

# GEMEINDE WESTE



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 Satz 1 NR. 3 BAUGB FÜR DEN ORTSTEIL TESTORF

### PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG



Entwurf für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 23.08. - 24.09 2021

## Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 58 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Weste diese Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Testorf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Gemeinde Weste vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch öffentlichen Aushang erfolgt.

Weste, den .....

(Siegel)

.....  
Ritzer  
Der Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Weste hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Testorf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... durch öffentlichen Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung und die dazugehörige Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Weste, den .....

(Siegel)

.....  
Ritzer  
Der Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weste, den .....

(Siegel)

.....  
Ritzer  
Der Bürgermeister

#### 4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weste hat die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Testorf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Weste, den .....

(Siegel)

.....  
Ritzer  
Der Bürgermeister

#### 5. Inkrafttreten

Der Beschluss der Satzung durch den Rat der Gemeinde Weste und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen bekanntgemacht gemacht worden. Die Satzung ist damit am ..... rechtskräftig geworden.

Weste, den .....

(Siegel)

.....  
Ritzer  
Der Bürgermeister

#### 6. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Testorf sind gemäß § 215 BauGB Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Weste, den .....

(Siegel)

.....  
Ritzer  
Der Bürgermeister



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

#### **1.1 Max. zulässige Grundfläche (GR)**

Die max. zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Hauptanlagen beträgt 200 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (GR)**

Die max. zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 300 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **2. Grünordnung (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**

#### **2.1 Ortsrandgestaltung / Flächen für Maßnahmen**

Zur Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes sind an den zum Außenbereich gelegenen südlichen Grundstücksgrenzen in einer Breite von mind. 8,0 m auf den Grundstücken der Einbeziehungssatzung insgesamt 25 hochstämmige, einheimische Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10 cm (entspricht einem Baum pro ca. 43 m<sup>2</sup>) zu pflanzen und zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind einheimischen Obstbäumen mind. zweireihig im Abstand von ca. 4 m zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dieser Bereich ist mit Ausnahme von Einfriedungen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

#### **2.2 Maßnahmen zum Artenschutz**

Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars erfolgen.

Gleiche Fristen sind bei der Entnahme von Gras- und Krautschichten und der Beseitigung der obersten Bodenschicht im gesamten Eingriffsbereich zu beachten.

### **Empfehlung zur Versickerung von Niederschlagswasser**

Soweit die vorhandenen Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der "Einbeziehungsflächen" zu versickern. Dabei darf Niederschlagswasser, welches von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden stammt (Dachflächenwasser), ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden. Für das von Hofflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser von Wohngrundstücken trifft das jedoch nur zu, wenn dieses über die bewachsene Bodenzone (begrünte Fläche oder Mulden) versickert wird.

---

## Begründung

### zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Testorf der Gemeinde Weste

#### Inhaltsübersicht

Seite

<b>1.</b>	<b>Grundlagen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung</b>	<b>1</b>
1.1	Gesetzliche Grundlagen	1
1.2	Plangrundlage	1
1.3	Planvorgaben	1
1.3.1	Landes – Raumordnungsprogramm 2017	1
1.3.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2000	2
1.3.3	Regionales Raumordnungsprogramm 2018	2
1.3.4	Flächennutzungsplan	4
1.3.5	Sonstiges Planrecht und weitere rechtliche Bindungen	6
<b>2.</b>	<b>Überörtliche Lage – gemeindliche Kennziffern</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Geltungsbereiches</b>	<b>7</b>
3.1	Historische Entwicklung	7
3.2	Nutzungs- und Erschließungsstruktur	9
3.3	Flächen des Plangeltungsbereichs / Schutzstatus der Streuobstwiese	9
<b>4.</b>	<b>Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung, planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Satzung</b>	<b>12</b>
5.1	Planzeichnung	12
5.2	Textliche Festsetzungen	12
<b>6.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes</b>	<b>14</b>
8.1	Bestandssituation	15
8.1.1	Methodik	15
8.1.2	Schutzgebiete	15
8.1.3	Biotoptypen und dominierende Pflanzenarten	15
8.2	Bilanzierung des Kompensationsbedarfs	
<b>9.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>21</b>

## **1. Grundlagen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2524), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) vom 19.02.2010 Nds. GVBl. S. 104)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### **1.2 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Allgemeinen Liegenschaftskataster (ALK) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen.

### **1.3 Planvorgaben**

#### **1.3.1 Landes – Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017**

Die zeichnerische Darstellung der Neubekanntmachung des Landes – Raumordnungsprogramm 2017 weist keine planerischen Darstellungen für den Siedlungsbe-  
reich des Ortsteils Testorf der Gemeinde Weste und für die direkt umgebenden Au-  
ßenbereichsflächen aus.

Da die Satzung nur eine Fläche für etwa 4 zusätzliche Baugrundstücke in den Innen-  
bereich gem. § 34 BauGB einbezieht, sind hier entgegenstehende Ziele der Raum-  
ordnung und Landesplanung aufgrund der Nutzungsart und der geringen Anzahl  
neuer Grundstücke nicht berührt.

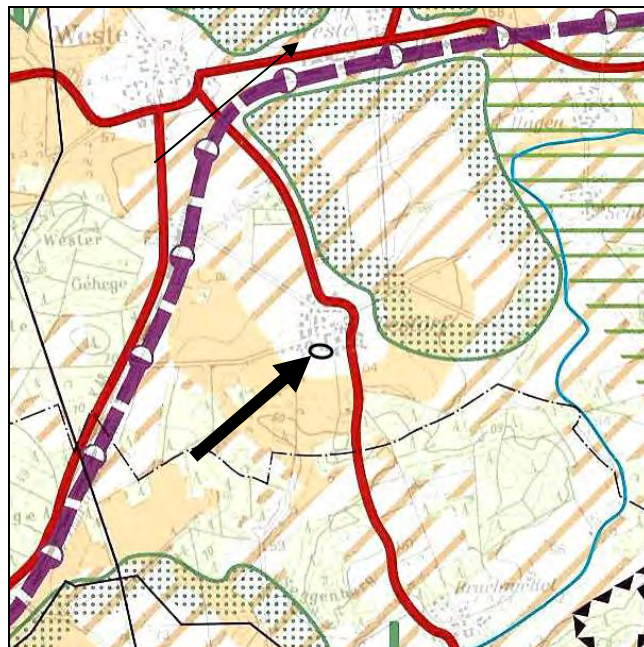
In ca. 400 m Entfernung südlich der Ortslage wird ein Natura - 2000 - Gebiet (FFH –  
Gebiet „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich“, EU – Kennzahl DE2930-401)  
dargestellt (vgl. hierzu Abbildung 3). Aufgrund der Entfernung der „Einbeziehungs-  
flächen“ (ca. 400 m bis 450 m) sowie der vorgesehenen Nutzung „Wohnen“ sind ne-  
gative Auswirkungen für das FFH – Gebiet nicht erkennbar.

### 1.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2000

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2000 sind folgende Planinhalte aufgeführt, die jedoch den Bereich der „Einbeziehungsflächen“ planerisch ebenfalls nicht berühren:

- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials in ca. 250 m Entfernung südlich der Ortslage.
- Hauptverkehrsstraße (Kreisstraße K 16) von regionaler Bedeutung von Weste über Testorf (östlich der Einbeziehungsgrundstücke) nach Bruchwedel und Neuwark sowie Anschluss an die Bundesstraße B 191.

Konflikte mit den Zielen der Raumordnung sind durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den Innenbereich gem. § 34 BauGB nicht erkennbar.



**Abbildung 1:** Planausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2000, Bereich der Einbeziehungsflächen ist oval / schwarz markiert, ohne Maßstab

### 1.3.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2018

Das Regionale Raumordnungsprogramm **2018** weist etwas differenziertere Darstellungen als das Regionale Raumordnungsprogramm **2000** aus.

So werden die landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen, die direkt an die südliche Siedlungsgrenze von Testorf angrenzen, als „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotentials“ dargestellt.

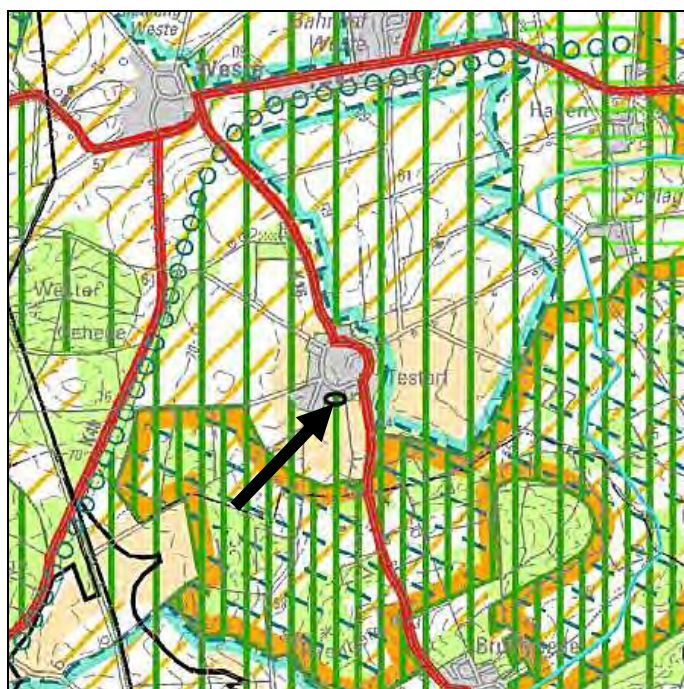
Gemäß den beschreibenden Darstellungen des RROP 2019 werden Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder als Vernetzungsbereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Land-

schaftsbild und die Erholung haben, als Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft dargestellt und sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Eine Beeinträchtigung der oben dargestellten Charakteristika und Schutzgüter ist jedoch durch die Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich gem. § 34 BauGB nicht erkennbar. Die überplanten Flächen stellen sich als kleinteilige ausgeräumte Acker- und Grünlandflächen sowie als Obstbaumwiese und Pferdeweide dar, die tlw. den angrenzenden bereits baulich genutzten Grundstücken zugeordnet sind. Durch die Entwicklung eines zukünftig eingegrünten Ortsrandes (Obstbaumwiese / Obstbaumreihe) kann hier grundsätzlich die naturräumliche Situation aufgewertet werden. Die eigentlichen großflächig dimensionierten Flächen für die Landwirtschaft des Außenbereichs schließen hierbei erst südlich der „Einbeziehungsgrundstücke“ an (vgl. Abbildung 6 – Luftbild).

Gemäß den beschreibenden Darstellungen des RROP 2018 sind landwirtschaftlich wertvolle Flächen möglichst für die landwirtschaftliche Nutzung vorzuhalten. Zuschnittverschlechterungen dieser Flächen sollen vermieden und agrarstrukturelle Verbesserungen unterstützt werden. Ein außerlandwirtschaftlicher Bedarf, insbesondere an Siedlungs-, Kompensations-, Verkehrs- und Versorgungsflächen, soll deshalb im Rahmen des Möglichen auf Flächen außerhalb der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft umgelenkt werden.

Wesentliche Zuschnittverschlechterungen der landwirtschaftlichen Flächen durch die Einbeziehung der Grundstücke können nicht erkannt werden, da westlich wie auch östlich bestehende Siedlungsbereiche bereits deutlich weiter nach Süden entwickelt wurden. Jedoch wird festgehalten, dass durch die Einbeziehungssatzung potenzielle landwirtschaftliche Flächen (Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB) in einer Größenordnung von ca. 3.700 m<sup>2</sup> verloren gehen.



**Abbildung 2:** Planausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2018, Bereich der Einbeziehungsflächen ist oval / schwarz markiert, ohne Maßstab



**Abbildung 3:** Lage des Natura – 2000 – Gebietes (FFH – Gebiet „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich“ mit der EU – Kennzahl DE2930-401), Lage der Einbeziehungsflächen ist rot markiert (Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)), ohne Maßstab

Im regionalen Raumordnungsprogramm 2018 wird das Natura - 2000 Gebiet - (FFH – Gebiet „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich“, EU – Kennzahl DE2930-401) durch folgende Darstellungen überlagert: Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet Biotopverbund sowie teilweise durch Vorbehaltsgebiet Wald und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen.

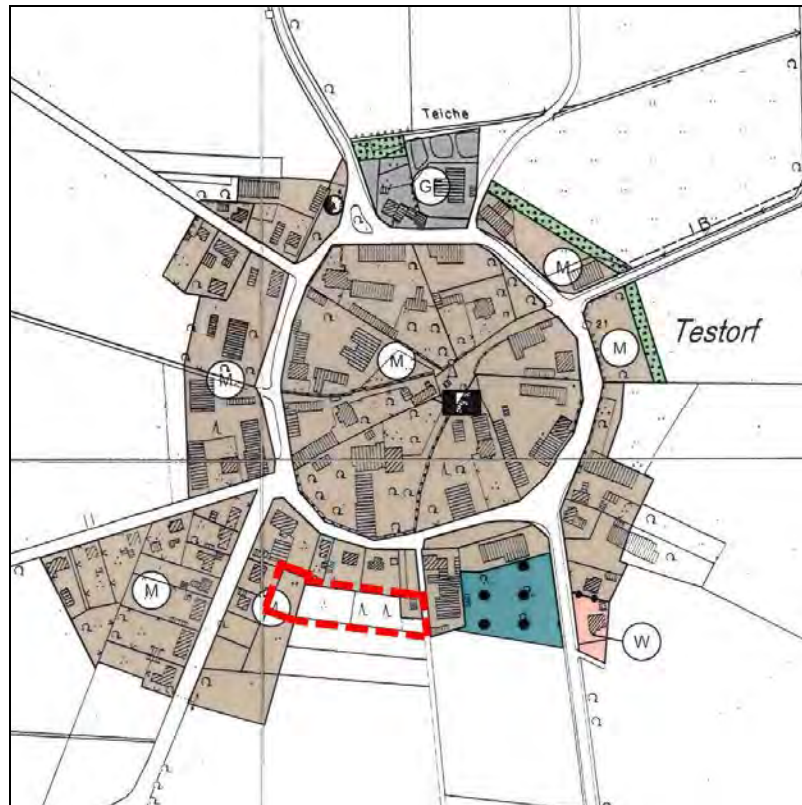
Durch die Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich gem. § 34 BauGB und der damit verbundenen baulichen Nutzung der Grundstücke ist nicht erkennbar, dass die oben genannten Ziele auf Ebene der Raumordnung beeinträchtigt werden.

### 1.3.4 Flächennutzungsplan

Wie der Abbildung 4 auf der folgenden Seite zu entnehmen ist, weist der fortgeltende Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Bevensen (i. d. F. der 29. Änderung vom 14.04.2000 für den Ortsteil Testorf der Gemeinde Weste fast ausnahmslos gemischte Baufläche (M) aus.

Dies entspricht der nutzungsmäßigen Bestandssituation, da eine Vielzahl von landwirtschaftlichen baulichen Anlagen vorhanden ist und überwiegend auch als solche genutzt wird. Teile der landwirtschaftlichen Hofstrukturen dienen jedoch auch dem Wohnen. Ebenso sind auch Handwerksbetriebe mit angegliederten Wohngebäuden zu finden.

In den letzten Jahren und Jahrzehnten wurden auch reine wohnbaulich genutzte Grundstücke bzw. Siedlungsbereiche entwickelt (hier insbesondere an den beiden südwestlich gelegenen Ausfallwegen – westlich der „Einbeziehungsgrundstücke“), die jedoch die überwiegende gesamtheitliche dörfliche Nutzungsmischung der gesamten Ortslage nicht beeinträchtigen.



**Abbildung 4:** Planzeichnung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Bevensen für den Ortsteil Testorf der Gemeinde Weste (i. d. F. der 29. Änderung vom 14.04.2000), ohne Maßstab, roter Geltungsbereich = Lage der Einbeziehungsflächen

Im südöstlichen Siedlungsbereich sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans auch eine kleine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Wald dargestellt. Der Abstand der Einbeziehungsgrundstücke zur Waldfläche beträgt hier ca. 50 m. Konflikte mit den Flächen nach Forstrecht sind hierbei nicht erkennbar. Im Übrigen befindet sich hier zwischen den „Einbeziehungsgrundstücken“ und der Waldfläche ein bereits größeres baulich genutztes Grundstück.

Die einzige Ausweisung einer Wohnbaufläche auf einem kleinen Grundstück im Südosten des Ortsgefüges irritiert hier planerisch bzw. planungsrechtlich, da insbesondere im Südwesten der bestehenden Siedlungsflächen deutlich größere und ebenso vorrangig wohnbaulich genutzte Siedlungsbereiche existieren.

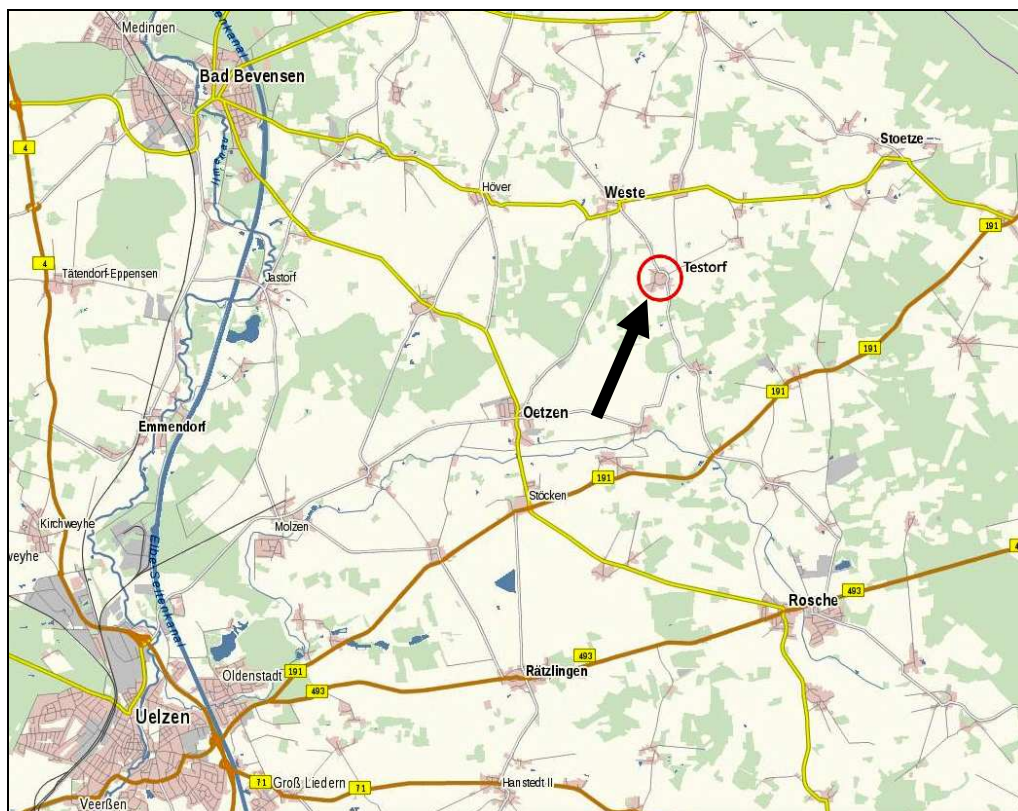
Im nördlichen Siedlungsbereich sind darüber hinaus ein kleines Gewerbegebiet sowie Grünflächen als Ortsrandeingrünung dargestellt. Insbesondere das ausgewiesene Gewerbegebiet verursacht keine Nutzungskonflikte aufgrund seiner Entfernung zu den im südlichen Siedlungsgefüge liegenden Einbeziehungsgrundstücken. Teile der ehemals bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes wurden abgerissen.

In der Ortsmitte ist durch das entsprechende Planzeichensymbol eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt.

### 1.3.5 Sonstiges Planungsrecht und weitere rechtliche Bindungen

Für den Plangeltungsbereich bestehen im Weiteren weder Bebauungspläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 34 BauGB – Innenbereichssatzungen) oder nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzungen) noch Satzungen nach NBauO (Gestaltungssatzungen - örtliche Bauvorschriften).

## 2. Überörtliche Lage – gemeindliche Kennziffern



**Abbildung 5:** Übersichtsplan ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Metropolregion Hamburg, ohne Maßstab

Der Ortsteil Testorf liegt ca. 1,5 km südlich des Gemeindehauptorts Weste und ist über die Kreisstraße K16 nach Norden an Weste und dann über die Landesstraße L252 über Höver an Bad Bevensen angebunden.

Die Anbindung nach Süden erfolgt ebenfalls über die Kreisstraße K16 über Bruchwedel und Neuwerk an die Bundesstraße B 191, die dann weiter nach Westen bis zur Kreisstadt Uelzen führt.

Die Gemeinde Weste hatte am 31.12.2015 1.056 Einwohner und besteht aus dem Hauptort und weiteren sechs eingemeindeten Ortsteilen. Testorf hatte zum Stand 31.12.2015 128 Einwohner. Die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Weste belief sich zum 31.12.2017 auf 965 Einwohner und zeigt hier innerhalb von 2 Jahren einen merk-

baren Bevölkerungsrückgang auf (Einwohnerzahlen, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen).

### 3. Beschreibung des Geltungsbereiches und des städtebaulichen Umfelds

#### 3.1 Historische Entwicklung des Ortsteils

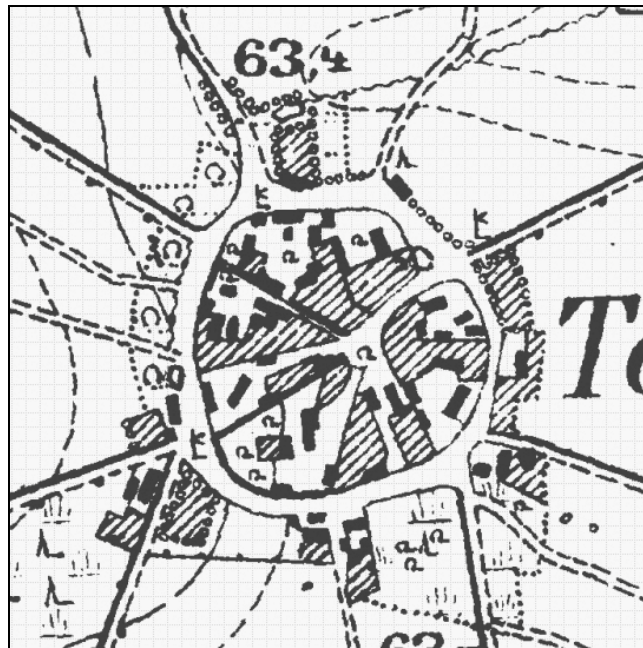


**Abbildung 6:** Luftbild (Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) mit Geltungsbereich der § 34 BauGB - Einbeziehungssatzung (roter Geltungsbereich), ohne Maßstab

Der Ortsteil Testorf ist bis heute überwiegend durch die Landwirtschaft und das landwirtschaftliche Umfeld sowie durch seine städtebauliche „Rundlingsform“ geprägt (vgl. Abbildung 6: Luftbild).

Abbildung 7 - „Preußische Landesaufnahme“ - zeigt, dass bereits vor 1900 die Siedlungsentwicklung, weitgehend geprägt durch diese „Rundlingsform“ als bedeutsamstes Strukturelement des Ortsgefüges, abgeschlossen war. Dieses charakteristische Siedlungsbild ist bis heute weitgehend erhalten und weiterentwickelt worden. Um 1900 war dabei insbesondere der „innere Bereich“, also die Siedlungsflächen innerhalb der „Hauptstraße Testorf“, bereits abschließend baulich entwickelt. Die „Außenränder“ wurden nur teilweise baulich genutzt.

Abbildung 8 (aktuelle Siedlungsstruktur) zeigt, dass durch die städtebauliche Entwicklung bis heute auch diese „Außenränder“ des „Rundlings“ weitgehend einer baulichen Nutzung zugeführt wurden. Aufgrund des Siedlungsdrucks in der weiteren städtebaulichen Entwicklung ab 1945 fällt auf, dass das Prinzip der „Rundlingsform“ als Siedlungsprinzip dann verlassen wurde und parallel zu den beiden Ausfallwegen nach Südwesten entsprechende (Wohn-) Bauflächen entwickelt wurden. Diese „untypische“ Entwicklungsstruktur beeinträchtigt jedoch nicht das städtebauliche Erscheinungsbild von Testorf, das immer noch überwiegend durch die „runde“ Siedlungs- und verkehrliche Erschließungsform charakterisiert wird.



**Abbildung 7:** Historische Karte – Preußische Landesaufnahme um 1900, ohne Maßstab  
(Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de))

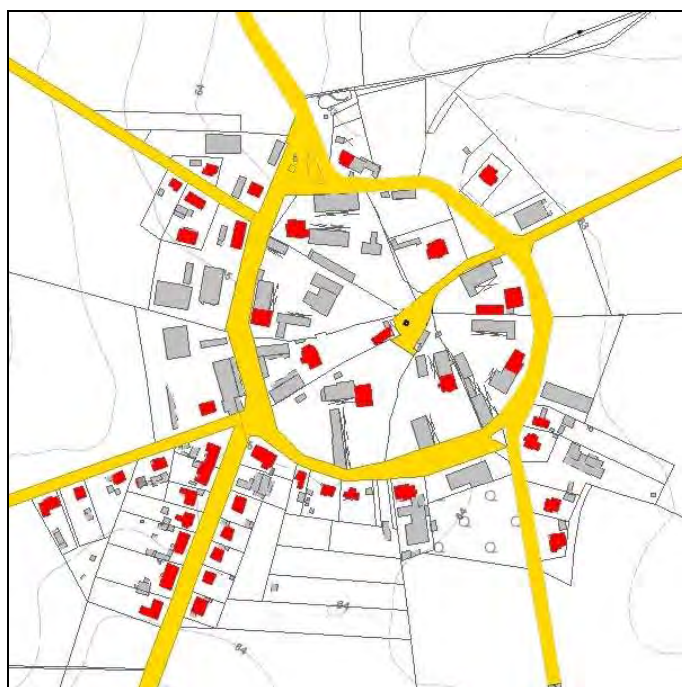


**Abbildung 8:** Aktuelle Siedlungsstruktur (nachgearbeitet), ohne Maßstab  
(Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de))

### 3.2 Nutzungs- und Erschließungsstruktur

Der überwiegende Siedlungsbereich von Testorf ist durch eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Hofstellen mit einer großen Anzahl auch von modernen und größeren landwirtschaftlichen Nutzgebäuden und den dazugehörigen tlw. historischen Wohngebäuden geprägt.

Räumlich untergeordnet finden sich auch überwiegend wohnbaulich genutzte Bereiche, insbesondere an den beiden Ausfallwegen nach Südwesten sowie dem Ausfallweg nach Nordwesten. Auch an der Außenseite der rund verlaufenden Hauptstraße „Testorf“ finden sich abschnittsweise reine und modernere Einfamilienhäuser.

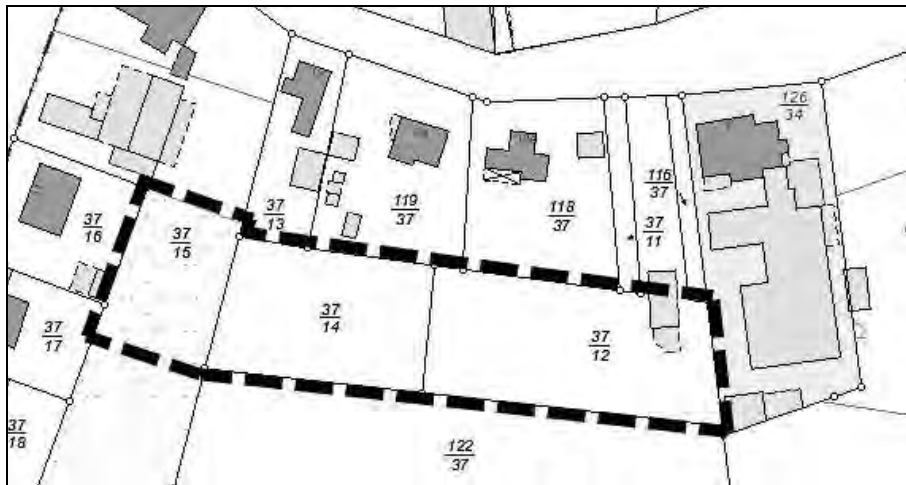


**Abbildung 9:** Wohngebäude = rot, landwirtschaftlich genutzte Anlagen, Nebenanlagen etc. = grau  
Erschließungsstraßen = gelb, ohne Maßstab

Auch die Erschließungsstruktur des Ortsteils Testorf, die letztendlich auch den Siedlungskörper prägt und vorbestimmt, ist charakterisiert durch die „runde“ Form der Wege- und Straßenführung. Um die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung zu erreichen, gehen strahlenförmig (nach fast allen Himmelsrichtungen) sechs Wege bzw. Straßen in die umgebenden Bereiche ab.

### 3.3 Flächen des Plangeltungsbereichs / Schutzstatus der Streuobstwiese

Flurstück 37/12 stellt sich als Grünland / Rasenfläche dar. Westlich grenzt eine kleine Ackerfläche (Flurstück 37/14) an, welche aktuell jedoch nicht bewirtschaftet wird, und daher von Gräsern dominiert ist. Der westliche Teil dieses Flurstücks sowie der östliche Teil des westlich angrenzenden Flurstücks 37/15 sind mit Obstbäumen als extensive Streuobstwiese bepflanzt. Hierbei handelt es sich um ältere Niederstamm – Mittelstamm - Bäume unterschiedlicher Sorten und Früchte, die zum Teil aufgrund ihres Alters abgängig sind.



**Abbildung 10:** Übersichtsplan, Flurstücksnummern, ohne Maßstab

Das westlich liegende Flurstück 37/15 wird ganzjährig mit Pferden beweidet. Die Nutzung erstreckt sich auch auf den östlichen Teil mit den Obstbäumen. Die Grasnarbe zeigt sich hier stark beschädigt / überweidet. Im nordöstlichen Bereich der Weide befindet sich eine Lagerfläche für Mist / Gartenabfälle. Der östliche Teil der Streuobstwiese (Flurstück 37/14, westlicher Teil) wird offenbar nicht als Grünland genutzt. Hier befindet sich eine ruderales Grasflur unterhalb der Obstbäume.

Streuobstwiesen unterliegen nicht dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG.

Weiterhin ist zu untersuchen, inwieweit auf Grundlage § 22 NAGBNatSchG weitere Teilbereiche als geschützte Landschaftsbestandteile anzusprechen sind. Hierzu gehören auch „sonstige naturnahe Flächen“ (§ 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG). Diese sind Biotop, deren Standorteigenschaften bisher wenig verändert wurden. "Sonstige naturnahe Flächen" sind auch Streuobstwiesen, jedoch erst ab einer Mindestgröße von 1 ha. Die Streuobstwiese in Testorf erreicht jedoch, auch unter Einbeziehung der gesamten Streuobstwiese außerhalb des Satzungsbereiches, lediglich eine Größe von ca. 0,2 ha.

Darüber hinaus ist diese Fläche auch im online-Kataster des NLWKN nicht als Biotop oder Geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

#### **4. Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung, planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der örtliche Bedarf an Wohngrundstücken soll durch die „Einbeziehung“ (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) von bisherigen Außenbereichsflächen am südlichen Siedlungsrand gedeckt werden. Da diese Grundstücke im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) liegen, können hier zurzeit keine Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde eine Satzung aufstellen, die einzelne Außenbereichsflächen in „die im Zusammenhang bebaute Ortslage“

einbezieht, wenn die Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist durch die vorhandenen, benachbarten baulichen Nutzungen (nördlich und westlich angrenzende Wohnbauungen und östlich angrenzend ein Handwerksbetrieb) erfüllt.



**Abbildung 11:** Einbeziehungsfelder, östlicher Teilbereich, mit angrenzendem Handwerksbetrieb und Blick auf die Waldflächen

Darüber hinaus kann durch die Einbeziehung der Flächen eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle „Abrundung“ der Ortslage erreicht werden. Auch wenn die zukünftigen verkehrlichen und technischen Anbindungen durch Sticherschließungen von der Hauptstraße Testorf aus erfolgen müssen (was ortstypisch ist), wird das Ortsbild hier nicht nachteilig beeinträchtigt, da sowohl westlich und östlich der Einbeziehungsfelder bauliche Nutzungen vorhanden sind, die weiter nach Süden ausgreifen und damit die Einbeziehungsfelder städtebaulich und nutzungsmäßig an drei Seiten einrahmen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Darüber hinaus wird durch die Satzung die Nutzbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt.



**Abbildung 12:** Einbeziehungsfelder, westlicher Teilbereich, mit Blick auf die Streuobstwiese

Neben der in § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB geforderten Voraussetzung, dass die Aufstellung einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) mit

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss, werden auch die sonstigen Voraussetzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) erfüllt.

- So wird durch diese Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## 5. Inhalt der Satzung

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht aus der Planzeichnung mit Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung sowie den textlichen Festsetzungen.

Die Gemeinde Weste hat sich hierbei dafür ausgesprochen, mit Ausnahme von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie von zwei grünordnerischen Festsetzungen (zur Ortsrandeingrünung und zum Artenschutz) auf weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zu verzichten, da hierfür keine Planerfordernisse gesehen werden.

### 5.1 Planzeichnung

Durch die Festsetzung des Plangeltungsbereiches in der Planzeichnung wird dieser Bereich zu einem "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" gem. § 34 BauGB.

Dies bedeutet, dass ein Bauvorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hier zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

### 5.2 Textliche Festsetzungen

Die **textliche Festsetzung Nr. 1.1** regelt das Maß der baulichen Nutzung. Festgelegt wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Hauptanlagen von 200 m<sup>2</sup> (grundstücksbezogen). Hiermit soll sichergestellt werden, dass ein Übermaß an baulicher Dichte und Versiegelungen, hier im Übergang zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, vermieden wird. Gleiches gilt auch für die **textliche Festsetzung Nr. 1.2** - auch durch die festgelegten Überschreitungsmöglichkeiten der maximal zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen sowie Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird ein Übermaß an Versiegelungen und Funktionsflächen verhindert.

Die **textliche Festsetzung Nr. 2.1** sichert die grünordnerische Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes durch die Vorgabe einer Anpflanzung einer mind. 8,0 m breiten Streuobstwiese. Spätestens im Rahmen einer Neubebauung ist die Ortsrandeingrünung nach Maßgabe der Festsetzung herzustellen. Hier sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung (Streuobstwiese) soll damit eine räumlich und gestalterisch verträgliche Übergangzone von baulich genutzten Siedlungsflächen (nördlich der Streuobstwiese) zum Außenbereich (südlich der Streuobstwiese) gewährleistet werden.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2.2** wird eine zum Schutz von Brutvögeln artenschutzrechtlich notwendige Bauzeitenregelung festgelegt. Die Beseitigung der Gehölzvegetation (Obstbäume) darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Gleiche Fristen sind bei der Entnahme von Gras- und Krautschichten und der Beseitigung der obersten Bodenschicht im gesamten Eingriffsbereich zu beachten.

Aus Gründen des vorsorgenden Gewässerschutzes, zur Vermeidung von Hochwasserspitzen in den Gewässern sowie zur Vermeidung eines Rückgangs der Grundwasserneubildung wird folgende textliche **Empfehlung** in die Satzung aufgenommen: "Soweit die vorhandenen Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser in den "Einbeziehungsbereichen" zu versickern. Dabei darf Niederschlagswasser, welches von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden stammt, ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden. Für das von Hofflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser von Wohngrundstücken trifft das jedoch nur zu, wenn dieses über die bewachsene Bodenzone (begrünte Fläche oder Mulden) versickert wird."

## 6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die innerörtliche Hauptstraße "Testorf" erschlossen. Eine vorhandene Wegeführung zur Erschließung des Bereichs der „Einbeziehungsgrundstücke“ ist bereits vorhanden.



**Abbildung 13:** Bestehender Stichweg mit Anbindungsmöglichkeit an die „Hauptstraße Testorf“, Blick nach Norden

Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung sind in der Hauptstraße „Testorf“ bereits vorhanden. Für die

technische Erschließung der Einbeziehungsgrundstücke müssen von der Hauptstraße "Testorf" aus vorhandene Leitungen verlängert bzw. vorgestreckt werden.

## 7. Immissionsschutz

Die zukünftig baulich nutzbaren Grundstücke ("Einbeziehungsflächen") befinden sich in einem Dorfgebiet, in dem auch Tierhaltung und Handwerksbetriebe planungsrechtlich zulässig sind.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass aus diesen dorfgebietstypischen Nutzungen resultierende Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf die zukünftigen Wohnnutzungen im Plangeltungsbereich der „Einbeziehungssatzung“ einwirken.

Östlich an den Bereich der Einbeziehungsgrundstücke anschließend, befindet sich eine Tischlerei mit entsprechenden baulichen Anlagen, wie Werkstatthalle und Lagerflächen sowie einen Betriebshof.

Durch die vorhandene Lagerhalle in Nord – Süd – Ausrichtung im Westen des angrenzenden Betriebsgrundstücks werden hierbei die Bereiche der „Einbeziehungsgrundstücke“ vor internen Betriebslärm weitgehend abgeschirmt. Unzumutbare Lärmkonflikte werden hier daher nicht erwartet.



**Abbildung 14:** Blick von den „Einbeziehungsflächen“ auf die östlich anschließende Lagerhalle des Tischlereibetriebes

## 8. Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen und sonstigen Satzungen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Satzungen gemäß § 34 BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Jedoch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Entsprechend sind hierfür Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG (siehe hierzu Pkt. 9 dieser Begründung) kann festgehalten werden, dass durch die vorliegende Planung keine Verstöße gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu erwarten sind, wenn vor dem Fällen von Bäumen (Obstbäume) eine Bauzeitenregelung wie folgt berücksichtigt wird:

Die Beseitigung der Gehölzvegetation (Obstbäume) darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Gleiche Fristen sind bei der Entnahme von Gras- und Krautschichten und der Beseitigung der obersten Bodenschicht im gesamten Eingriffsbereich zu beachten.

## **8.1 Bestandssituation**

### **8.1.1 Methodik**

Die Fläche des Plangeltungsbereiches und angrenzende Bereiche wurden begangen, die Biotoptypen wurden entsprechend des Biotoptypenkartierschlüssels der Fachbehörde für Naturschutz (DRACHENFELS 2020) kartiert und aufgenommen. Hierbei wurde auch gezielt nach wertweisenden Pflanzenarten z.B. Farn- und Blütenpflanzen der niedersächsischen Roten Liste und nach besonders geschützten Pflanzenarten geschaut. Darüber hinaus wurde die Fläche auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten hin überprüft.

### **8.1.2 Schutzgebiete**

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von sowohl Landschafts- als auch Naturschutzgebieten. Außerdem liegt er außerhalb von sonstigen Schutzgebieten wie Trinkwasserschutzgebieten oder ähnlichem. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich (UE 00026)“ welches in südlicher Richtung in ca. 400 m Entfernung liegt. Das Nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Röbbelbach (LÜ 00278)“ welches sich in nordwestlicher Richtung in ca. 3,3 km Entfernung befindet. Eine Beeinträchtigung des LSG oder des NSG aufgrund des Vorhabens ist nicht zu erkennen.

### **8.1.3 Biotoptypen und dominierende Pflanzenarten**

Im Plangeltungsbereich treten die folgenden Biotoptypen auf (vergleiche Abbildung 15, nächste Seite):

Bei der östlichen Fläche handelt es sich um den Biotoptyp „Artenreicher Scherrasen (GRR)“ (Wertstufe 1). Wobei Teile als Lagerfläche für Holz genutzt werden und so als „landwirtschaftliche Lagerfläche“ bezeichnet werden können.

Die westlich hieran angrenzende kleine Ackerfläche kann dem Biotoptypen „Sandacker (AS)“ (Wertstufe 1) zugeordnet werden. Die Ackerfläche ist jedoch aktuell nicht als solcher bestellt und daher von Gräsern dominiert.



**Abbildung 15:** Im Planungsraum vorkommende Biotoptypen

Die mit Obstbäumen bestandene Fläche entspricht dem Biotoptyp „Alter Streuobstbestand (HOA)“ (Wertstufe 4).

Die als Weide genutzte Fläche entspricht hingegen dem Biotoptyp „Artenarmes Intensivgrünland (GI)“ (Wertstufe 2). Der hier mit Obstbäumen bestückte Bereich ist jedoch ebenfalls als Streuobstbestand zu bewerten.

In der vorliegenden Ausprägung ist keiner der vorhandenen Biotoptypen besonders geschützt.

## **8.2 Bilanzierung des Kompensationsbedarfs**

Es wurde folgende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet:

Hierbei ist das Ortsbild von hoher Bedeutung, das durch den Bau von Wohngebäuden am Ortsrand ggfs. beeinträchtigt werden könnte. Es ist daher auf einer ortstypischen, gestalterischen Einbindung der neu hinzukommenden Bebauungen Rücksicht zu nehmen. Aus diesem Grund ist als Kompensationsmaßnahme zur Neugestaltung des Ortsrandes eine neue Streuobstwiese auf einem mind. 8,0 m breiten Grundstückstreifen direkt an den zukünftigen südlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist die Berechnung des Umfangs bzw. der Flächengröße der voraussichtlichen Versiegelung / Überbauung erforderlich. Die Berechnung der voraussichtlichen Versiegelung erfolgt nach den anzunehmenden versiegelten Flächen der zukünftigen baulichen Hauptanlagen sowie der Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass durch die Satzung insgesamt drei zusätzliche Bauplätze geschaffen werden können. Gemäß den Textfestsetzungen zum Maß der

baulichen Nutzung darf je Grundstück eine max. versiegelte Fläche von 300 m<sup>2</sup> baulich umgesetzt werden.

Eine Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden ist dabei grundsätzlich als erheblicher Eingriff zu bewerten, welcher zu kompensieren ist (vorhabenbedingt treten erhebliche Beeinträchtigungen oder Schäden im Sinne von § 14 BNatSchG auf). Es besteht daher eine Kompensationspflicht.

Es wird vorgeschlagen, als Ausgleich für die geplante Versiegelung einen Teil des Geltungsbereiches als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festzusetzen. Diese „Ortsrandeingrünung“ soll durch die Anpflanzung von insgesamt 25 hochstämmigen, einheimischen Obstbäumen mit einem Stammumfang von mind. 10 cm (entspricht einem Baum pro ca. 43 m<sup>2</sup>) zu einer Streuobstwiese entwickelt und damit aufgewertet werden.

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde ein quantifizierendes Bilanzierungsverfahren herangezogen, welches von dem Niedersächsischen Städte- tag (2013) herausgegeben wurde. Ziel dieser Berechnung ist die nachvollziehbare, standardisierte Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen. Dazu ist der derzeitige Flächenwert der Biotoptypen auf der von dem Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsfläche, Ist-Zustand) zu erfassen. Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt durch Vergabe von Wertfaktoren (Wertstufe 0 bis 5) für einzelne Teilflächen auf der Grundlage der Biotoptypen. Diese biotopbezogenen Wertfaktoren werden mit den Flächen- größen multipliziert. Dem gegenübergestellt wird nach dem gleichen Verfahren der zukünftige Wert der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche nach Planung). Der Wert ist zu erfassen und die Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung (Flächenwert der Ausgleichsfläche) zu ermitteln.

Der Planungsraum wurde nochmals im April 2021 begangen, die Biotoptypen kartiert und nach wertweisenden Pflanzenarten geschaut. Die Biotoptypen wurden nach Drachenfels (2020) bestimmt, die Bilanzierung nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) erstellt. Zusätzlich wurden Luftbilder des Planungsraumes herangezogen. Da z.Z. hinsichtlich des Faktors Boden keine Besonderheiten bekannt sind, wird folgende Ermittlung des Ausgleichbedarfs vorgenommen:

Für die Bilanzierung wird eine maximale Versiegelung von 900 m<sup>2</sup> (drei Grundstücke à 300 m<sup>2</sup>) auf überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne besondere Biotopstrukturen angenommen. Darüber hinaus wird angenommen, dass die nichtüberbaubaren Flächen abzüglich der Ausgleichsflächen für die Anlage von ortstypischen Hausgärten genutzt werden. Für diese wird daher angenommen, dass sie nach Umsetzung der Planung dem Biotoptypen „Heterogenes Hausgartengebiet“ (Wertstufe 1) entsprechen.

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich ergeben sich aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen zur Neugestaltung der Ortsrandeingrünung am zukünftigen südlichen Siedlungsrand. Insgesamt ist hierfür ein ca. 136,50 m langer und 8 m breiter Streifen (= 1.092 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Hier sind insgesamt 25 hochstämmige, einheimische Obstbäumen mit einem Stammumfang von mind. 10 cm (entspricht einem Baum pro ca. 43 m<sup>2</sup>) zu pflanzen und die Fläche zu einer extensiv genutzten Streuobstwiese zu entwickeln. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann somit als ausgeglichen angesehen werden. Die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese wird

hierbei besonders bevorzugt, da hierdurch nicht nur eine Kompensation in Zielen und Werten gegeben ist, sondern ein Ausgleich geschaffen werden kann, der dem ursprünglichen Zustand eines Teils des Plangeltungsbereichs entspricht.

Da es sich bei der bestehenden Obstbaumwiese um ältere Niederstamm – Mittelstamm - Bäume unterschiedlicher Sorten und Früchte, die zum Teil aufgrund ihres Alters abgängig sind, handelt - wird hier kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen. Dies gilt auch für das westlich gelegene Flurstück 37/15, das mit Pferden ganzjährig beweidet wird. Die Grasnarbe zeigte sich hier stark beschädigt bzw. überweidet. Im nordöstlichen Bereich der Weide befindet sich darüber hinaus eine Lagerfläche für Mist und Gartenabfälle. Für die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser und Klima / Luft wird darüber hinaus keine Ausgleichspflicht gesehen und somit auch kein Ausgleichsbedarf in Ansatz gebracht.

Die Bilanzierung nach dem Niedersächsischen Städtetagmodell zeigt bei Gegenüberstellung des Ist-Zustandes und der Planung einen leichten Kompensationsüberschuss von 136 Werteinheiten. Dieser dient einerseits zur Sicherung des Ausgleiches außerdem kann hierdurch die Entwicklungszeit die für die Etablierung des Ausgleiches benötigt wird berücksichtigt werden.

Ist-Zustand	Flächen- größe [qm]	Fak- tor	Flächenwert in Einheiten	Planung	Flächen- größe [qm]	Fak- tor	Flächenwert in Einheiten
Intensivgrünland	350	2	700	Versiegelung durch Bebauung	900	0	0
landwirtschaftliche Lagerfläche	500	1	500	Heterogenes Hausgartengebiet	1.708	1	1.708
Artenreicher Scherrasen (GRR)	1.490	1	1.490	Junger Streu- obstbestand (HOJ)	1.092	4	4.368
Sandacker (AS)	730	1	730				
Alter Streuobstbe- stand (HOA)	630	4	2.520				
<b>Summe</b>	3.700		<b>5.940</b>	Summe			<b>6.076</b>

**Tabelle:** Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung

## 9. Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG

### Rechtlicher Artenschutz

Der baulich entwickelbare Bereich im Geltungsbereich der Satzung („Einbeziehungsgrundstücke“) liegt im Osten, Norden und Westen am Rand bereits baulich genutzter Grundstücke.

Den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation ist aufgrund der minderen Strukturausprägung in diesem Entwicklungsbereich eine nur allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Potenziell von höherer Bedeutung ist dagegen das Schutzgut Tiere.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren zur Aufstellung der Satzung ist eine Prüfung erforderlich, ob durch das Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein können. Die Satzung kann zwar nicht unmittelbar die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen, denn die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung bzw. die Baugenehmigung. Dennoch ist es sinnvoll, bereits während der Aufstellung zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Inhalte der Satzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Als grundsätzliche Wirkungen sind vor allem folgende Beeinträchtigungen denkbar:

- Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG [Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten]),
- baubedingte Individuenverluste (Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG [Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten]).

Entsprechend der derzeit gängigen Praxis sind folgende Artengruppen von artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- Europäische Vogelarten (streng geschützte sowie besonders geschützte Vogelarten).

Jedoch sind folgende nach § 44 BNatSchG zu betrachtende Arten und Artengruppen im Geltungsbereich nicht zu erwarten:

### **Amphibien und Reptilien**

Amphibien sind aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer im eigentlichen Plangebiet nicht zu erwarten. Wegen der umliegenden bebauten Grundstücke und der angrenzenden großen, habitatarmen Ackerfläche wird nicht mit jahreszeitlichen Wanderbewegungen im Geltungsbereich gerechnet. Die Gruppen der Amphibien und Reptilien sind daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Fische**

Ein Lebensraum für eine Fischpopulation existiert im Plangeltungsbereich der „Einbeziehungssatzung“ nicht. Die Gruppe der Fische ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Käfer**

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (u.a. gelistete Holzkäfer) können aufgrund der aktuellen Verbreitung bzw. ihrer spezifischen Lebensraumansprüche, die im Plangebiet voraussichtlich nicht erfüllt sind, ausgeschlossen werden. Die Gruppe der Käfer ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### **Libellen**

Fließ- oder Stillgewässer als essenzielle Habitatbestandteile der Libellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Libellen ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

### Schmetterlinge

Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL im Plangebiet werden ausgeschlossen. Raupennahrungspflanzen wie das Zottige Weidenröschen und das Kleinblütige Weidenröschen sind im Plangebiet nicht erkennbar vorhanden, so dass auch das potenzielle Auftreten des Nachtkerzenschwärmers hier auszuschließen ist.

### Weichtiere

Geeignete Lebensräume für Mollusken des Anhangs IV der FFH-RL sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gruppe der Weichtiere ist daher für die weitere Konfliktanalyse nicht relevant.

Dagegen besteht eine Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen von **Vögeln** und **Fledermäusen**. In den Obstbäumen können Höhlungen als Habitate vorhanden sein.

In den Obstbäumen können Teillebensräume von bestimmten Fledermausarten vorhanden sein. Es wird hier mit Tagesverstecken und Wochenstuben gerechnet. Veränderungen an Bäumen oder Fällungen sind aus diesem Grund beschränkt auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars bzw. sind von einem Fachmann nach vorheriger Untersuchung zu bestimmen.

### Vögel

Frei- oder Bodenbrüter wie bspw. Wiesenschafstelze, Feldlerche oder Kiebitz sind wegen der Lage direkt am Rande der bebauten Ortslage sowie der damit verbundenen Störwirkungen nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Gehölze in den Randbereichen bieten folgenden ungefährdeten Arten potenziellen Lebensraum:

Zu berücksichtigende Gruppen der ungefährdeten gehölzbewohnenden Brutvögel

Gruppenbezeichnung	Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet
Ungefährdete gehölzbewohnende Frei- oder Bodenbrüter	Vorkommen in Gehölzbeständen Artinventar: Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Elster, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Bluthänfling, Goldammer
Ungefährdete gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter	Brutvorkommen in natürlichen oder künstlichen Höhlen bzw. Nischen (Neststandorte), prinzipiell in allen mit Gehölzen bestandenen Lebensräumen Artinventar: Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Star, Feldsperling

Eine Zerstörung von Nestern und Gelegen bzw. eine Tötung von nicht fluchtfähigen Jungvögeln der gehölzbewohnenden Arten im Rahmen der Bau- oder Fällarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG).

Das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 kann für die ungefährdeten Brutvögel der Gehölze durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden:

- Ungefährdete gehölbewohnende Frei- und Boden- sowie gehölbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter: Die Baufeldräumung erfolgt zum Schutz der Brutvögel unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben außerhalb der Brutzeit, d.h. nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars.

Es wird davon ausgegangen, dass es ab der Baufeldräumung in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen zu einem Vorantreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung kommt, so dass sich betroffene Brutpaare ausschließlich außerhalb der für sie relevanten Störzone ansiedeln werden.

Die erforderliche Vermeidungsmaßnahme ist als Hinweis in der Satzung enthalten bzw. wird als Auflage im Rahmen der Baugenehmigungen formuliert.

Durch die Maßnahme wird eine direkte Zerstörung besetzter Nester vermieden. Die möglicherweise betroffenen Arten zählen zu den ubiquitären Arten ohne besondere Habitatansprüche (umgangssprachlich „Allerweltsarten“) und sind hinsichtlich der Wahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel.

Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein. Die vorkommenden Arten sind vergleichsweise störungstolerant. Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung nicht erwartet.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass durch die vorliegende Planung keine Verstöße gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu erwarten sind, wenn vor Fällung von Bäumen fallbezogene Untersuchungen mit den entsprechenden Schlussfolgerungen durchgeführt werden und wenn eine Bauzeitenregelung wie folgt berücksichtigt wird: Die Beseitigung der Gehölzvegetation erfolgt generell nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar. Gleiche Fristen sind bei der Entnahme von Gras- und Krautschichten und der Beseitigung der obersten Bodenschicht im gesamten Eingriffsbereich zu beachten.

## **10. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde durch den Rat der Gemeinde Weste am ..... gebilligt.

Weste, den .....

.....  
gez. Ritzer  
Der Bürgermeister

**Die Satzung wurde ausgearbeitet von:**

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner  
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 - 890 277  
email: info@planwerkstatt-nord.de

in Zusammenarbeit mit:

Stadt Raum Plan  
Dipl.-Ing. Bernd Schürmann - Stadtplaner und Architekt  
Wilhelmstraße 8, 25524 Itzehoe, Tel. 04821 - 77 964 21  
email: stadtraumplan@gmx.de

Naturschutzfachliche und -rechtliche Belange

Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Hans Rainer Bielfeldt, Landschaftsarchitekt  
Virchowstraße 16, 22767 Hamburg, Tel. 040 - 389 39 39  
Email: bbl@bielfeldt-berg.de

Landschaftsplanung Jacob / Fichtner  
Dipl.-Ing. Angelika Jacob – Landschaftsarchitektin  
Ochsenzoller Straße 142a, Tel. 040 – 521 975 0  
Email: info@lp-jacob-fichtner.de

GN - Gruppe Naturschutz  
PINK Planungsbüro für integrativen Naturschutz und Kommunikation  
Dipl.-Ing. Victor Reinhold  
Sudendorfallée 1, 29386 Hankensbüttel, 05832 - 9808 0  
Email: gn@otterzentrum.de

Stand: 15.07.2021 Entwurfsbeschluss

Güster, den .....

.....  
Hermann S. Feenders