch ein ganzjährig feuchtes Klima mit einer Durchschnittstemperatur von 8,2° C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 670-680 mm.

Bewertung der Ausgangssituation

Eine besondere Bedeutung oder Wertigkeit des Geltungsbereiches ist schon aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsbereiches aus lokalklimatischer Sicht nicht gegeben.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Der Bau von Wohngebäuden einschließlich der Zuwegungen und Nebenflächen geht mit umfangreichen Versiegelungen und Überbauungen einher und sorgt somit für eine Erwärmung dieser Flächen (durch Abstrahlungswärme der Baukörper sowie der versiegelten Flächen).

- **Erhebliche klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen sind auch schon aufgrund der geringen Dimension des Plangebietes nicht zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen werden für dieses Schutzgut nicht erforderlich.**

1.6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung der Ausgangssituation

Im Plangeltungsbereich wurde auf Teilflächen Sand bzw. Kies abgebaut. Im Ergebnis sind z. T. steile Böschungen entstanden. Südlich grenzt ein Grundstück mit der Prägung eines landwirtschaftlichen Betriebes an. Der Plangeltungsbereich selbst wirkt durch den Bodenabbau etwas „unruhig und unordentlich“, auch weil die Fläche von einer in sich nicht homogenen, halbruderalen Gras- und Staudenflur eingenommen wird. Randbereiche werden von einem Brombeerdickicht geprägt. Zusammenfassend handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen dem baulich geprägten Siedlungsbereich und der „freien“ Landschaft.

Westlich des Pötrauer Weges finden sich bebaute Wohngrundstücke mit den zugehörigen Gärten. Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch einen unbefestigten Feldweg begrenzt. Nördlich des Feldweges verläuft ein wegbegleitender Knick, der hier eine Zäsur zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerflächen) darstellt.

Die Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf den Plangeltungsbereich sind aufgrund der wegbegleitenden Knicks eher untergeordnet. Hier bilden die Knicks eine natürliche landschaftliche Einbindung. Auch in östlicher Richtung sind nur wenige Blickbeziehungen möglich, da hier ebenfalls umfangreiche Gehölzbestände vorhanden sind.

Bewertung der Ausgangssituation

Die Baufläche ist durch die bisherige Nutzung als Sand- bzw. Kiesgrube stark überformt und hinsichtlich ihrer Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild vorbelastet. Insgesamt ist dem Plangeltungsbereich eine eher mittlere Wertigkeit bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes zuzusprechen.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Durch die geplante Bebauung wird ein bisher unbebauter Außenbereich einer baulichen Nutzung zugeführt und in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Im südlichen Teil sollen Gebäude mit größeren Firsthöhen zulässig werden als im Nordteil, da hier das künftige Sohlniveau tiefer liegt als im Nordbereich.

In nördlicher und östlicher Richtung wird die künftige Bebauung durch vorhandene Gehölzbestände gegenüber der freien Landschaft eingegrünt sein. Auch entlang des Pötrauer Weges wird eine Grüneinbindung durch eine Kombination aus Erhaltung von Bäumen und Anpflanzgeboten für Bäume erreicht werden.

- **Zusammenfassend ist auszuführen, dass die geplante Bebauung wegen der teils schon vorhandenen Eingrünung unter Berücksichtigung des sehr geringen Umfangs nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden wäre.**

1.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der Ausgangssituation

Im Plangeltungsbereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Als allgemeine Sachgüter sind die Grundstückswerte zu nennen.

Bewertung der Ausgangssituation

Eine besondere Bedeutung dieses Schutzgutes ist nicht zu erkennen.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Durch die geplante Bebauung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen für Kulturgüter zu erwarten.

Eine Wertminderung der vorhandenen Sachgüter ist nicht zu erwarten, vielmehr ist von einer Wertsteigerung des Grundstücks auszugehen.

- **Die Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut werden als nicht erheblich eingestuft.**

1.6.8 Wechselwirkungen

Beschreibung der Ausgangssituation

Der Begriff Wechselwirkungen beinhaltet eine ganzheitliche Betrachtung der ortstypischen Zusammenhänge als Ergänzung zur Betrachtung einzelner Umweltaspekte bzw. Schutzgüter. Die betrachteten Schutzgüter / Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen stehen. Die Schutzgüter beeinflussen sich dabei gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Erfolgt ein Eingriff in eines der Schutzgüter, so kann dies gleichzeitig auch (in-)direkte Auswirkungen (positiver wie negativer Art) auf einen anderen Umweltaspekt zur Folge haben. Beispielsweise bilden Boden, Wasser, Klima und Luft gemeinsam die Lebensgrundlage für den Menschen und seine Gesundheit.

Versickerndes Oberflächenwasser wird über die Filterfunktion des Bodens gereinigt. Somit bestehen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser.

Bewertung der Ausgangssituation

Bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter wurden die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern / Umweltbelangen bereits dargelegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bedeutenden, darüber hinausgehenden Wechselbeziehungen erkennbar.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch entstehende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

1.7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Die Realisierung der Planung ist ohne Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung bzw. Ausgleich / Ersatz für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere mit erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verbunden (vgl. Kapitel 1.6). Diese Auswirkungen sind im Hinblick auf die mit der Planung verfolgten Ziele nicht zu vermeiden, aber durch im Bebauungsplan festzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie zum Ausgleich / Ersatz im Grundsatz kompensierbar.

1.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich / Ersatz

Bei Umsetzung der Planung können Eingriffe nicht grundsätzlich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

1.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie zum Ausgleich / Ersatz erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aus den vorab ermittelten Voraussetzungen und den bei Umsetzung der Planung prognostizierten erheblichen Umweltbeeinträchtigungen lassen sich Ziele formulieren, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der Umweltvorsorge zu sichern und negative Auswirkungen der Planung zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Zwar stellt die Bauleitplanung an sich keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, doch sind nicht zwingend erforderliche Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum nachrangigen Bebauungsplan Nr. 9 kommt zu dem Ergebnis, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung wie

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume,
- Umweltbaubegleitung bei der Freistellung der zu erhaltenden Bäume,
- Errichtung eines Bau(m)-Schutzzaunes,
- Pflanzgebot für Einzelbäume,
- Regenwassermanagement (Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken),
- (versickerungsfähige) Ausführung von Oberflächenbefestigungen,
- Schonender Umgang mit dem Boden,
- Zwischenlagerung und ortsnahe Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens,
- Bauzeitenregelung,
- Fachliche Begleitung bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme / Umweltbaubegleitung,
- Absammeln und Umsiedlung von Zauneidechsen,
- Minimierung von Beeinträchtigungen für Zauneidechsen,

sowie

- Entwicklung einer ca. 5.420 m² Teilfläche des Flurstücks 25 / 3, Flur 5, Gemarkung Witzeeze, als Zauneidechsenbiotop durch Anreicherung der Fläche mit Habitatrequisiten wie südexponierte Sandböschungen, Sonnplätze, trockene und lückige Vegetation, Lesestein- und Totholzhaufen)

der Kompensationsbedarf vollständig gedeckt werden kann.

1.9 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Zuge einer „Standortprüfung zum Bebauungsplan Nr. 9 Witzeeze (2015)⁷“ wurden insgesamt acht größere Flächen („Bauflächen“) ermittelt, die sich grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Witzeeze eignen. Von diesen Flächen stehen wegen der bestehenden Geruchsimmissionen, fehlenden Zugriffsmöglichkeiten sowie den Eigentumsverhältnissen lediglich die Flächen 7 und 8 prinzipiell für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung.

Zu diesen beiden Flächen hat das Büro GSP Ingenieurgesellschaft mbH einen „Standortvergleich der Flächen 7 und 8 (2016)“⁸ erarbeitet, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. In diesem Standortvergleich werden die städtebaulich relevanten Vor- und Nachteile der beiden Flächen dargelegt.

⁷ GSP Ingenieurgesellschaft mbH (2015): Standortprüfung des Bebauungsplanes Nr. 9 Witzeeze, Bad Oldesloe

⁸ GSP Ingenieurgesellschaft mbH (2016): Standortvergleich der Flächen 7 und 8, Bad Oldesloe

Im Zuge der vorliegenden 2. Flächennutzungsplan-Änderung werden die **umweltrelevanten** Aspekte für beide Flächen gegenübergestellt:

<p>Fläche 7 Fläche östlich Pötrauer Straße (2. Flächennutzungsplan-Änderung)</p>	<p>Fläche 8 Fläche südlich Mühlenkamp (3. Flächennutzungsplan-Änderung)</p>
	
<p>Positive Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche hat unmittelbaren Anschluss an die (südlich und westlich) vorhandene Bebauung. Auch die östlich angrenzende Fläche ist teilweise bebaut. • Die Fläche ist in nördlicher sowie in nordwestlicher Richtung gut gegenüber der freien Landschaft eingebunden. In östlicher Richtung ist eine gewisse landschaftliche Einbindung gegeben. Es entsteht somit ein eher geringer Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. <p>Negative Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird ein gesetzlich geschützter Biotop (Steilhang im Binnenland) beansprucht, der allerdings nur einen kleinen Teil der Fläche einnimmt. • Das anstehende Relief wird teilweise überformt bzw. angeglichen. Dazu ist allerdings anzumerken, dass die aktuelle Geländesituation künstlich durch einen früheren Sandabbau entstanden ist. 	<p>Positive Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Umsetzung von Wohnvorhaben an dieser Stelle wird keine Überformung des anstehenden Reliefs erforderlich. • Nördlich des Mühlenkamps ist eine Wohnbebauung vorhanden, jedoch handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich. <p>Negative Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf der gesamten Eingriffsfläche werden Magerrasen mit einer hohen ökologischen Bedeutung beseitigt. • Der Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild ist bei Gebäuden gleicher Größenordnung erheblicher einzustufen. • Die Fläche liegt sehr offen, eine bauliche Entwicklung zieht einen größeren Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild nach sich.

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich keine gravierenden Vor- oder Nachteile für eine der beiden Flächen. Dennoch ist bei der Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der beiden Flächen eine leicht bessere Eignung der Fläche 7 zu attestieren.

Aus diesem Grund hält die Gemeinde die Entwicklung von Wohnbauflächen auf der Teilfläche 7 für besser geeignet.

1.10 Zusätzliche Angaben

1.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen wurden verschiedene Gutachten / gutachterliche Stellungnahmen erstellt, die inhaltlich bereits zuvor ausgewertet und berücksichtigt wurden. Die hierfür relevanten und angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht hierzu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind detailliert in den jeweiligen Gutachten nachzulesen.

1.10.2 Hinweise / Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auf diese Weise wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht dargelegten Prognosen tatsächlich eingetreten sind, die Maßnahmen und Festsetzungen realisiert wurden und die gewünschte vollständige Kompensation erbracht haben.

- Für die Umsetzung der Pflanzgebote im Plangeltungsbereich ist der Eingriffsverursacher zuständig. Eine Erfolgskontrolle dieser Pflanzgebote erfolgt nach Umsetzung / Herstellung sowie 3 Jahre nach Herstellung, danach alle 5-10 Jahre durch die Gemeinde Witzeeze.

1.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der 2. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ östlich des Pötrauer Weges, die dem allgemeinen Bedarf an Baugrundstücken dienen soll. Die Erschließung ist über den Pötrauer Weg gesichert.

Die Realisierung der Planung ist ohne Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung bzw. Ausgleich / Ersatz für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere mit erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Diese Auswirkungen sind im Hinblick auf die mit der Planung verfolgten Ziele nicht zu vermeiden.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum nachrangigen Bebauungsplan Nr. 9 kommt zu dem Ergebnis, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung wie

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume,
- Umweltbaubegleitung bei der Freistellung der zu erhaltenden Bäume,
- Errichtung eines Bau(m)-Schutzzaunes,
- Pflanzgebot für Einzelbäume,
- Regenwassermanagement (Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken),
- (versickerungsfähige) Ausführung von Oberflächenbefestigungen,

- Schonender Umgang mit dem Boden,
- Zwischenlagerung und ortsnahe Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens,
- Bauzeitenregelung,
- Fachliche Begleitung bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme / Umweltbaubegleitung,
- Absammeln und Umsiedlung von Zauneidechsen,
- Minimierung von Beeinträchtigungen für Zauneidechsen,

sowie

- Entwicklung einer ca. 5.420 m² Teilfläche des Flurstücks 25 / 3, Flur 5, Gemarkung Witzeetze, als Zauneidechsenbiotop durch Anreicherung der Fläche mit Habitatrequisiten wie südexponierte Sandböschungen, Sonnplätze, trockene und lückige Vegetation, Lesestein- und Totholzhaufen)

der Kompensationsbedarf vollständig gedeckt werden kann.

- **Aufgrund der vorgenannten Ergebnisse sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die der Umsetzung des nachrangigen Bebauungsplanes entgegenstehen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung ist daher eine grundsätzliche Kompensierbarkeit der zu erwartenden Eingriffe erkennbar.**