

B E G R Ü N D U N G

**zur 5. Änd. Des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Sahms**

Gebiet:

**„Nördlich der Bergstraße, südöstlich der
Straße Auf den Wischhöfen“**

Stand: Originalausfertigung

Übersicht



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und Umfang des Flächennutzungsplangebietes
 - 2.10 Bisherige Nutzung / Bestand

- 3.00 Ziele der Planung

- 4.00 Versorgungsanlagen

- 5.00 Hinweise

- 6.00 Lärmimmissionen

- 7.00 Geruchsmissionen

- 8.00 Umweltprüfung/Umweltbericht

- 9.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung, Stand 17.02.2015

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 04.11.2015 fasste die Gemeinde Sahms den Beschluss, für das Gebiet:

„Nördlich der Bergstraße,
südöstlich der Straße Auf den Wischhöfen“

die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

1.20 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Grundkarte im Maßstab 1 : 5000 verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sahms liegt im Osten der Ortslage von Sahms, nördlich der Bergstraße.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,1 ha.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird zurzeit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

3.00 Ziele der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Erstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Ausweisung von Baugrundstücken

Die Gemeinde Sahms möchte zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs neue Baugrundstücke ausweisen. Da innerhalb des Ortes keine freien und für eine Bebauung geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, möchte die Gemeinde weitere Baugrundstücke ausweisen.

Durch die Planung sollen 19 neue Baugrundstücke geschaffen werden, in einer Größenordnung zwischen 600 m² und 1000 m².

Es ist Ziel der Gemeinde die vorhandene Bebauung in Art und Größenordnung auch hier festzusetzen. Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben und die angrenzende Bebauung in Form von aufgelockerten Einfamilienhäusern in der Bergstraße und der Straße Auf den Wischhöfen soll sich hier fortsetzen.

Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und die Gemeinde hatte die Absicht diese Grundstücke sukzessive durch die Gemeinde zu vergeben. Jedoch herrscht ein erheblicher Siedlungsdruck im Hamburger Rand, von dem auch Sahms betroffen ist.

Die Bundesregierung spricht von 300.000-400.000 fehlenden Wohneinheiten in Deutschland. Die Landesregierung SH spricht von 8.000 fehlenden Wohneinheiten und mehr.

In Hamburg wird ebenfalls dringend Wohnraum benötigt. Die Hansestadt Hamburg hat gerade ihr Wohnbauprogramm von 6.000 auf 10.000 WE pro Jahr erhöht.

Im Hamburger Umland, zu dem auch Sahms gehört, herrscht erheblicher Siedlungsdruck. Sicher weitaus höher als in nördlichen Bereichen von Schleswig-Holstein. Dies haben auch Gespräche mit anderen Gemeinden im Kreis Herzogtum Lauenburg und im Kreis Stormarn gezeigt.

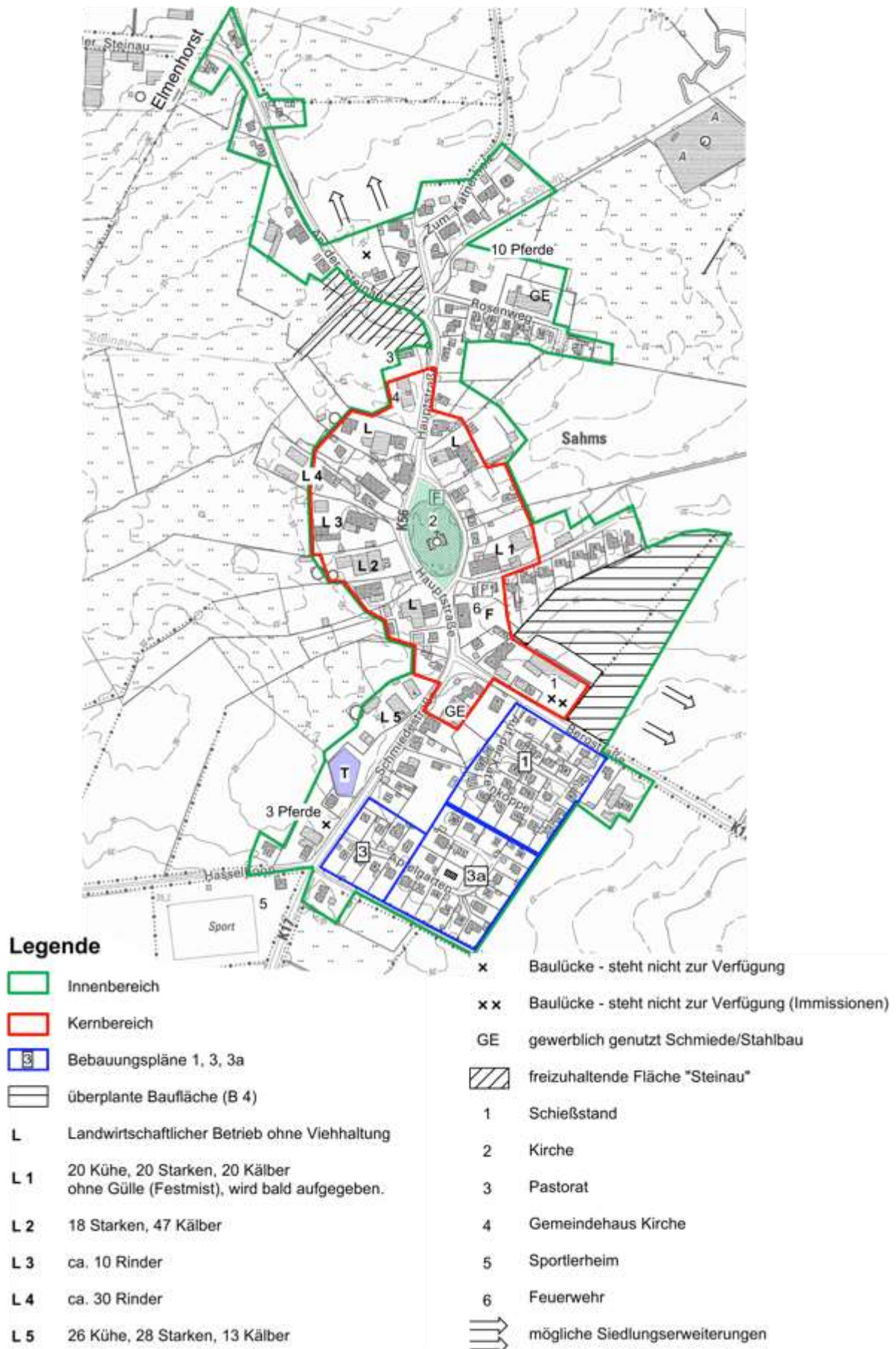
Die Gemeinde hat die vorgeschriebene frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in Form einer öffentlichen Versammlung durchgeführt. Nur aufgrund dieser frühzeitigen Bürgerversammlung, am 10.03.2016, an der 46 Bürger teilgenommen haben, ist die Gemeinde überrollt worden. Es gibt eine riesige Liste von Bewerbern, die die Anzahl der Grundstücke bei weitem überschreiten. Dieser Liste ist auch zu entnehmen, dass eine hohe Anzahl von Sahmser Bürgern in diesem Bereich gerne bauen möchten. Nach Auffassung der Gemeinde sollen die Sahmser Bürger Vorrang erhalten bei der zukünftigen Vergabe.

Ein Bedarf zur Ausweisung von Bauland in dieser Größenordnung und auch für zukünftige weitere Ausweisungen ist in jedem Fall gegeben.

Es gibt zwei Alternativen für eine Siedlungserweiterung in Sahms. Die gewählte Fläche, nordöstlich der Bergstraße, angrenzend an den zentralen Bereich der Ortslage und eine weitere Fläche nordöstlich der Straße An der Steinau im nördlichen Bereich des Siedlungsbereiches der Gemeinde Sahms. Diese beiden Siedlungserweiterungsbereiche sind auch bereits bei der Aufstellung des Landschaftsplanes untersucht und ausgewiesen worden. Die Alternative Bergstraße weist gewisse Vorteile auf hinsichtlich der Erschließung und Ableitung von Abwässern. Obwohl hier sich in direkter Nähe die Schützenhalle befindet ist die Lärmsituation, aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung der Bergstraße, deutlich günstiger als an der Straße An der Steinau mit weitaus größerem Verkehrsaufkommen. Des Weiteren erfolgt eine, wenn auch mehr optische, Anbindung an die bisherigen Einfamilienhausgebiete der Bebauungspläne 1, 3 und 3a (Bebauungsplan Nr. 2 ist nicht rechtsverbindlich geworden). Für den jetzt gewählten Plangeltungsbereich ergibt sich auch die Möglichkeit einer weiteren Siedlungserweiterung nach 2025, in südöstlicher Richtung. Ökologische Belange sprechen nicht dagegen. Es wäre wünschenswert, aufgrund des festgestellten Bedarfes, wenn eine Siedlungserweiterung möglichst frühzeitig möglich wäre.

Zur Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale wurde eine Gesamtbetrachtung der gesamten Ortslage von Sahms durchgeführt. Die Gemeinde Sahms ist noch überwiegend landwirtschaftlich geprägt und hat eine große Anzahl von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Sie befinden sich überwiegend im Kernbereich, bis auf eine Ausnahme Richtung Südwesten. Ein Großteil der Landwirte hat keine Viehhaltung. Die fünf Landwirte mit geringer Viehhaltung sind in der Karte aufgeführt. Es handelt sich hier nur um Rinder mit geringen Geruchsimmissionen. Der Landwirtschaftliche Betrieb L 1 wird in näherer Zukunft, aufgrund der geringen Milchpreise, seine Viehhaltung einstellen und aus Altersgründen den Betrieb aufgeben. Des Weiteren befinden sich in der Randlage noch zwei Grundstücke mit Hobbyferdehaltung, im Norden mit 10 Pferden, im Südwesten mit 3 Pferden. Geruchsimmissionen die eine Bebauung verhindern oder beeinträchtigen könnten liegen in der Ortslage nicht vor.

Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde lag in den letzten Jahrzehnten im südlichen Ortsbereich. Die Bebauungspläne für private Einfamilienhäuser Nr. 1, 3 und 3a sind älteren Datums und vollständig bebaut. In der gesamten Ortslage gibt es keine freien Baugrundstücke nur drei Baulücken. Eine Baulücke (xx) ist sehr schwierig zu bebauen aufgrund der direkten Nähe zur Schützenhalle.



Im südwestlichen Bereich wäre eventuell eine Baulücke (x), die aber nicht zur Verfügung steht, aufgrund der Pferdehaltung. Im nördlichen Bereich ist ggf. noch eine Baulücke (x), die aber dem Markt nicht zur Verfügung steht. Hier soll keine Veräußerung oder Bebauung erfolgen, jedoch kann hier, aus Altersgründen, in den nächsten Jahren eine Meinungsänderung erfolgen. Die weiteren zu beachtenden Maßgaben sind in der voraus gegangenen Karte enthalten.

4.00 Versorgungsanlagen

410 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung, über die Stadtwerke Schwarzenbek GmbH.

4.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Sahms, über die eigene Kläranlage der Gemeinde. Eine Überprüfung der Aufnahmefähigkeit hat stattgefunden.

4.30 Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers in den Verkehrsflächen erfolgt über das neu anzulegende Leitungsnetz innerhalb des Plangeltungsbereiches. Das Oberflächenwasser wird im festgesetzten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und versickert.

Das Oberflächenwasser auf den Allgemeinen Wohnbauflächen kann gemäß ATV-A 138 auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Ein Anschluss ist über das ausgewiesene Regenrückhaltebecken möglich. Das Regenrückhaltebecken wird in der Größenordnung so ausgelegt, dass alle Grundstücke anschließen können und Gebiets-Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Es liegen unterschiedliche Böden für eine Versickerungsfähigkeit vor. Im Rahmen der später durchzuführenden Baumaßnahmen sind Einzeluntersuchungen zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit erforderlich.

4.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Elektrizität erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

4.50 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Sahms ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

4.60 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

4.70 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz wird gewährleistet durch die freiwillige Feuerwehr Sahms

Die erforderlichen Wassermengen werden der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch Hydranten entnommen.

5.00 Hinweise

- Die Gemeinde Sahms liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.
Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.
- Im Umfeld des Bauleitplanes befindet sich kein Störfallbetrieb.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultieren Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche), die zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

6.00 Lärmimmissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

Beeinträchtigungen in geringfügigem Maße finden einmal im Jahr durch das Schützenfest, durch die Feuerwehrkapelle und durch die Disco statt. Schallschutzmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

Geringfügige Beeinträchtigungen aus dem Verkehrsaufkommen aus der K 17/Bergstraße entfallen durch die Rücknahme der Bauflächen an der Bergstraße.

7.00 Geruchsimmissionen

In der Gemeinde Sahms befinden sich noch sechs landwirtschaftliche Betriebe. Ein Betrieb ohne Viehhaltung und fünf Betriebe mit Viehhaltung.

Die Übersicht über die landwirtschaftlichen Betriebe und die Anzahl des Tierbestandes ist auf Seite 8 unter Pkt. 3.00 in der Übersicht ablesbar.

Der nächste Betrieb zum Baugebiet ist der Betrieb L 1. Hier werden 20 Kühe, 20 Starke und 20 Kälber gehalten. Der Betrieb soll bald aufgegeben werden, Erweiterungen sind hier nicht einzuplanen. Die Größenordnung der Viehhaltung ist gering, wie im gesamten Ortsbereich und wie in den letzten Jahren und Jahrzehnten rückläufig.

Zur überschläglichen Überprüfung, ob Geruchsimmissionen auf das Baugebiet einwirken, wurde die Immissionsschutzstellungnahme für die Gemeinde Havekost hier insbesondere Baugebiet Nr. 3 herangezogen. Die Immissionsschutzstellungnahme wurde von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein aufgestellt. In der Gemeinde Havekost ist insgesamt ein deutlich höherer Tierbestand vorhanden. Außerdem ist hier mit weitaus höher einzuschätzenden Belastungen, ein großer Betrieb mit erheblicher Schweinehaltung, vorhanden. Als Beispiel wurde herangezogen der Betrieb Loos mit 30 Kühen, 15 Jungvieh und 60 Bullen und einem Güllebehälter, das heißt hier sind die Immissionen um mindestens 50 % höher als bei dem Sahms zu beurteilenden Betrieb. Des Weiteren ist direkt angrenzend, dahinter liegt noch ein Betrieb mit Schweinehaltung mit, je nach Stall, 42 Sauen, einem Eber, 32 Sauen, 16 Jungsauen, 20 Sauen und 480 Ferkeln. Das heißt die Geruchsbelastung ist um ein vielfaches höher als in Sahms. Der Abstand beim beispielhaften Betrieb bis zum Bereich der zulässigen Geruchsimmission für Wohngebiete, beträgt hier ca. 70-80 m und entspricht genau der Entfernung vom Betrieb L 1 zu der ersten Baugrenze des Baugebietes, sodass die Gemeinde davon ausgehen kann, dass keine Geruchsbeeinträchtigungen für das Baugebiet vorliegen. Auch im direkten und näheren Umfeld zum angesprochenen Sahms Betrieb hat es nie Geruchsbeeinträchtigungen oder Beschwerden über Gerüche gegeben.

8.00 Umweltprüfung/Umweltbericht (*Stand: August 2017*)

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Sahms wurde eine Umweltprüfung / Umweltbericht durchgeführt.

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

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Sahms für ein Wohngebiet nördlich der Bergstraße (2015),
- Faunistische Potentialabschätzung und Artenschutzbeitrag (2016),
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 Sahms (2017).

8.1 Einleitung / Vorbemerkungen

Hinweis:

Parallel zur 5. Flächennutzungsplan-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt. Hierzu wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, der Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung wird. Die 5. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine kleinere Fläche als der nachrangige Bebauungsplan, da die Fläche der Feuerwehr nicht beinhaltet ist.

Da der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4 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.

8.2 Angaben zum Standort

Die Gemeinde Sahms liegt im Süden des Kreises Herzogtum Lauenburg, ca. 4 km nordöstlich von Schwarzenbek. Der Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplan-Änderung liegt nördlich der Bergstraße und südöstlich der Straße „Auf den Wischhöfen“ am östlichen Ortsrand von Sahms. Die Erschließung erfolgt von der Bergstraße aus (vgl. Abbildungen sowie Planzeichnung zur Flächennutzungsplan-Änderung). Die Gemeinde Sahms liegt im Süden des Kreises Herzogtum Lauenburg, ca. 4 km nordöstlich von Schwarzenbek. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Bergstraße und südöstlich der Straße „Auf den Wischhöfen“ am östlichen Ortsrand von Sahms. Die Erschließung erfolgt von der Bergstraße aus (vgl. nachfolgende Abbildungen sowie Planzeichnung zum Bebauungsplan).

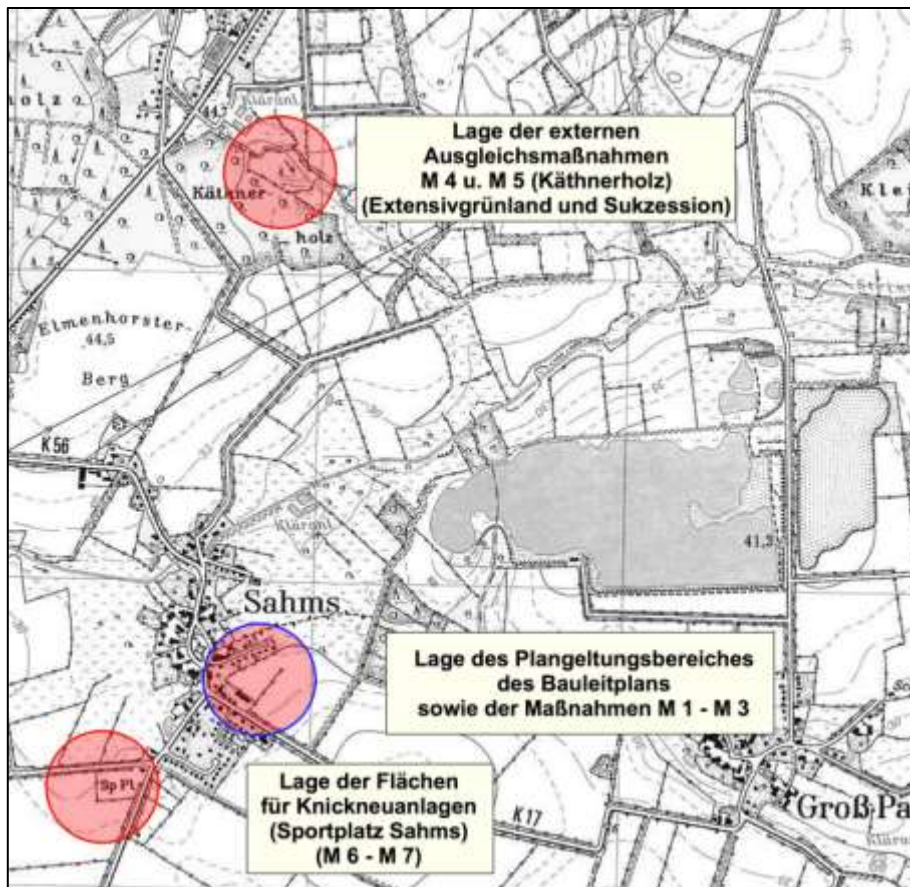
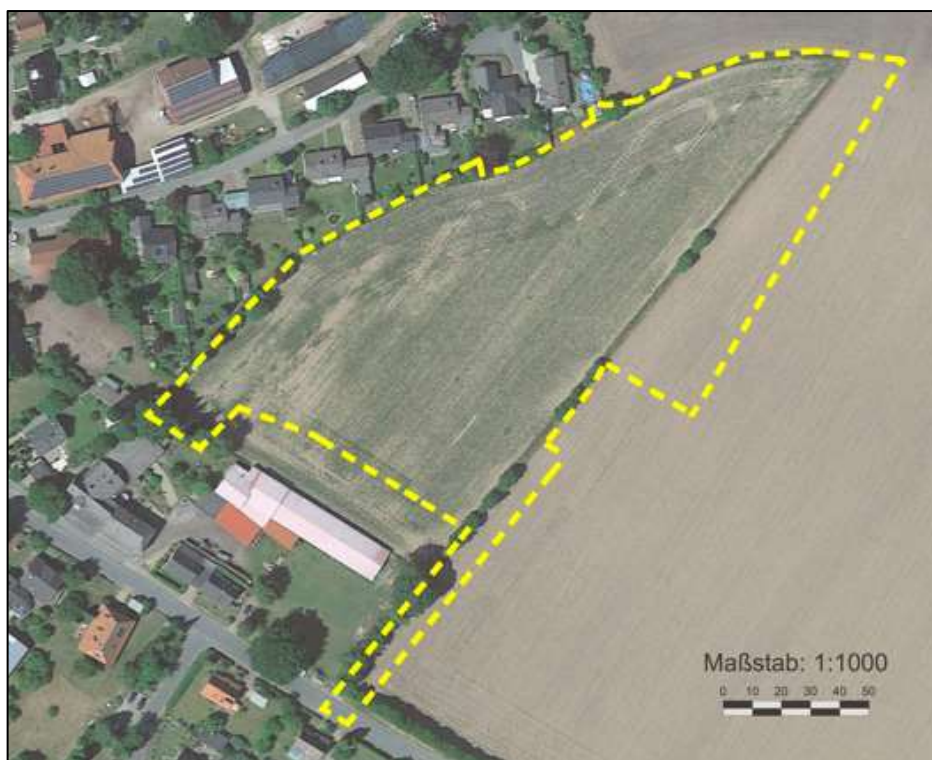


Abbildung: Lage im Raum (ohne Maßstab)



Projektion des Plangeltungsbereiches (gelb) ins Luftbild (unmaßstäbliche Verkleinerung)
(Plangrundlage: GOOGLE-Earth)

8.4 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. bedeutsamen Umfeld folgende **umweltrelevante Fachgesetze, DIN-Normen und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

8.4.1 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 Geräusch; 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.

Landesnaturenschutzgesetz (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 Bundesnaturenschutzgesetz (§ 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.

Zur Feststellung des Umfangs der Altlastensanierung wurde ein Sanierungsplan nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 sowie dem untergesetzlichen Regelwerk der „Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)“ vom 12.07.1999 erstellt.

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 Bundesimmissionschutzgesetz 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.“

8.4.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplanungen und deren Berücksichtigung

LEP 2010 (Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein)

Gemäß LEP liegt Sahms im Ordnungsraum um Hamburg. Konkrete Planungsaussagen für den Plangeltungsbereich werden nicht gemacht.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den gesamten Plangeltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Landschaftsplan¹

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sahms stellt den für eine Wohnbebauung bzw. als Grünfläche (Spielplatz) vorgesehenen Bereich als Acker und die vorhandenen Knicks als (teils lückige) Knicks dar. Der westlichste Teilbereich (geplante Gemeinbedarfsfläche) wird als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Der Zielplan des Landschaftsplanes macht folgende Aussagen:

- „Siedlungserweiterung möglich“ (diese Abgrenzung deckt sich weitgehend mit den geplanten Abgrenzungen für das geplante Wohngebiet).
- Für den nördlichsten und nordöstlichen Zipfel des geplanten Wohngebietes erfolgt die Darstellung „Landschaftsschutzgebiet (Schutzstatus einstweilig aufgehoben)“.
- Die vorhandenen Knicks sind als solche dargestellt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (2017)²

Parallel zum nachrangigen Bebauungsplan Nr. 4 wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Inhalte im Weiteren in Auszügen wiedergegeben und berücksichtigt werden.

Faunistische Potentialabschätzung und Artenschutzfachbeitrag (2016)³

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die (potentiell) vorhandene Tierwelt zu beschreiben, wurde eine Potentialabschätzung erstellt und eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt. Deren Inhalte werden ausgewertet und im Weiteren zusammenfassend wiedergegeben.

¹ Planungsgruppe Landschaft (2001): Landschaftsplan Sahms, Müssen

² Planwerkstatt Holzer (2017):
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 Sahms, Lüneburg

³ Dipl.-Biol. Karsten Lutz (2016):
Faunistische Potentialabschätzung Artenschutzfachbeitrag in Sahms, Bebauungsplan Nr. 4, Hamburg

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Sahms für ein Wohngebiet nördlich der Bergstraße (2015)⁴

Zum nachrangigen Bebauungsplan Nr. 4 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die unter dem Schutzgut Mensch zusammenfassend wieder gegeben wird.

Schutzbestimmungen nach dem LNatSchG / BNatSchG

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Knicks sind gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i. V. m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope.

8.5 Zusammenfassende Bestandsbeschreibung

Zur Veranschaulichung der nachfolgenden Ausführungen wird auf den Plan Nr. 1 (Bestand und Bewertung) des Grünordnerischen Fachbeitrags verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der besiedelten Ortslage und der freien Landschaft.

Die Fläche wird nahezu vollständig als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie wird mittig durch einen in Nord-Südrichtung verlaufenden Knick gegliedert, der allerdings nur noch rudimentär ausgeprägt ist und großenteils aus gehölzfreien Knickwallabschnitten besteht.

Im nordwestlichen Bereich grenzen auf ganzer Länge die rückwärtigen Gartengrundstücke der Straße „Auf den Wischhöfen“ an. Im Norden und Osten erstrecken sich die Ackerflächen weit über den Plangeltungsbereich hinaus. Die Bergstraße wird von einem Knick ohne Überhänger gesäumt. Das Grundstück, auf dem die Schützenhalle steht, wird im Osten, Nordosten und Nordwesten von Knicks eingebunden.

Der Untersuchungsraum stellt eine für Sahms typische Ortsrandlage dar. Von den durch die Planung betroffenen Biotoptypen erreichen nur die Knicks eine hohe ökologische Wertigkeit, auch wenn der in Nord-Südrichtung verlaufende Knick nur sehr schlecht (bzw. rudimentär) ausgebildet ist. Auch die Einzelbäume im Bereich der Feuerwehr sind mit dem Wertfaktor 4 (bei einer Skala von 0 bis 5) einzustufen. Die für den geplanten Fußweg beanspruchte halbruderale Gras- und Staudenflur (flächiger Kompost) hat nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Eine sehr geringe ökologische Wertigkeit weisen die vegetationsfreie Pferde-Auslauf-Fläche (GW) sowie die Ackerflächen des Untersuchungsgebietes auf.

Nahezu ohne ökologische Bedeutung sind alle versiegelten und / oder überbauten Flächen.

⁴ Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (2016):
Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Sahms für ein Wohngebiet nördlich der Bergstraße, Mölln

Mit Ausnahme der Knicks ist dem Raum in der Gesamtbetrachtung daher eine eher geringe Empfindlichkeit hinsichtlich geplanter Eingriffe zuzuordnen.

8.6 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 Grünordnerische Fachbeitrag zum nachrangigen Bebauungsplan Nr. 4 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.

8.6.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potentielle Auswirkungen durch Lärm und sonstige Immissionen von Bedeutung. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich des Plangebietes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten.

Zur Untersuchung des Themenkomplexes ist eine schalltechnische Untersuchung⁵ erstellt worden. Der Umweltbericht zum nachrangigen Bebauungsplan enthält hierzu detaillierte Aussagen, auf die in diesem Zusammenhang verwiesen wird.

- **Die gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt. Die vorsorgliche Empfehlung des Gutachters zur Vergrößerung des Abstandes zwischen Schützenhalle und zukünftiger Wohnbebauung wurde durch die Gemeinde berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.**

⁵ Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (2016):
Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Sahms für ein Wohngebiet nördlich der Bergstraße, Mölln

8.6.2 Schutzgut Flora (Pflanzenwelt)

Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird von „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingenommen. Die Knicks hingegen sind als „Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ und gleichzeitig als „gesetzlich geschützte Biotope“ gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG einzustufen.

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

Die Biotoptypenbewertung des Grünordnerischen Fachbeitrags erfolgt nach einer 6-stufigen Werteskala (0-5). Von den durch die Planung betroffenen Biotoptypen erreichen nur die Knicks eine hohe ökologische Wertigkeit, auch wenn der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Knick nur sehr schlecht (bzw. rudimentär) ausgebildet ist. Auch die Einzelbäume im Bereich der Feuerwehr sind mit dem Wertfaktor 4 einzustufen. Die für den geplanten Fußweg beanspruchte halbruderale Gras- und Staudenflur (flächiger Kompost) hat nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Eine sehr geringe ökologische Wertigkeit weisen die vegetationsfreie Pferde-Auslauf-Flächen (GW) sowie die Ackerflächen des Untersuchungsgebietes auf.

Nahezu ohne ökologische Bedeutung sind alle versiegelten und / oder überbauten Flächen.

Mit Ausnahme der Knicks ist dem Raum in der Gesamtbetrachtung daher eine eher geringe Empfindlichkeit hinsichtlich geplanter Eingriffe zuzuordnen.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Der Grünordnerische Fachbeitrag führt aus, dass durch die Umsetzung der Planungen mit einem Verlust von ca. 204 m eines (stark degradierten) Knicks zu rechnen ist. Innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes werden bei Umsetzung des Bebauungsplanes Bebauungen bzw. Versiegelungen im Umfang von max. 7.959 m² zulässig. Im Bereich der Feuerwehr sind keine zusätzlichen Versiegelungen / Überbauungen geplant.

- **Für das Schutzgut Flora sind durch die Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.**

8.6.3 Schutzgut Fauna (Tierwelt)

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet wurde eine faunistische Potentialabschätzung⁶ erstellt. Der Umweltbericht zum nachrangigen Bebauungsplan enthält hierzu detaillierte Aussagen, auf die in diesem Zusammenhang verwiesen wird.

⁶ Dipl.-Biol. Karsten Lutz (2016):

- **Der nachrangige Bebauungsplan Nr. 5 kommt zu dem Ergebnis, dass, sofern eine Bauzeitenregelung eingehalten wird, keine separaten Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz erforderlich werden.**

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann zusammenfassend folgendes gesagt werden:

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind die Arten der offenen Kulturlandschaft zunächst durch Verluste ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Mit der Schaffung eines neuen Saumes am Ostrand bleiben die ökologischen Funktionen erhalten, so dass die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann. Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es demnach nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

8.6.4 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation

Gemäß dem Regionalatlas Kreis Herzogtum Lauenburg⁷ stehen im Plangebiet Böden der Pseudogley-Parabraunerde-Braunerde-Gesellschaft an. Dabei handelt es sich um Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über Schmelzwassersand (Geschiebelehm, saisonal z. T. staunass).

Weitere Angaben sind: mittleres Sorptionsvermögen (Nährstoffbindung), mittlere Feldkapazität (Wassergehalt), mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit, mittleres Acker- und Grünland (Ackerzahlen um 30).

Zwar handelt es sich nicht um seltene Böden, doch sind die im Untersuchungsraum anstehenden Böden 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 Schadstoffeintrag, Verdichtung und Versiegelung ist eine **mittlere Empfindlichkeit** gegeben.

Unter Berücksichtigung verschiedener Bewertungskriterien wie Lebensraumfunktion, Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt, Archivfunktion, Hemerobiegrad (Grad des menschlichen Einflusses) und Natürlichkeit (besondere Naturnähe) wird folgende Bewertung vorgenommen:

Faunistische Potentialabschätzung Artenschutzfachbeitrag in Sahms, Bebauungsplan Nr. 4, Hamburg

⁷ Lauenburgische Akademie für Wissenschaft und Kultur (1998):
Planungsatlas Kreis Herzogtum Lauenburg, 1 : 150.000, Mölln

Bei den bisher unversiegelten und nicht überbauten Böden ist von einer **mittleren Funktionsfähigkeit** für den Naturhaushalt auszugehen.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Der Grünordnerische Fachbeitrag prognostiziert bei Umsetzung des Bebauungsplanes eine max. zulässige Versiegelung / Überbauung im Umfang von max. 7.959 m². Darüber hinaus werden auch Böden im Bereich der Gartenflächen überformt. Dies ist jedoch nicht eingriffsrelevant. Auch im Bereich des Regenrückhaltebeckens werden umfangreiche Bodenarbeiten erforderlich.

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

8.6.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation

Wasser hat eine besondere Bedeutung für den gesamten Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen bisher nicht vor.

Insgesamt ist dem Plangeltungsbereich eine **geringe bis mittlere Empfindlichkeit** sowie eine **mittlere bis hohe Funktionsfähigkeit** bezüglich dieses Schutzgutes zuzuweisen.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Der Wasserhaushalt wird durch die Versiegelung bisher offener Flächen sowie den erhöhten Anfall von Schmutzwasser beeinträchtigt. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu treffen. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird dem naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken zugeführt. Gering verschmutztes Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erfolgt auf den Ausgleich- und Ersatzflächen, die auch für das Schutzgut Boden erforderlich sind, indem auf diesen Flächen der Eintrag von Dünger und Nährstoffen reduziert wird.

- **Die Auswirkungen des Vorhabens für dieses Schutzgut sind als nicht erheblich einzustufen, es werden daher keine separaten Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz erforderlich.**

8.6.6 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation

Innerhalb des gemäßigten ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins ist der Kreis Herzogtum Lauenburg am stärksten kontinental geprägt. Der Kreis Herzogtum Lauenburg ist geprägt durch ein ganzjährig feuchtes Klima mit einer Durchschnittstemperatur von 8,2° C. Die Gemeinde Sahms befindet in einem Bereich Schleswig-Holsteins, in dem der mittlere Jahresniederschlag zwischen 720 u. 730 mm liegt und damit zu den niederschlagreichsten Gebieten des Kreises Herzogtum Lauenburg zählt⁸. Lokalklimatisch ist der Untersuchungsraum als Ausgleichsraum einzustufen, der als nicht versiegelte Fläche zur Frischluftentstehung beiträgt.

Nennenswerte Belastungen des Klimas bzw. der Luft sind im Geltungsbereich nicht aufzuführen. Der Plangeltungsbereich hat eine gewisse Bedeutung als Frisch- und Kaltluftentstehungsraum für die umliegenden Siedlungsbereiche.

Insgesamt betrachtet lässt sich dem Geltungsbereich eine **mittlere bis hohe Funktionsfähigkeit** des Lokalklimas zuordnen. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes **gegenüber Eingriffen** ist als **gering bis mittel** einzustufen.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Das Lokalklima wird durch zusätzliche Bebauung, Versiegelung sowie die Emissionen der Heizungsanlagen beeinträchtigt. Die Erheblichkeitsschwelle für Umweltbeeinträchtigungen wird aber schon wegen der Flächengröße nicht erreicht. Die Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Klima / Luft aus.

- **Erhebliche klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen sind aber aufgrund der geringen Dimension des Plangebietes nicht zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.**

8.6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der besiedelten Ortslage und der freien Landschaft. Die Ackerflächen sind typische Kennzeichen der dörflich-ländlichen Ortsrandlage von Sahms.

Die Fläche wird nahezu vollständig als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie wird mittig durch einen in Nord-Südrichtung verlaufenden Knick gegliedert, der allerdings nur noch rudimentär ausgeprägt ist und größtenteils aus gehölzfreien Knickwallabschnitten besteht.

⁸ Lauenburgische Akademie für Wissenschaft und Kultur (1992): Regionalatlas Kreis Herzogtum Lauenburg Blatt 2.8, Mölln

Der Plangeltungsbereich weist einen dörflich-ländlich geprägten Charakter auf, und bildet eine für den Ort Sahms typische Ausprägung des Orts- und Landschaftsbildes ab. Neben den Knicks stellen die vorhandenen Einzelbäume die für das Orts- bzw. Landschaftsbild prägenden Strukturen dar. Die geplanten Wohnbauflächen werden im Westen und Süden sowie (durch den straßenbegleitenden Knick) auch in südöstlicher Richtung gut durch die vorhandenen Gehölzstrukturen bzw. die vorhandenen Gartengrundstücke landschaftlich eingebunden, so dass in diesen Richtungen die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen als eher gering einzustufen ist. Dem Gebiet ist insgesamt eine **mittlere bis hohe Funktionsfähigkeit des Orts- und Landschaftsbildes** zuzuordnen. **Gegenüber Eingriffen** ist für die östlichen Bereiche eine **mittlere bis hohe Empfindlichkeit** anzunehmen.

Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Zwar ist eine Kompensation der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht vollständig möglich. In Kenntnis der Inhalte des nachrangigen Bebauungsplanes Nr. 4 ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen zur inneren Durchgrünung (Pflanzung von Straßenbäumen) sowie zur landschaftlichen Einbindung (randliche Eingrünung durch Knick- und Baumpflanzungen, landschaftsgerechte Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens) das Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet werden wird. Die geplanten Maßnahmen sorgen mittelfristig in nördlicher / nordöstlicher Richtung für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Baugebietes.

In südöstlicher Richtung ist eine Eingrünung aktuell nicht vorgesehen, da in diesem Bereich in einem weiteren Bauleitplanverfahren eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes stattfinden soll.

- **Zusammenfassend kommt der nachrangige Bebauungsplan Nr. 4 zum Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten ist.**

8.6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der Ausgangssituation

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

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 der Grundstücke auszugehen.

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

8.6.9 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.

8.7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 7.6 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Der nachrangige Bebauungsplan Nr. 4 kommt zum Ergebnis, dass bei der Umsetzung der Planung (ohne Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung) für die Schutzgüter Flora und Boden, Wasser und Landschaftsbild erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Diese Auswirkungen sind durch im Bebauungsplan Nr. 4 festzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung im Grundsatz teilweise kompensierbar. Es werden darüber hinaus im Plangebiet Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen.

Bei vollständiger Umsetzung aller im Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie zum Ausgleich verbleiben keine **Kompensationsdefizite**.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung ist folgende Entwicklung zu erwarten:

Die Standortbedingungen sowie die Ertragskraft der Flächen im Gebiet macht es wahrscheinlich, dass die Flächen weiterhin als Acker landwirtschaftlich genutzt werden. Damit verbunden sind auch langfristig die mit der intensiven ackerbaulichen Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur sowie die Nutzungskonflikte (landwirtschaftliche Immissionen) mit den angrenzenden Wohngebieten. Weitere Standorteigenschaften Bodens sowie die Funktionen des Gebietes für das Kleinklima bleiben erhalten.

Aufgrund der in der Gemeinde Sahms vorhandenen Nachfrage nach Bauland wird voraussichtlich eine andere Freifläche baulich entwickelt werden. Der andere im Landschaftsplan als mögliche Baufläche herausgearbeitete Bereich weist allerdings gegenüber dem geplanten Standort eine geringere Eignung auf.

8.8 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:

8.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

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 Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 führt dazu folgende Maßnahmen auf:

- Teilversiegelte Ausführung von Wegeflächen und Stellplätzen
- Pflanzgebot für Bäume
- Naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens.

Auf Empfehlung der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Wohnbauflächen deutlich von der Schützenhalle abgerückt. Bei Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung auf der Ebene des nachrangigen Bebauungsplanes Nr. 4 **verbleiben erhebliche** Umweltbeeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Flora. Als Kompensation für diese erheblichen Umweltauswirkungen schlägt der Ausgleichsmaßnahmen vor (vgl. nachfolgende Ausführungen).

8.8.2 Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz verbleibender, nicht vermeidbarer Eingriffe

Zur Kompensation für die verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Flora sieht der Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 die

- Neuanlage eines Knicks (**M 1** – 58 m) mit vorgelagertem Knickschutzstreifen im Übergangsbereich zur freien Landschaft vor.

Darüber hinaus werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Neuanlage eines Knicks nördlich der Plangebietsgrenze (Länge: 17 m - **M 2**)
- Knickaufwertung durch Bepflanzung eines Knickwalls nördlich der Plangebietsgrenze (Länge: 70 m - **M 3**)
- Sukzessionsfläche Käthnerholz (Flächengröße: 3.390 m² – **M 4**)
- Extensive Grünlandfläche Käthnerholz (Flächengröße: 8.075 m² – **M 5**)
- Entnahme Nadelbäume am Sportplatz (Länge: 200 m – **M 6**)
- Neuanlage Knicks am Sportplatz (Länge: 152 m - **M 7**).

Die einzelnen Maßnahmen werden im Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 detailliert beschrieben.

Bei Realisierung der vorbeschriebenen Kompensationsmaßnahmen ist der auf der Ebene des nachrangigen Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt voll kompensierbar!

8.9 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aus Sicht der Gemeinde ergeben sich zur geplanten Ausweisung keine Alternativen, die zu betrachten wären.

8.10 Zusätzliche Angaben

8.10.1 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.

8.10.2 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. In Kenntnis der Ausweisungen des nachrangigen Bebauungsplanes Nr. 4 werden folgende Monitoring-Maßnahmen wahrscheinlich:

- Für die Umsetzung der Pflanzgebote (Einzelbäume, Knicks, Pflanzmaßnahmen am Regenrückhaltebecken) im Plangeltungsbereich ist die Gemeinde zuständig. Eine Erfolgskontrolle dieser Pflanzgebote erfolgt nach Umsetzung / Herstellung sowie 3 Jahre nach Herstellung, danach alle 5-10 Jahre durch die Gemeinde Sahms.
- Für die Herstellung der externen Ausgleichsfläche sowie deren Unterhaltung ist die Gemeinde zuständig. Eine Erfolgskontrolle erfolgt nach Umsetzung / Herstellung sowie 3 Jahre nach Herstellung, danach alle 5-10 Jahre durch die Gemeinde Sahms.

8.10.3 Sonstige Hinweise / frühzeitige Stellungnahmen

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen bzw. die Hinweise im Scoping-Verfahren sind in diesen Umweltbericht eingeflossen / eingearbeitet.

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der **5. Flächennutzungsplan-Änderung für das Gebiet „Nördlich der Bergstraße, südöstlich der Straße auf den Wischhöfen“** der Gemeinde Sahms hat das Ziel, angrenzend an die bebaute Ortslage eine „**Wohnbaufläche**“ darzustellen.

Die Erschließung erfolgt von der Bergstraße aus.

Mit der Planung sind die unter Ziffer 7.6 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Bei der Umsetzung der Planung sind (ohne Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung) für die Schutzgüter Flora und Boden, Wasser und Landschaftsbild erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Diese Auswirkungen sind durch im nachrangigen Bebauungsplan festzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung im Grundsatz teilweise kompensierbar. Der Grünordnerische Fachbeitrag zum nachrangigen Bebauungsplan Nr. 4 führt dazu folgende **Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung** auf:

- Teilversiegelte Ausführung von Wegeflächen und Stellplätzen
- Pflanzgebot für Bäume
- Naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens.
- Neuanlage eines Knicks (**M 1** – 58 m) mit vorgelagertem Knickschutzstreifen im Übergangsbereich zur freien Landschaft vor.

Darüber hinaus werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Neuanlage eines Knicks nördlich der Plangebietsgrenze (Länge: 17 m - **M 2**)
- Knickaufwertung durch Bepflanzung eines Knickwalls nördlich der Plangebietsgrenze (Länge: 70 m - **M 3**)
- Sukzessionsfläche Käthnerholz (Flächengröße: 3.390 m² – **M 4**)
- Extensive Grünlandfläche Käthnerholz (Flächengröße: 8.075 m² – **M 5**)
- Entnahme Nadelbäume am Sportplatz (Länge: 200 m – **M 6**)
- Neuanlage Knicks am Sportplatz (Länge: 152 m - **M 7**).

Bei Realisierung der vorbeschriebenen Kompensationsmaßnahmen ist der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt voll kompensierbar!

9.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sahms am 06.08.17 gebilligt.

Sahms, den 16.04.2018

gez. Püst

Bürgermeister