Gemeinde Hanstedt

Begründung zur

Ergänzungssatzung „Johannesberg“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Entwurf zur erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: 20.09.2023

Quelle: basemap.de / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), Stand 08-2023

Lage der Plangebiete

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und –ziele 5
2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung 5
3 Rechtsgrundlagen und Verfahren 7
4 Zu beachtende Plangrundlagen 8
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 8
4.2 Landschaftsrahmenplan 12
4.3 Flächennutzungsplan 14
4.4 Bebauungsplan „Vor dem Johannisberg“ 15
5 Begründung der einzelnen Festsetzungen 16
5.1 Festsetzungen innerhalb der Ergänzungsfläche 16
5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) 16
5.1.2 Baugrenze 16
5.1.3 Verkehrsflächen, Erschließung 17
~~5.1.4 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen~~ 17
5.1.4 Von Bebauung freizuhaltende Fläche 17
5.2 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich 17
~~5.2.1 Grünflächen~~ 17
5.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 17
5.2.2 Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume 18
6 Hinweis zum Artenschutz 18
7 Sonstige Angaben 18
7.1 Immissionsschutz 18
7.2 Städtebauliche Werte 18
8 Umweltbelange 19
8.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt 19
8.1.1 Biotoptypenkartierung mit Bewertung 19
8.1.2 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG - Potentialanalyse 20
8.1.3 Boden- und Wasserhaushalt 22
8.1.4 Luft- und Klima 22
8.1.5 Orts- und Landschaftsbild 22
8.1.6 Mensch und seine Gesundheit, Erholung 22
8.1.7 Kultur- und Sachgüter 22
8.1.8 Schutzgebiete 22
8.1.9 Wald im Sinne des NWaldLG 23
8.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange 23
8.2.1 Biotope, biologische Vielfalt, Artenschutz 23
8.2.2 Boden- und Wasserhaushalt 24
8.2.3 Luft und Klima 24
8.2.4 Orts- und Landschaftsbild 24
8.2.5 Mensch und seine Gesundheit, Erholung 25
8.2.6 Schutzgebiete 25
8.2.7 Wald im Sinne des NWaldLG 25
8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 25

8.4 Waldersatz im Sinne des NWaldLG 26
8.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 26
Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis 29

1 Planungsanlass und –ziele

In der Gemeinde Hanstedt, im Ortsteil Hanstedt I ist zwischen den Grundstücken Johannesberg 9 und Oetzfelder Straße 53 auf dem Flurstück 26/15 (Flur 2, Gemarkung Hanstedt I) die Errichtung eines Wohnhauses geplant. Das betreffende Grundstück umfasst aktuell eine Ackerfläche und befindet sich im Außenbereich gemäß §35 BauGB, weshalb es nun mit der Ergänzungssatzung „Johannesberg“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen wird (Ergänzungsfläche). Somit wird eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht. Die Gemeinde Hanstedt möchte entsprechend dem Baubegehren des Grundstückseigentümers auf dem Flurstück 26/15 Baurecht schaffen. Der Ausgleich der durch die Planung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft findet ebenfalls auf dem Flurstück 26/15 statt. Extern, im Plangebiet 2 (Flurstück 27, Flur 1, Gemarkung HanstedtI) wird Waldersatz geplant.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Die Gemeinde Hanstedt liegt im Westen des Landkreises Uelzen, nordwestlich der Kreisstadt Uelzen und des Klosterfleckens Ebstorf. Das Plangebiet 1 befindet sich im Ortsteil Hanstedt I, im Bereich der Siedlung "Johannesberg" und umfasst Teile der Flurstücke 26/15 und 24/6 (Flur 2, Gemarkung Hanstedt I). Es besitzt eine Größe von ca. 0,31 ha und umfasst eine Ackerfläche sowie eine Grünfläche mit Baumbestand im Südwesten des Plangebiets, die als Wald im Sinne des NWaldLG bewertet wird. Östlich ~~wird das~~ des Plangebietes ~~durch den~~ liegt der wasserführende Graben “Öchtringer Bach “ ~~begrenzt~~. Zu dem Graben wird ein Abstand von 5 m eingehalten. Dieser trennt das Plangebiet von dem sich östlich entlang des Grabens befindlichen Wald. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Grundstück „Johannesberg 9“. Dieses und das südlich angrenzende Grundstück „Oetzfelder Straße 53“ sind durch Wohnbebauung geprägt. Südwestlich grenzt das Plangebiet zudem an die Straße „Johannesberg“. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 61 bis 62 m über NHN.

Abbildung 1: Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Luftbilder. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Im Plangebiet 2 findet auf einer externen Fläche, Flurstück 27, Flur 1, Gemarkung Hanstedt I, mit einer Größe von 600 m² der Ersatz für die in Anspruch genommene, als Wald bewertete Fläche statt.

Abbildung 2: Quelle: DOP 2021 Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Innerhalb der festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, 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 nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden, um die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu erzielen. § 9 Abs. 5 und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Bei einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind darüber hinaus die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB über Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Bei Aufstellung der Satzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB angewendet. Es findet eine Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Der Erlass einer Ergänzungssatzung ist möglich, da die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 34 BauGB	**Auswertung**
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	
Wird die einbezogenen Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt?	ja
§ 34 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB	
Beeinträchtigt die Planung die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet?	nein
Begründet die Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein
Bestehen Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?	nein

Tab. 1: Auswertung der Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 34 BauGB.

Bei einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB ist es nicht erforderlich, dass die Planung der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht. Südwestlich des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan ein Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Der B-Plan setzt das Kleinsiedlungsgebiet fest. Im Nordosten wird dem Plangebiet keine bestimmte Darstellung zugewiesen. Sie ist somit dem Außenbereich zuzuordnen. Im Rahmen der 2023 geplanten Änderung des Flächennutzungsplans durch die Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf findet gemäß der Ergänzungssatzung eine Berichtigung statt.

<u>Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs</u>

Eine Prägung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Fläche ist durch den angrenzenden, hauptsächlich zum Wohnen genutzten Bereich gegeben. Bei dem angrenzenden Bereich, von dem die Prägung ausgeht, handelt es sich um das südöstlich angrenzende Grundstück Oetzfelder Straße 53 (Flurstück 25/4, Flur 2, Gemarkung Hanstedt I) und das westlich angrenzende Grundstück Johannesberg Nr. 9 (Flurstück 3/29, Flur 3, Gemarkung

Hanstedt I) sowie die weiter westlich angrenzenden Grundstücke Nr. 7, 5 und 3 (Flurstücke 3/30, 3/31 und 3/32, Flur 3, Gemarkung Hanstedt I).

Entlang der Straße „Johannesberg“ befinden sich auf den Grundstücken Johannesberg Nr. 3 bis 7 giebelständige Einzelhäuser und auf den Grundstücken Johannesberg 9 und Oetzfelder Straße 53 traufständige Einzelhäuser. Die umliegenden Gebäude besitzen zudem Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die Gebäude in der Umgebung werden weit überwiegend zum Wohnen genutzt. Im westlichen Teil der Straße „Johannesberg“ wird befindet sich zudem ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es ist davon auszugehen, dass in den Gebäuden der Umgebung ein bis zwei Wohneinheiten untergebracht sind und keine Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Die Prägung durch die angrenzenden Einzelhäuser wird für das Plangebiet der Ergänzungssatzung herangezogen.

Hieraus ergeben sich hinreichende Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise. Dabei wird berücksichtigt, dass die örtlichen Verhältnisse der näheren Umgebung auch eine Bandbreite der baulichen Nutzung umfassen können. Ein homogenes Gebiet wird nicht gefordert (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 34 BauGB, Rn. 117).

Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die prägenden Bereiche entlang der Ergänzungsfläche sowie der südwestliche Teil der Ergänzungsfläche, werden als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Gemäß der Auswertung aktueller Luftbilder und der Inaugenscheinnahme im Rahmen von Ortsbegehungen findet auf den prägenden Grundstücken Johannesberg Nr. 3 bis 9 keine Nutzung im Sinne des Gebietstyps "Kleinsiedlungsgebiet“ statt. Dieser Gebietstyp entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen der Bewohner. Die Grundstücke werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht vorhanden.

In den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird eine Teilfläche des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ einbezogen. Der Bebauungsplan „Vor dem Johannisberg“ wird in einem separaten Bauleitplanverfahren gem. § 13 BauGB im Bereich dieser Teilfläche aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf angepasst. Somit wird die Ergänzungssatzung in ihrer geplanten Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

Natura 2000-Gebiete

Im Bereich der Ergänzungssatzung selbst befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete).

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2019 für den Landkreis Uelzen liegt in seiner derzeit rechtswirksamen Fassung vom 15. April 2019 vor. Der Ortsteil Hanstedt I der Gemeinde Hanstedt wird im RROP keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Vorbehaltsgebiet Erholung (Grundsatz 3.2.3 01 RROP) und ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen (Grundsatz 3.2.1 02 RROP). Im Osten des Plangebiets liegt zudem ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (Ziel 3.1.2 03 RROP), ein linienhaftes Gewässer und zwei Vorranggebiete ELT-Leitungstrasse mit 110 und 380 kV (Ziel 4.1.2 05 RROP, Ziel 4.2 04 RROP). Südöstlich ist außerdem ein Vorranggebiet Wasserwerk dargestellt (Ziel 3.2.4 04).

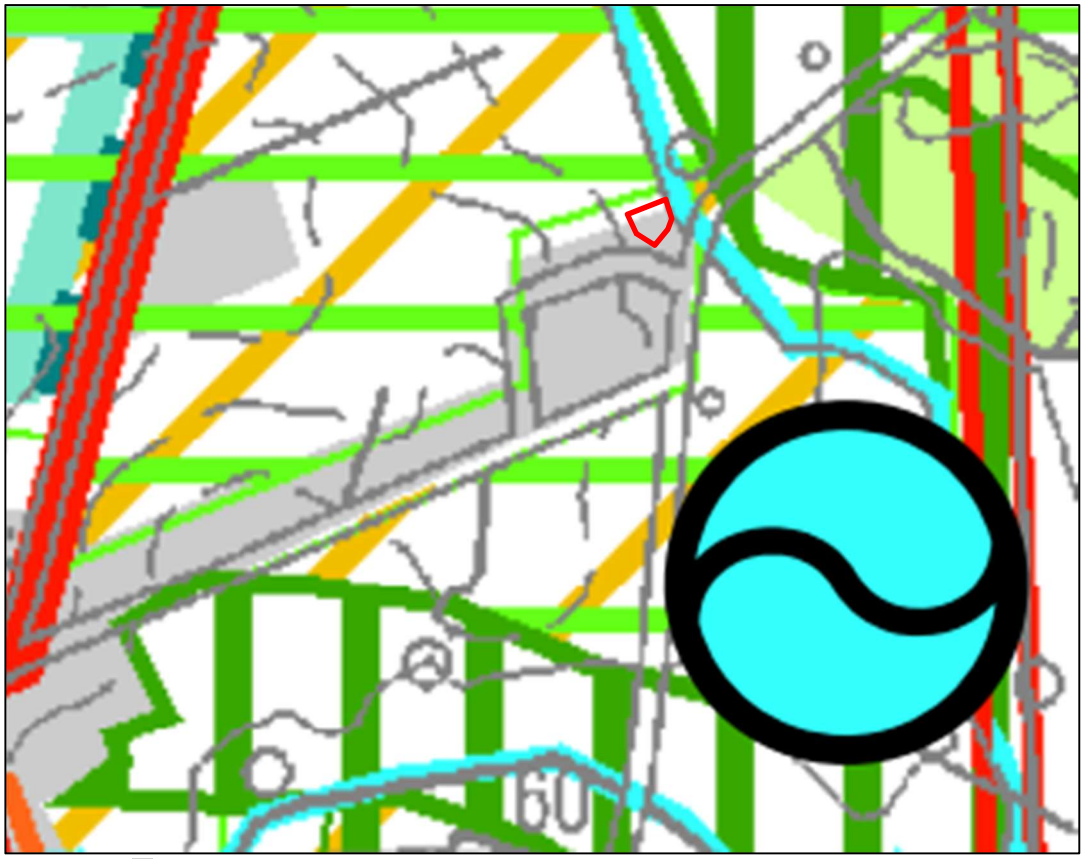

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 des Landkreises Uelzen mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab. Quelle: Landkreis Uelzen 2019.

Vorbehaltsgebiete für die landschaftsgebundene Erholung (Grundsatz 3.2.3 01) sind Gebiete mit Bedeutung und Eignung für Erholung und Tourismus. Von der Planung gehen keine Eingriffe in das nördlich des Plangebietes liegende Vorbehaltsgebiet für die landschaftsgebundene Erholung aus, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass das Vorbehaltsgebiet von der Planung nicht nachteilig betroffen sein wird. Entlang der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche wird eine Fläche zum Anpflanzen einer Obstbaumreihe festgesetzt. Dadurch wird die Ergänzungsfläche in die angrenzende Landschaft eingebunden und das Landschaftsbild bereichert.

Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund besonderer Funktionen (Grundsatz 3.2.1 02 RROP) befindet sich ebenfalls nördlich des Plangebiets. Es schützt die nachhaltige Landwirtschaft und ist für Gebiete mit mittlerem bis hohem Ertragspotenzial ausgewiesen. Die Darstellung im RROP dient zudem dem Schutz der Funktionen für die Pflege der Kulturlandschaft sowie der Schutzgüter der Fläche. Da kein Eingriff in das Vorbehaltsgebiet vorgenommen wird, sind keine nachteiligen Auswirkungen für dieses zu erwarten.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Ziel 3.1.2 03 RROP) sind besonders wertvolle Gebiete mit internationaler, nationaler, landesweiter und regionaler Bedeutung für Natur und Landschaft. Ihr Bestand ist zu erhalten und zu entwickeln. Ein Eingriff in das Vorranggebiet östlich des Plangebiets wird nicht vorgenommen, weshalb mit keinen negativen Auswirkungen auf das Gebiet zu rechnen ist.

In das linienhafte Gewässer östlich des Plangebiets wird im Rahmen der Planung ebenfalls nicht eingegriffen. ~~Entlang des~~ Zu dem Gewässer wird zudem ein ~~mindestens~~ Abstand von 5 m ~~breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen festgesetzt~~

eingehalten, um die Pflege und Unterhaltung zu sichern. ~~Dort wird auch die der Erschließung dienende Fläche festgesetzt. Sie wird als unversiegelte Fläche erstellt.~~ Es ist daher mit keinen negativen Auswirkungen auf das Gewässer zu rechnen. ~~Durch die Festsetzung einer mindestens 5 m breiten Grünfläche südwestlich entlang des Gewässers, die von Bebauung freizuhalten ist, wird dem Gewässerschutz Rechnung getragen.~~

Es befinden sich weiter östlich des Plangebietes zudem zwei Vorranggebiete ELT-Leitungstrasse mit 110 und 380 kV (Ziel 4.1.2 05 RROP, Ziel 4.2 04 RROP). Diese Leitungstrassen sind bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Da die Planung jedoch eine Fläche in einem Abstand von ca. 350 m zu den betreffenden Leitungstrassen betrifft, sind keine gegenseitigen Auswirkungen zu erwarten.

~~Südöstlich der Plangebietsfläche befindet sich ein~~ Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes Wasserwerk (Ziel 3.2.4 04 RROP). Dieses stellt den Standort eines Wasserwerkes dar und sichert die bedeutsamen Wasservorkommen für die Trinkwassergewinnung. ~~Die Belange des Wasserwerks und der Trinkwassergewinnung werden durch die Planung nicht berührt.~~

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird eine Baufläche mit Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung ausgewiesen (§ 4 Nr. 37.2 der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Ebstorf des Wasserversorgungszweckverbandes Landkreis Uelzen vom 17.12.2013)). Diese Nutzung ist beschränkt zulässig. Nach § 5 der o.g. Verordnung dürfen beschränkt zulässige Handlungen nur mit Genehmigung des Landkreises Uelzen als Untere Wasserbehörde vorgenommen werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn zu befürchten ist, dass die beabsichtigte Handlung auf die geschützte Wassergewinnungsanlage nachteilig eingewirkt werden kann. Und diese Nachteile durch Bedingungen und/oder Auflagen nicht verhütet werden können.

Die Ausweisung einer einzelnen Wohnbaufläche im Rahmen der Ergänzungssatzung „Johannesberg“ lässt dies nicht befürchten. Die Genehmigung wird parallel zur Aufstellung der Ergänzungssatzung von der Gemeinde Hanstedt beantragt.

Die Flächen südwestlich und östlich des Plangebietes werden vom Umweltamt – Untere Naturschutzbehörde und Untere Waldbehörde des Landkreises Uelzen als Wald im Sinne des NWaldLG eingestuft. Gemäß Satz 1 des Ziels 3.2.1 10 RROP sind sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone von jeder Bebauung und störenden Nutzung freizuhalten, um die Schutzwirkung des Waldes nicht zu gefährden, das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und diesen ökologisch besonders wichtigen Grenzbereich zwischen Wald- und Freifläche nicht zu belasten. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern (siehe Begründung LROP zu Ziffer 3.2.1 03 Satz 2) zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.

Satz 2 des Ziels 3.2.1 10 RROP besagt jedoch, dass innerhalb dieses Bereiches ausnahmsweise eine Bebauung erfolgen darf, wenn die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt wird, städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe diese Bebauung rechtfertigen und die sonstigen Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Laut Begründung zu diesem Ziel der Raumordnung ist letztlich in jedem Einzelfall zu klären, welcher Abstand erforderlich ist. Zudem kann auch eine erstmalige Bauleitplanung für bereits bebaute Gebiete mit einem geringen Abstand zum Waldrand einen Ausnahmetatbestand darstellen. Dieser Ausnahmetatbestand ist in diesem Fall gegeben, da die angrenzenden bebauten Gebiete bereits einen geringen Abstand zum Waldrand aufweisen und sich die Planung mit einem verringerten Waldabstand daher in die umliegende Bebauung einfügt. Der Waldbrandschutz ist jedoch in allen Fällen sicherzustellen.

In den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird eine Teilfläche der als Wald bewerteten südwestlich liegenden Fläche mit einer Größe von nur 371 m² einbezogen. Sie soll teilweise der Erschließung der Ergänzungsfläche dienen. Die Fläche liegt innerhalb des Ortsteils Johannesberg und ist Teil eines schmalen Streifens nördlich der Straße. Sie ist bzw. war mit Roterle, Bergahorn, Esche, Birke, Eiche, Fichte bestockt. Der Baumbestand war teilweise bereits abgängig

und wurde entnommen. Als Ersatz für die in die Ergänzungssatzung einbezogene formale Waldfläche wird im Plangebiet 2 externer Ersatz geplant. Dieser erfolgt auf dem Flurstück 27, Flur 1 der Gemarkung Hanstedt I. angrenzend an eine Waldfläche auf einem Intensivgrünland. Auf einer Fläche von 600 m² soll ein 4 m breiter Waldstreifen angepflanzt werden.

Die südöstliche Teilfläche der nördlich der Straße Johannesberg liegenden, als Wald bewerteten Teilfläche des Flurstücks 24/6 wird weiterhin als Waldfläche erhalten. Zu ihr sowie zu einer nordöstlich des Plangebietes liegenden Waldfläche wird ein Abstand von jeweils 15 m eingehalten.

Trotz der erforderlichen Waldumwandlung werden auf der Umwandlungsfläche zwei außerhalb der geplanten Zufahrt stehenden Bäume (Eiche, Ahorn) als zu erhalten festgesetzt, um sie auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Tierarten zu erhalten.

Die Nutzfunktion des Waldes wird durch diesen Abstand nicht beeinträchtigt, da der Wald im Süd-Westen weiterhin über die Straße Johannesberg, welche diesen Waldabschnitt bereits durchquert, auf unveränderte Weise erreichbar ist. Die Zugänglichkeit des Waldabschnitts im Nord-Osten wird weiter von der Oetzfelder Straße ermöglicht. Der Zugang zu beiden erhalten bleibenden Waldflächen wird demnach durch die Planung nicht verändert. Zudem wird die Schutz- und Erholungsfunktion durch den gewählten Abstand nicht beeinträchtigt, da die Errichtung baulicher Hauptanlagen am unmittelbaren Waldrand durch das Abrücken der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen wird. Der „Söhlborns Bach“ sowie der 5 m breite Abstandsstreifen zwischen dem Bach und dem Plangebiet~~, zu dessen Unterhaltung festgesetzte private Grünfläche~~ fungiert zudem als Trennung des Plangebiets vom östlichen Waldabschnitt. Die Ergänzungssatzung ermöglicht außerdem eine angemessene siedlungsstrukturelle Entwicklung, da sie den Ortsteils Hanstedt I in Richtung Nord-Osten nur geringfügig abrundet und die Funktionen der umliegenden Waldflächen durch den gewählten Waldabstand von 15 m vor Beeinträchtigungen schützt. Die Planung entspricht somit dem Ziel 3.2.1 10 des Regionalen Raumordnungsprogramms. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Umfeld der Ergänzungsfläche, im Rahmen des Bebauungsplans "Vor dem Johannisberg", der im Jahr 1978 rechtswirksam wurde, bereits ein Siedlungsbereich im Waldabstandsbereich geplant worden ist, welcher nun abgerundet wird. Die Planung der Ergänzungsfläche mit einem verringerten Waldabstand fügt sich somit in die umliegende Bebauung ein.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Uelzen liegt in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2012 vor.

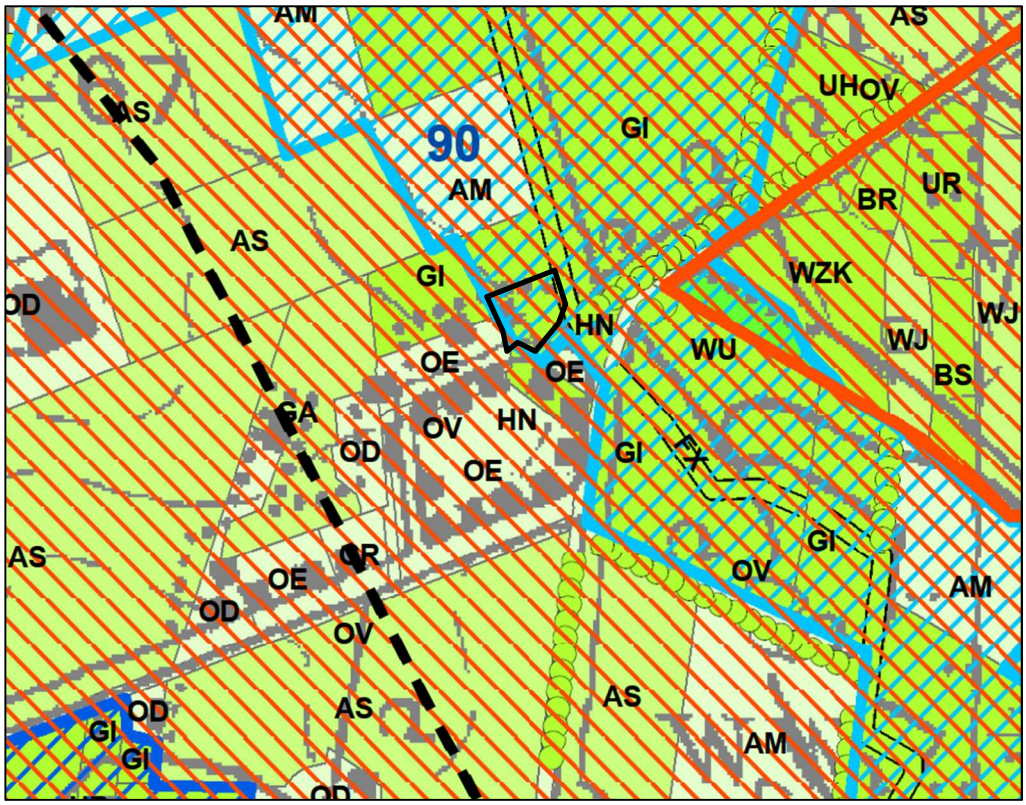

Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung „Gebiete für den Biotopschutz sowie den Tier- und Pflanzenartenschutz (Karte 1) des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Uelzen mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab. Quelle: Landkreis Uelzen 2012.

Die Plangebietsfläche befindet sich gemäß der Karte 1, welche die Arten und Biotope verortet, in einem Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz und einem Gebiet mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz. Das Plangebiet wird zudem als Biotoptyp mittlerer Bedeutung mit artenarmem Grünland dargestellt. Die Plangebietsfläche besitzt laut der Karte 3a außerdem landesweit seltene Böden (Niedermoor-Gleye). Sie liegt in einem Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation und grenzt an einen Bach, der auf der Karte 3b als Fläche für naturferne Bäche und Flüsse dargestellt wird.

Im Plangebiet sowie an dieses nördlich, südlich und westlich angrenzend ist jedoch kein Grünland vorhanden, sondern Siedlungsgebiet sowie eine intensiv genutzte Ackerfläche. Dem Plangebiet kommt entgegen der Darstellung in der Karte 3b nur eine geringe Bedeutung für den Biotopschutz zu (vgl. Kap 8 und Unterkapitel). Lediglich die Bodenausprägung sowie die Angaben zu dem an das Plangebiet grenzenden Gewässer im Plangebiet entsprechen den Angaben im Landschaftsrahmenplan.

Es wird jedoch nur sehr kleinräumig in die vorhandene Bodenausprägung eingegriffen. Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen (M 1:50.000) ist im Bereich der Niederung des Söhlborner Baches, ~~an den~~ in dessen unmittelbarer Nähe das Plangebiet ~~angrenzt~~ liegt, der Bodentyp Tiefer Gley ausgeprägt und nicht der Bodentyp Niedermoorgley.

Das Plangebiet wird randlich in ein Gebiet einbezogen, welches gemäß dem Zielkonzept (Karte 5) als Fläche zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, Überschwemmungsbereiche sowie ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete dargestellt wird. Zudem befindet sich das Plangebiet im Bereich der Darstellung einer Fläche mit Auen/Niederungen mit hohem Dauervegetationsanteil und vorhandenen naturnahen Gewässern.

Die Karte 6 zeigt Gebiete welche zu Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Der Bereich in den das Plangebiet einbezogen wird, erfüllt demnach die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet gem. § 16 NAGBNatSchG in Bezug auf § 23 BNatSchG. Außerdem liegt das Plangebiet in einem bereits ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet gem. § 19 NAGBNatSchG in Bezug auf § 26 BNatSchG (vgl. Kap. 8.1.8 und 8.2.6).

Wie oben bereits hergeleitet, ist im Plangebiet die ggf. in seiner weiteren Umgebung vorhandene hohe Bedeutung aufgrund seiner Ausstattung und Nutzung nicht vorhanden.

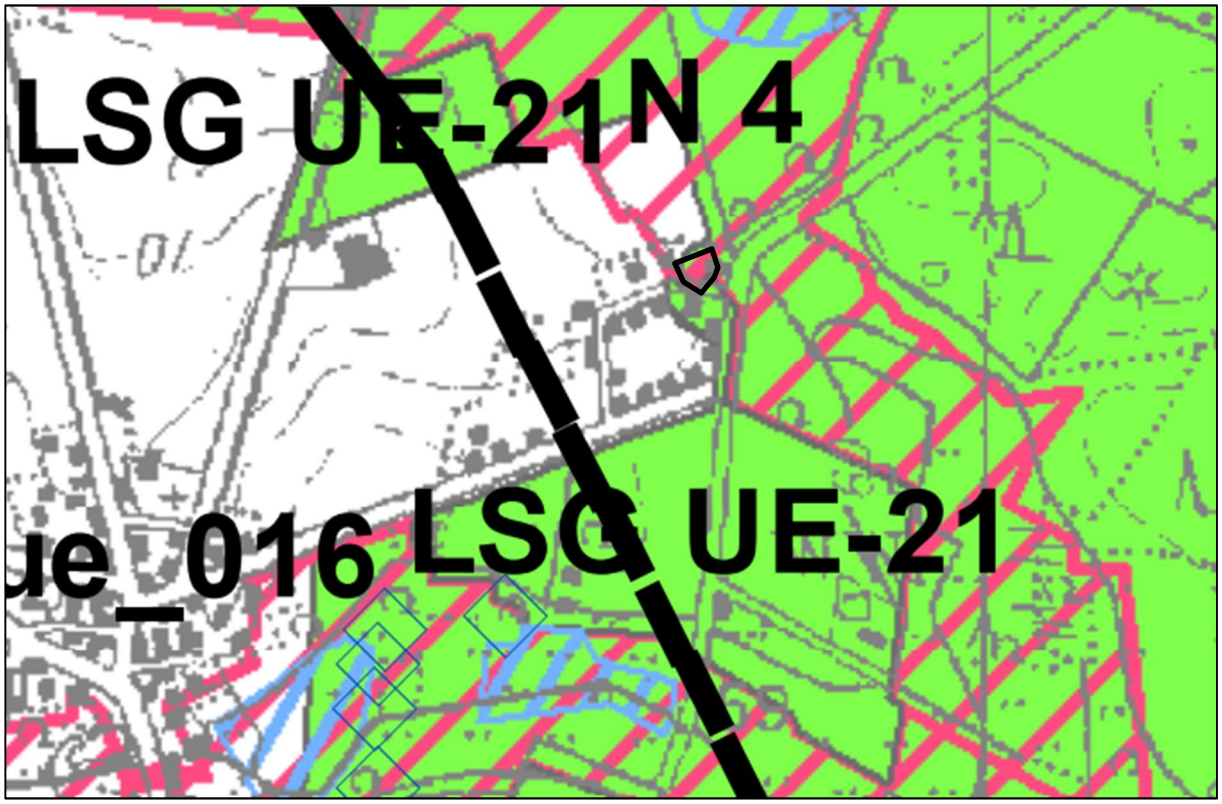

Abbildung 4: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Ziel- und Entwicklungskonzeptes (Karte 6) des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Uelzen mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie), ohne Maßstab. Quelle: Landkreis Uelzen 2012.

4.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hanstedt, ~~liegt der derzeit~~ gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde ~~Bevensen-~~Altes Amt Ebstorf ~~vor~~ fort. Für den Ortsteil Hanstedt I wurde dieser zuletzt im Rahmen der 37. Änderung angepasst. Für die Plangebietsfläche wurden bislang jedoch keine Änderungen des Flächennutzungsplans vorgenommen, weshalb die Darstellungen des Ursprungsplans vom 14.12.1978 für das Plangebiet gelten.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Altes Amt Ebstorf ~~Bevensen-Ebstorf,~~ mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab. Quelle: Samtgemeinde Ebstorf 1978.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher geändert werden, um die geplante Bebauung der Fläche zu ermöglichen.

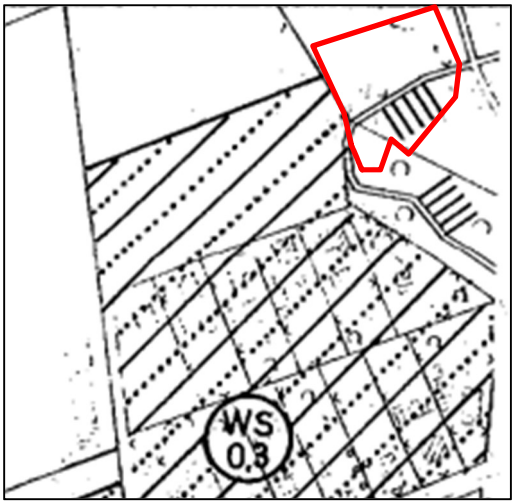

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde ~~Bevensen-~~Altes Amt Ebstorf, OT Hanstedt I mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab. Quelle: Samtgemeinde Ebstorf 1978.

Es wird zudem die Umgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt, die von der heutigen Abgrenzung abweicht. Die südwestlich angrenzenden bebauten Flächen werden als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Außerdem ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende 20 kV Freileitung östlich vom Plangebiet eingezeichnet.

Gegenwärtig läuft das Verfahren zur Gesamtneuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf. In diesem Rahmen wird die Ergänzungsfläche berücksichtigt.

4.4 Bebauungsplan „Vor dem Johannisberg“

Südwestlich der Ergänzungssatzung „Johannesberg“ grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor dem Johannisberg“ an. Er greift in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ein. Im ~~angrenzenden~~ hineinreichenden Bereich wird im wirksamen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

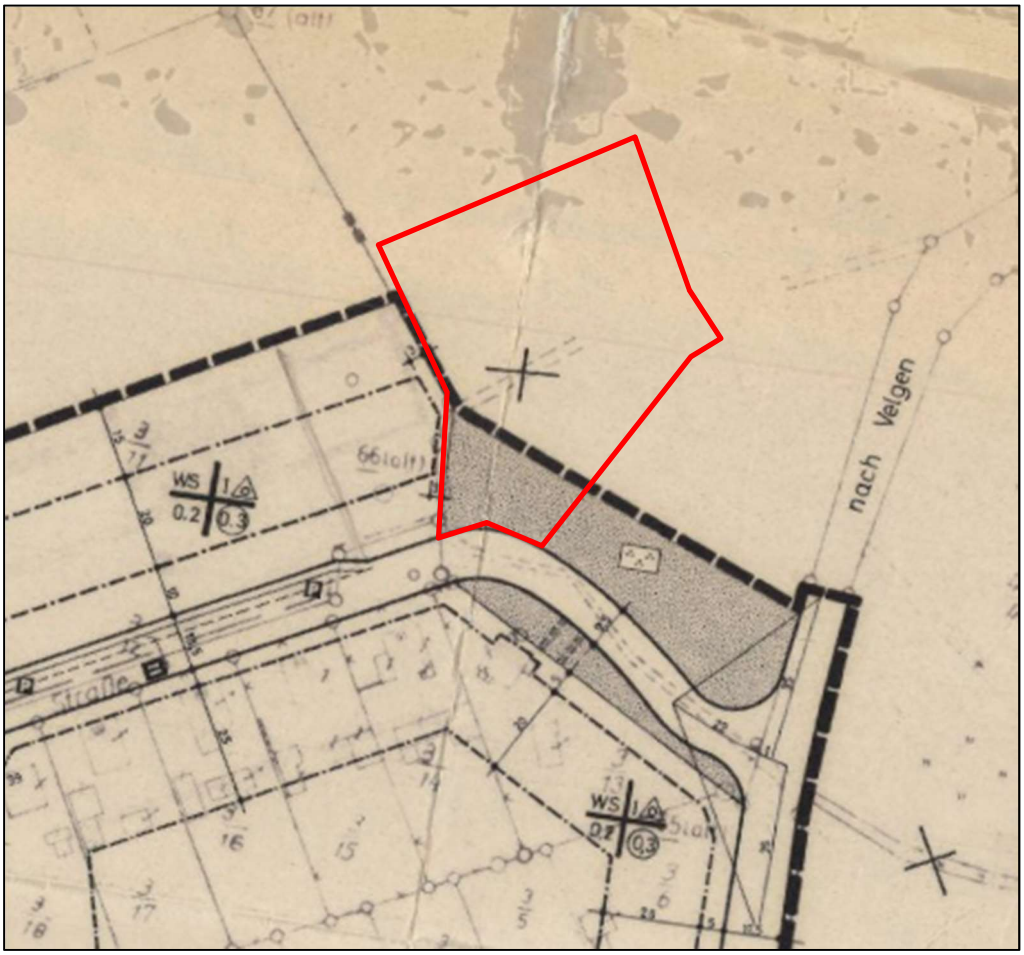

Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „Vor dem Johannisberg“ der Gemeinde Hanstedt mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie), ohne Maßstab. Quelle: Gemeinde Hanstedt 1978.

Diese wird von der unteren Waldbehörde als Wald im Sinne des NWaldLG bewertet.

Für die nun von der Ergänzungssatzung überlagerte Teilfläche der Grünfläche „Parkanlage“, mit einer Größe von 371 m², die nicht als solche entwickelt worden ist, wird parallel zur Aufstellung der Ergänzungssatzung im Rahmen eines separaten Bauleitplanverfahrens der Bebauungsplan „Vor dem Johannisberg“ aufgehoben.

Der Bebauungsplan „Vor dem Johannisberg“ setzt südwestlich des Plangebietes der Ergänzungssatzung „Johannesberg“ Kleinsiedlungsgebiete mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,3 und einer offenen Bauweise fest. Es sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Höchstgrenze von einem Vollgeschoss zulässig. Nach § 2 Abs. 3 BauNVO sind sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

5 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, 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 Ergänzungsfläche stellt sich durch die Bebauung der näheren Umgebung als Baulücke dar. Eine Prägung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Fläche durch den angrenzenden, zum Wohnen genutzten Bereich ist somit gegeben. Hieraus ergeben sich hinreichende Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise. Dabei wird berücksichtigt, dass die örtlichen Verhältnisse der näheren Umgebung auch eine Bandbreite der baulichen Nutzung umfassen können. Ein homogenes Gebiet wird nicht gefordert (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 34 BauGB, Rn. 117). Die deutlich überwiegende Nutzung der umliegenden Bebauung entspricht der baulichen Prägung eines typischen Dorfgebietes, in welches hiermit im Rahmen der Ergänzungssatzung eine Fläche einbezogen wird.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Zulässigkeitsvoraussetzungen können im Rahmen einer Bebauung auf der Ergänzungsfläche eingehalten werden. Die Erschließung ist gesichert.

Es ist zulässig, in einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 einzelne Festsetzungen für die Ergänzungsfläche zu treffen, um die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu erzielen. Bei einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind darüber hinaus auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB über Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 34, Rn. 120c).

Die getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden begründet. Darüber hinaus ergibt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben aus der Prägung durch die angrenzenden Bereiche.

5.1 Festsetzungen innerhalb der Ergänzungsfläche

5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Um eine angemessene, dem Charakter des angrenzenden Siedlungsbereiches entsprechende Verdichtung in Ortsrandlage zu ermöglichen und eine aufgelockerte Bebauung bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird für die Ergänzungsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,15 festgesetzt. Diese ist niedriger als die im angrenzenden Bebauungsplan „Vor dem Johannisberg“ festgesetzte GRZ von 0,2, da aufgrund der Grundstücksgröße eine angemessene Ausnutzung der Fläche bei einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Festsetzung einer GRZ von 0,15 ermöglicht wird.

Die zulässige Grundfläche (GRZ I) von 0,15 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Somit ergibt sich für den zur Ergänzungsfläche gehörenden Teil des Flurstücks 26/15 eine überbaubare Fläche von 413 m² zuzüglich 206 m² zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden auch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Berechnung einbezogen.

Die zu Flurstück 24/6 gehörende Ergänzungsfläche darf nicht bebaut werden. Sie wird als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

5.1.2 Baugrenze

Für die Ergänzungsfläche wird ein Baufenster festgesetzt, welches gegenüber der ~~südwestlich angrenzenden Grünfläche, die als Wald bewertet wird,~~ Grenze des Flurstücks 24/6 einen Abstand von 15 m einhält. Davon ausgehend wird nach Nord-Osten eine angemessene Bautiefe von 17 m ermöglicht, sodass zu dem nordöstlich auf der anderen Grabenseite angrenzenden Wald ebenfalls ein Abstand von 15 m eingehalten wird. Nach Nordwesten und Südosten greift das Baufenster die ~~Richtung der rückwärtigen Grenzen~~ ungefähr die Flucht der bestehenden

Bebauung auf dem Nachbargrundstück~~en~~ 3/29 auf. Um aufgrund der Einschränkung durch die einzuhaltenden Waldabstände genug Spielraum zu lassen, wird das Baufeld nach Nordwesten etwas weiter geöffnet. Die nordwestliche Baugrenze verläuft somit aufgrund des festgesetzten Waldabstandes weiter nördlich und östlich als die rückwärtigen Grenzen der Nachbargrundstücke. ~~Sie~~ Die nordwestliche Baugrenze verhindert die Errichtung baulicher Hauptanlagen in Richtung der freien Landschaft, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Südöstlich wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um einen angemessenen Abstand zum Grundstück Oetzfelder Straße 53 (Flurstück 25/4) zu gewährleisten.

5.1.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche erfolgt im Anschluss an die ~~Oetzfelder Straße entlang des „Söhlbornbaches“~~ südlich der Ergänzungsfläche liegende Straße „Johannesberg“ durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt“. ~~In diesem Bereich ist bereits eine Rasenschotter-Zufahrt vorhanden~~. Im Rahmen der Erschließung muss eine zwischen der Straßenfläche und dem geplanten Baugrundstück liegende öffentliche Grünfläche gequert werden, welche entsprechend im Bebauungsplan „Vor dem Johannisberg“ festgesetzt ist jedoch vom Umweltamt des Landkreises Uelzen als Wald im Sinne des NWaldLG bewertet wird. Die Erschließung wird so geplant, dass zwei erhaltungswürdige großkronige Bäume und ihre Kronentraufläche erhalten werden. Eine Eiche kann nicht erhalten werden.

Um die Erschließung sicherzustellen, wird parallel zur Aufstellung der Ergänzungssatzung für die erforderliche Teilfläche der Bebauungsplan „Vor dem Johannisberg“ aufgehoben. Außerdem ist eine Waldumwandlung zu planen (vgl. Kap. 8.1.9).

~~5.1.4 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen~~

~~Es wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze auf der privaten Grünfläche „p“ sowie der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt“ festgesetzt. Dies gilt zu Gunsten der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf dem Flurstück 26/15 und zur Pflege und Unterhaltung des wasserführenden Grabens 2. Ordnung "Söhlborns Bach", östlich an das Plangebiet angrenzend, zugunsten des Unterhaltungspflichtigen.~~

5.1.4 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Im Süden der Ergänzungsfläche wird die zu Flurstück 24/6 gehörende Teilfläche als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Diese untergeordnete Teilfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hanstedt und soll von baulichen Anlagen, außer solchen, die der Versorgung dienen, wie beispielsweise eine Trafostation, freigehalten werden.

5.2 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

~~5.2.1 Grünflächen~~

~~Die private Grünfläche wird festgesetzt, um einen angemessenen Abstand der Ergänzungsfläche zum wasserführenden Graben 2. Ordnung „Söhlborns Bach“ zu gewährleisten. Sie darf zu Gunsten der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf dem Flurstück 26/15 und zur Pflege und Unterhaltung des wasserführenden Grabens 2. Ordnung "Söhlborns Bach", der östlich an das Plangebiet angrenzt befahren werden. Außerdem ist die Errichtung baulicher Anlagen auf der Fläche nicht zulässig, um die Befahrbarkeit der Fläche zu gewährleisten und die Belange des Gewässerschutzes zu berücksichtigen.~~

5.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Ergänzungsfläche werden zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzfläche A1 wird mit einer Breite von 5 m entlang der westlichen Plangebietsgrenze am angrenzenden Flurstück 3/19 festgesetzt. Dort ist eine 2-reihige Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie wird auch zum Ausgleich des durch die Planung erfolgenden Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Anpflanzfläche A2 grenzt an die Anpflanzfläche A1 und befindet sich mit einer Breite von 15 m entlang der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze. Innerhalb dieser Fläche sind 10

standortheimische Laubbäume oder Obstbaumhochstämme gemäß der festgesetzten Pflanzenliste 2 anzupflanzen, um einen Ausgleich für die erfolgenden Eingriffe im Rahmen der Planung zu leisten und eine Abgrenzung zur freien Landschaft zu schaffen.

5.2.2 Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume

Im Westen der Ergänzungsfläche wird ein Einzelbaum und im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche werden zwei weitere Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Diese ~~ist~~ sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall im Verhältnis 1:1 durch Bergahorn, Stieleichen- oder Traubeneichen-Hochstämme zu ersetzten.

6 Hinweis zum Artenschutz

In der Planung ist der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB sowie auch im Bereich einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Absatz 3 BauGB, in dem potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst werden (vgl. auch Kap. 8.1.2, 8.2 und 8.3). Um dem Eintreten den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden, wird der Hinweis in die Ergänzungssatzung aufgenommen, dass die Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung zum Schutz entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben. Dadurch kann vermieden werden, dass z.B. Nestlinge europäischer Vogelarten getötet werden.

7 Sonstige Angaben

7.1 Immissionsschutz

Im unmittelbaren Umfeld der Ergänzungsfläche liegen keine immitierenden Nutzungen. Westlich der Ergänzungsfläche an der Straße Johannesberg befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Aufgrund des Abstands zu Ergänzungsfläche ist nicht mit Einwirkungen erheblicher Immissionen im Plangebiet zu rechnen.

Weitere potentiell immitierende Nutzungen sind in der näheren Umgebung der Ergänzungsfläche nicht vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können. Eine genauere Prüfung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann zudem dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

7.2 Städtebauliche Werte

Festsetzung	**Fläche in m²**
Plangebiet 1	**3.123**
Ergänzungsfläche	**ca. 3.040**
davon Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	*ca. 190*
davon von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (Teilfläche von Flurstück 24/5)	*288*
~~*Grünflächen*~~	~~*ca. 330*~~
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt)	*ca. 83*
Plangebiet 2	**600**
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Waldersatz	600
Geltungsbereich der Ergänzungssatzung insgesamt	**3.723**

Tab. 1: Städtebauliche Werte

8 Umweltbelange

In Kapitel 8.1 werden die Umweltbelange im Bereich der Ergänzungsfläche beschrieben und bewertet. Es wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen, welche der Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs zugrunde gelegt wird. Darüber hinaus fand eine Potentialanalyse zum Artenschutz statt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden in Kapitel 8.2 zusammenfassend dargelegt. In Kapitel 8.3 erfolgt eine Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. In Kapitel 8.4 wird eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen.

8.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

8.1.1 Biotoptypenkartierung mit Bewertung

Am 01.02.2022 wurden die Biotope mittels Sichterkennung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2021) detailliert aufgenommen. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

0	weitgehend ohne Bedeutung
1	sehr geringe Bedeutung
2	geringe Bedeutung
3	mittlere Bedeutung
4	hohe Bedeutung
5	sehr hohe Bedeutung

Tab. 2: Bewertung der Biotoptypen-Wertstufen (nach Niedersächsischer Städtetag 2013).

Das Plangebiet umfasst einen intensiv genutzten Acker (A) und ~~eine halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) mit Baumbestand.~~ eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage, die gleichzeitig als Wald bewertet wird (vgl. Abb. 7).

Kürzel (nach Drachenfels 2021)	**Biotoptyp (nach Drachenfels 2023)**	**Wertstufe (Nds. Städtetag 2013)**
A	Acker	1
HEB	Einzelbaum des Siedlungsbereiches	4
~~**GRA**~~	~~Artenarmer Scherrasen (Schotterrasen)~~	~~0,75~~
PA/ WX	öffentliche Grünfläche Parkanlage/ Sonstiger Laubforst	

Tab. 3: Biotoptypen der Ergänzungssatzung

Acker (A)

Das Flurstück 26/15 stellt sich überwiegend als Ackerfläche mit der Wertstufe 1 dar (A).

Einzelbaum des Siedlungsbereiches (HEB 1)

An der Grenze des Plangebietes mit dem Flurstück 3/29 steht eine großkronige Eiche mit einem Kronendurchmesser von 20 m (HEB 1). Sie wird bei einem Durchmesser von mehr als 10 m mit dem Wertfaktor 4 bewertet.

~~**Artenarmer Scherrasen (HEB)**~~

~~Der der Erschließung dienende Streifen entlang des östlichen Grabens wird bereits als Ackerzufahrt genutzt und ist als Schotterrasenspur angelegt. Er wird mit Wertfaktor 0,75 bewertet.~~

Parkanlage (PA)/ Sonstiger Laubforst /WX)

Im Süden wird eine Teilfläche einbezogen, welche im wirksamen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt wird. Diese Fläche wird vom Umweltamt des Landkreises Uelzen jedoch als Wald im Sinne des NWaldLG bewertet. Sie ist bzw. war vor der Entnahme von Bäumen mit Roterle, Bergahorn, Esche, Birke, Eiche, Fichte bestockt und wird somit außerdem als Sonstiger Laubforst bewertet.

Abb. 7: Biotoptypen in Plangebiet, Luftbild NIBIS Kartenserver (LBEG) mit Genehmigung Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)

8.1.2 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG - Potentialanalyse

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB sowie auch im Bereich einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Absatz 3 BauGB, in dem potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst werden. Um dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorzubeugen, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherzustellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten

Im Bereich der festgesetzten Ergänzungsfläche sowie nördlich angrenzend findet intensive Ackernutzung statt. Somit ist die Eignung für das Bestehen gesetzlich geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten gering. Offene Ackerflächen werden potenziell von bodenbrütenden Vogelarten genutzt. Die in das Plangebiet hineinreichende Ackerlandschaft stellt für die Feldlerche einen geeigneten Lebensraum dar.

Bei der Feldlerche handelt es sich um eine typische Brutvogelart des Offenlandes, die auf Grund ihres artspezifischen Meideverhaltens zu der Ortskulissen einen Abstand von mindestens 150 m hält. Ein geeigneter Lebensraum besteht daher vor allem nordwestlich des Plangebietes und nördlich vom Standort des Landhandels Peters an der Velger Straße.

Auch das Rebhuhn, als Kulturfolger, nutzt offene Ackerflächen. Gegenüber ausgeräumten, intensiv genutzten Ackerflächen sind kleinräumig gegliederte Parzellen mit Hecken, Büschen, Feld- und Wegrainen jedoch besser geeignete Lebensräume und werden stärker besiedelt. Brachen ermöglichen die Ernährung von anfallenden Samen und Kräutern (z.B. Klee). Ein hoher Grenzlinienanteil ermöglicht zudem die notwendige Deckung.

Im Bereich des Plangebietes herrscht eine ungegliederte große Ackerfläche vor. Eine als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bevorzugt geeignete Brache liegt nordwestlich, außerhalb des Plangebietes und der Siedlung Johannesberg. Ggf. kommt der, jedoch nur schmal ausgeprägte Saumstreifen entlang des Öchtringer Baches als Lebensraum in Betracht. Die unmittelbar an den Siedlungsbereich und an zum Wohnen genutzte Grundstücke angrenzenden Grenzlinien sind mit Störwirkungen belastet. So ergibt sich, dass Lebensraumpotentiale für das Rebhuhn eher angrenzend an das Plangebiet bestehen.

Darüber hinaus stellen der im Plangebiet vorhandene Einzelbaum sowie der laubholzdominierte Baumbestand im Süden der Ergänzungsfläche einen geeigneten Lebensraum für verschiedene höhlen- und freibrütende Vogelarten dar. Potentiell vorhandene Höhlen und ähnliche Strukturen können neben verschiedenen Vogelarten darüber hinaus auch von unterschiedlichen Fledermausarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden.

8.1.3 Boden- und Wasserhaushalt

Das Plangebiet weist eine Höhenlage zwischen 61 und 62 m ü NHN auf und befindet sich in einer Bodenlandschaft Fluviatiler und glazifluviatiler Ablagerungen. Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen (M 1:50.000, NIBIS Kartenserver) ist im Bereich der Niederung des Söhlborner Baches und somit im Plangebiet der Bodentyp Tiefer Gley ausgeprägt. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt 0,5 m unter der Geländeoberfläche (GOF) und der mittlere Grundwassertiefstand liegt 1,1 m unter der Geländeoberfläche (GOF). Östlich ~~an das~~ nahe des Plangebietes ~~angrenzend~~ befindet sich ein wasserführender Graben 2. Ordnung, genannt „Öchtringer Bach“.

8.1.4 Luft- und Klima

Die lokalklimatische Situation der Ergänzungsfläche wird durch die Kaltluftentstehung auf den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinflusst. Die in der Nähe des Plangebietes liegenden Waldflächen tragen zur Frischluftbildung bei. Der Ortsteil Hanstedt I stellt mit seiner lockeren Bebauung und zahlreichen Grün- und Freiflächen keinen klimatischen Belastungsraum dar. Ein besonderer Schutzbedarf im Hinblick auf das Schutzgut Luft und Klima ist nicht gegeben.

8.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich westlich des Dorfkerns von Hanstedt angrenzend an den kleineren Siedlungsbereich Johannesberg. In der Siedlung Johannesberg befinden sich Einzelhäuser, welche das Ortsbild prägen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch den nordwestlich angrenzenden Wald sowie die offene, ungegliederte Ackerfläche im Norden geprägt.

8.1.6 Mensch und seine Gesundheit, Erholung

Die Ergänzungsfläche grenzt unmittelbar an zwei Wohnbaugrundstücke und hat aufgrund ihrer Nutzung als Ackerfläche keine unmittelbare Bedeutung für die Erholung. Im direkten Umfeld der Ergänzungsfläche sind zudem keine immitierenden Nutzungen, welche die Gesundheit des Menschen gefährden.

8.1.7 Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Sach- und Kulturgüter im Plangebiet.

8.1.8 Schutzgebiete

Im Bereich der Ergänzungssatzung selbst befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete). Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, welches die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet gem. § 16 NAGBNatSchG in Bezug auf § 23 BNatSchG erfüllt. Dessen Ausprägung ist im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiet

Im Plangebiet ist zudem ein Landschaftsschutzgebiet gem. § 19 NAGBNatSchG in Bezug auf § 26 BNatSchG ausgewiesen. Es dürfen dort Laut der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen des „Süsing“ mit der Bezeichnung „Landschaftsschutzgebiet Süsing“ Nr. UE 21, Landkreis Uelzen vom 15. August 1975 gemäß § 2 Absatz 1 keine Handlungen vorgenommen werden, die die Natur schädigen, die Landschaft verunstalten oder den Naturgenuss beeinträchtigen. Eine Zulässigkeitserklärung erfordern unter anderem die Errichtung oder wesentliche äußere Veränderung von baulichen Anlagen aller Art (§ 3 Absatz a), die Veränderung oder Beseitigung von Feldgehölzen, Hecken, Bäumen, Gebüschen und sonstigen Gehölzbeständen (§ 3 Absatz f) und die Entnahme von Bodenbestandteilen, das Aufschütten oder Einbringen von Stoffen aller Art oder sonstige Veränderungen der Bodengestalt (§ 3 Absatz g). Die genannten Eingriffe sind im Rahmen der Planung zu erwarten und müssen daher zunächst durch eine Zulässigkeitserklärung des Landkreises Uelzen genehmigt werden.

Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage Ebstorf

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird eine Baufläche mit Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung ausgewiesen (§ 4 Nr. 37.2 der Verordnung über die Festsetzung eines

Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Ebstorf des Wasserversorgungszweckverbandes Landkreis Uelzen vom 17.12.2013). Diese Nutzung ist beschränkt zulässig. Nach § 5 der o.g. Verordnung dürfen beschränkt zulässige Handlungen nur mit Genehmigung des Landkreises Uelzen als Untere Wasserbehörde vorgenommen werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn zu befürchten ist, dass die beabsichtigte Handlung auf die geschützte Wassergewinnungsanlage nachteilig eingewirkt werden kann. Und diese Nachteile durch Bedingungen und/oder Auflagen nicht verhütet werden können.

Die Ausweisung einer einzelnen Wohnbaufläche im Rahmen der Ergänzungssatzung „Johannesberg“ lässt dies nicht befürchten. Die Genehmigung wird parallel zur Aufstellung der Ergänzungssatzung von der Gemeinde Hanstedt beantragt.

8.1.9 Wald im Sinne des NWaldLG

In den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird südwestlich eine Teilfläche mit einer Gesamtgröße von nur 371 m² einbezogen, die von der Unteren Waldbehörde des Landkreises Uelzen als Wald im Sinne des NWaldLG bewertet wird. Sie soll teilweise der Erschließung der Ergänzungsfläche dienen. Die Fläche liegt innerhalb des Ortsteils Johannesberg und ist Teil eines schmalen Streifens nördlich der Straße. Sie ist bzw. war mit Roterle, Bergahorn, Esche, Birke, Eiche, Fichte bestockt. Der Baumbestand war teilweise bereits abgängig und wurde entnommen.

Die Wertigkeit bzw. der Flächenumfang der Ersatzaufforstung wird nach dem Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 5.11.2016 (ML 2016) ermittelt. Bei der Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen stehen die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion, die eine Waldfläche erfüllt, gleichrangig nebeneinander.

Fläche in m²	Wertigkeit/Kompensationshöhe			Zuschlag für Sondersituation	Gesamtwertigkeit
	Nutzfunktion	Schutzfunktion	Erholungsfunktion	(Zeitraum)	
371	<2 (1,0)	2 (1,3)	2 (1,3)	+0,3	1,5

Tab. 4: Ermittlung des Kompensationsfaktors

Gemäß dem erforderlichen Kompensationsfaktor (vgl. Tab. 4) ist für die Waldkompensation eine Fläche von 556,5 m² (aufgerundet 557 m²) erforderlich.

Die südöstliche Teilfläche der nördlich der Straße Johannesberg liegenden, als Wald bewerteten Teilfläche des Flurstücks 24/6 mit einer Größe von ca. 430 m² wird weiterhin als Waldfläche erhalten. Zu ihr sowie zu einer nordöstlich des ~~Im Nordosten des~~ Plangebietes, durch einen Graben abgetrennt liegenden Fläche ~~sowie im Bereich einer öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebietes sind Waldflächen ausgeprägt. Zu diesen~~ wird mit der jeweiligen Baugrenze jeweils ein Abstand von mindestens 15 m eingehalten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass der jeweilige Waldrand nicht nachteilig beeinträchtigt wird, zumal zwischen der nordöstlichen Waldfläche und dem Plangebiet ein Graben verläuft.

8.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

8.2.1 Biotope, biologische Vielfalt, Artenschutz

Mit der Festsetzung der Ergänzungsfläche wird weit überwiegend in ein Biotop von geringem Wert eingegriffen. Eine Ackerfläche wird teilweise überbaut. ~~Entlang des Söhlborner Baches wird jedoch ein Streifen aus der Nutzung genommen. Darauf kann sich eine feuchte Staudenflur entwickeln.~~
Der im ~~Bereich~~ Nordwesten des Plangebiets vorhandene wertvolle Einzelbaum (HEB 1) wird als zu erhalten festgesetzt.

Außerdem werden zwei weitere großkronige Einzelbäume (Eiche, Bergahorn), die bisher zu der Waldfläche gehörten, als zu erhalten festgesetzt.

Eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage, die vom Umweltamt des Landkreises Uelzen als Wald im Sinne des NWaldLG bewertet wird und aufgrund der vorhandenen bzw. vormals vorhandenen Bäume als Biotoptyp Sonstiger Laubforst (WX) wird teilweise für die Erschließung in Anspruch genommen und in diesem Bereich versiegelt. Sie geht formal als Wald verloren. Die Teilfläche, die nicht für die Erschließung genutzt wird, wird in die Ergänzungsfläche einbezogen, jedoch als von Bebauung freizuhaltende Fläche.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,15 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung um maximal 50 % durch die Flächen für Nebenanlagen gehen maximal 619 m² der Ackerfläche durch die Überbauung und Versiegelung für die intensive Ackernutzung verloren.

Auf ca. 1.172 m² entsteht ein Hausgarten, der je nach Gestaltung einen Wert für Natur und Landschaft entwickeln kann, sich in der heutigen Zeit jedoch überwiegend als pflegeleichter neuzeitlicher Ziergarten darstellt.

Im nördlichen Plangebiet wird außerdem auf 771 m² eine Anpflanzfläche festgesetzt, auf der 10 Baum-Hochstämme zu pflanzen sind. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird auf einer 190 m² großen Fläche zudem eine Strauchhecke festgesetzt.

Von der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf potentielle Lebensräume des Rebhuhns aus, da diese eher angrenzend an das Plangebiet vorhanden sind (vgl. Kap. 8.1.2)

~~Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Zufahrt" wird ein bereits als Ackerzufahrt hergestellter Schotterrasenstreifen überplant. Diese verbleibt im unversiegelten Zustand. Da die Zufahrt zukünftig intensiver genutzt wird, wird ihr Wert reduziert. Dabei wird berücksichtigt, dass sie unversiegelt bleibt (Wertfaktor 0,5).~~

8.2.2 Boden- und Wasserhaushalt

Mit der Festsetzung der Ergänzungsfläche werden Bodenversiegelungen auf einer Fläche von maximal 619 m² vorbereitet. Außerdem wird ein Zufahrtsbereich mit einer Fläche von 83 m ² Versiegelt. In diesen Bereichen verliert der Bodenhaushalt seine Funktion dauerhaft. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ I von 0,15 begrenzt. Der Boden geht als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen verloren.

Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen ablaufende, unbelastete Regenwasser kann jedoch in den unversiegelten Bereichen versickert werden und verbleibt somit im Bereich der Ergänzungsfläche.

8.2.3 Luft und Klima

Bodenversiegelung und Überbauung bewirken eine Erwärmung des Lokalklimas. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Flächen wird reduziert. Es ist jedoch mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu rechnen. Die klimatische Wirksamkeit der Ergänzungsfläche ist aufgrund der geringen Größe untergeordnet. Umliegend sind große, zusammenhängende Offenlandflächen in Ackernutzung sowie Wald- und Gehölzbestände vorhanden, die der Kaltluftentstehung und Frischluftzufuhr für den Siedlungsbereich Hanstedt dienen.

8.2.4 Orts- und Landschaftsbild

Da die Ergänzungsfläche an die vorhandene Bebauung am Ortsrand unmittelbar anschließt, findet durch die Planung kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild statt. Die Fläche stellt gegenwärtig eine intensiv genutzte Ackerfläche dar.

Durch die Planung wird sich das Landschaftsbild der Ergänzungsfläche verändern, da die bestehende Ackerfläche überbaut werden kann. Es finden jedoch Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild im Plangebiet statt. Aufgrund der Anpflanzflächen und eines angemessenen Abstands der Fläche für bauliche Anlagen zu Waldflächen und zur freien Landschaft im Norden ist zudem nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Drei großkronige Einzelbäume (2 Eichen, ein Bergahorn) werden als zu erhalten festgesetzt.

8.2.5 Mensch und seine Gesundheit, Erholung

Von der Planung gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und seine Erholung aus. Die Ergänzungsfläche weist keine Erholungsnutzung auf. Mit der geplanten Wohnbebauung sind keine unzumutbaren Immissionen für die Nachbarschaft verbunden.

8.2.6 Schutzgebiete

Die südliche Teilfläche des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Süsing, UE 21". Gemäß der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Süsing, Nr. UE 21, Landkreis Uelzen, vom 15. August 1975 ist eine vorherige Zulässigkeitserklärung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen u.a. bei folgenden Eingriffen zu beantragen:

- Errichtung oder wesentlicher äußeren Veränderung von baulichen Anlagen aller Art
- Veränderung oder Beseitigung von Feldgehölzen, Hecken, Bäumen, Gebüschen und sonstigen Gehölzbeständen
- Entnahme von Bodenbestandteilen, dem Aufschütten oder Einbringen von Stoffen aller Art oder sonstigen Veränderungen der Bodengestalt

Da im Rahmen der Ergänzungssatzung die Errichtung baulicher Anlagen sowie die sonstige Veränderung der Bodengestalt zugelassen werden, trifft dies auf die Ergänzungssatzung zu. Daher ist die Beantragung einer Zulässigkeitserklärung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen abzustimmen.

Die Eingriffe werden hauptsächlich auf der Ackerfläche des Flurstücks 26/15 erfolgen, welcher nur einen geringen Flächenwert besitzt. Es werden durch die Planung zudem vorhandene Einzelbäume erhalten und Flächen zum Anpflanzen festgesetzt um einen Ausgleich für vorgenommene Eingriffe zu schaffen. Außerdem wird entlang des wasserführenden Grabens 2. Ordnung „Öchtringer Bach“, welcher ~~entlang~~ nahe der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ~~durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche geschützt und die Pflege durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht entlang des Grabens sichergestellt~~ ein 5 m breiter Abstand eingehalten. Die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet werden daher im Plangebiet ausgeglichen. Für den Eingriff in eine als Wald gem. NWaldLG bewertete Fläche zwischen der Ergänzungsfläche und der Straße Johannesberg wird extern Waldersatz geleistet.

Dieses ist als Grundlage für die Erteilung einer Zulässigkeitserklärung zu berücksichtigen.

8.2.7 Wald im Sinne des NWaldLG

Eine als Wald bewertete Teilfläche wird teilweise für die Erschließung in Anspruch genommen und in diesem Bereich versiegelt. Sie geht formal als Wald verloren. Die Teilfläche, die nicht für die Erschließung genutzt wird, wird in die Ergänzungsfläche einbezogen, jedoch als von Bebauung freizuhaltende Fläche.

Gemäß dem erforderlichen Kompensationsfaktor nach dem Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 5.11.2016 (ML 2016, vgl. Kap. 8.1.9) ist für die Waldkompensation eine Fläche von ca. 557 m²) erforderlich.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in Biotope, die biologische Vielfalt, den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Klima werden durch die Begrenzung der Bodenversiegelung eingeschränkt. Mit der Festsetzung einer GRZ I von 0,15 wird der schonende Umgang mit Grund und Boden gesichert.

Drei großkronige Einzelbäume (2 Eichen, ein Bergahorn) werden als zu erhalten festgesetzt.

Dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dient auch die Festsetzung zweier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet. Auf der Fläche A1 (190 m²) wird die Anpflanzung einer zweireihigen Strauchhecke aus standortheimischen Straucharten festgesetzt und auf der Fläche A2 die Pflanzung von 10 standortheimischen

Laubbäumen oder Obstbaumhochstämmen aus der festgesetzten Pflanzenliste 2 in ein bis zwei Reihen. Beide zuvor als Acker genutzten Flächen werden somit aufgewertet. Durch die Festsetzung von Baumreihen wird zudem die Einbindung der Ergänzungsfläche in die freie Landschaft ermöglicht und dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Falls die Entnahme der als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume zur Verkehrssicherung erforderlich werden sollte, ist dieser zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorher auf das Vorhandensein von potentiellen Quartierstrukturen zu untersuchen, um einen Verstoß gegen den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden. Sollten Quartiersstrukturen für Fledermausarten oder Brutvögel festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde CEF-Maßnahmen abzustimmen (Anbringen von Ersatzquartieren/Kästen, an, angrenzend an das Plangebiet verbleibenden Bäumen).

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG, insbesondere in Bezug auf heimische Brutvögel, wird in die Satzung der Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung bzw. die Beseitigung von Gehölzen entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden darf, da davon eine Gefährdung insbesondere von bebrüteten Gelegen sowie nicht bzw. eben flüggen Jungvögeln ausgeht. Für den Fall, dass diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden sollen, ist die aktuelle Besiedlung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätte vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen.

Durch die Herausnahme eines 5 m breiten Saumstreifens entlang des Öchtringer Baches wird die Eignung des Randstreifens als Lebensraum für das Rebhuhn erhalten. Dieser Streifen ist von Einzäunungen freizuhalten. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird angrenzend an die im Bereich der Ergänzungsfläche festgesetzte Anpflanzfläche außerhalb der Einzäunung des Grundstücks gegenüber der Ackernutzung ein neuer Saumstreifen entstehen, der dem Rebhuhn als Lebensraum zur Verfügung stehen wird.

8.4 Waldersatz im Sinne des NWaldLG

Auf dem Flurstück 27, Flur 1, Gemarkung Hansedt I, westlich angrenzend an den Waldbestand auf dem Flurstück 28, Flur 1, Gemarkung Hanstedt I soll ein 4 m breiter Waldstreifen aus standortheimischen Bäumen angelegt werden. Es ergibt sich eine Maßnahmenfläche von 600 m².
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im ist ein 3-reihiger Waldstreifen aus Stiel- und Traubeneiche, Buche, Wald-Kiefer, Vogelbeere und Feldahorn anzulegen.

8.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Ermittlung des quantitativen Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird neben der argumentativen Abhandlung der Eingriffsregelung eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags (2013) vorgenommen. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten. Die Bilanzierung wird für Teilflächen der ~~die~~ Flurstücke 24/6 und 26/15 durchgeführt.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

0	weitgehend ohne Bedeutung
1	sehr geringe Bedeutung
2	geringe Bedeutung
3	mittlere Bedeutung
4	hohe Bedeutung
5	sehr hohe Bedeutung

Tab. 4: Bewertung der Biotoptypen-Wertstufen (nach Niedersächsischer Städtetag 2013).

Plangebiet

Biotoptyp/Bestand	***Kürzel***	***Wert-faktor***	***Fläche [m²]***	***Flächenwert***
Acker	A	1	2.752	2.752
öffentliche Grünfläche Parkanlage/ Sonstiger Laubforst	PA/WX	3	372	1.116
Einzelbaum des Siedlungsbereichs	HEB 1	4	314*	1.256
Summe Plangebiet 1			**3.123**	**0**
Artenarms Intensivgrünland im Plan-gebiet 2		2	600	1.200
Gesamtsumme			**3.723**	**6.324**

* Kronentraufflächen zusätzlich zur Grundfläche
Tab. 5: Flächenwerte vor dem Eingriff im Plangebiet.

Nutzung, Biotoptyp/Planung	***Kürzel***	***Wert-faktor***	***Fläche [m²]***	***Flächenwert***
Versiegelte und überbaubare Berei-che (GRZ I von 0,15 + 50 % Über-schreitung)		0	619	0
Unversiegelte Bereiche/Hausgarten	PH	1	1.943	1.943
~~Zufahrt, Rasenschotter~~	~~GRA~~	~~0,5~~	~~277~~	~~138~~
Erhalt eines Einzelbaumes des Sied-lungsbereichs, Kronendurchmesser 10 m	HEB 1	4	314*	1.256
Erhalt zweier Laubbäume, vormals zu einem Waldbestand gehörig Kronen-durchmesser 10 m und 14 m	HEB 2 und 3	3	468*	1.404
Anpflanzfläche A2: 10 Einzelbäumen auf , je 10 m und 14 m	HBA	2	100*	200
Anpflanzfläche A1: Strauchhecke	HFS	2	190	380
~~Private Grünfläche: Sonstige feuchte Staudenflur angrenzend an das Gra-benufer/ Räumstreifen~~	~~UFZ~~	~~2~~	~~330~~	~~660~~
Ergänzungsfläche auf Flurstück 24/6, Extensivrasen außerhalb der Zufahrt		2	288	576

Verkehrsfläche/Zufahrt		0	83	0
Summe Plangebiet 1			**3.123**	**6.419**
Plangebiet 2, Waldneuanlage, Laubwald-Jungbestand, (> 50% Laubbäume)	**WJL**	2	600	1.200
Gesamtsumme			**3.723**	**7.596**

* Kronentraufflächen zusätzlich zur Grundfläche
Tab. 6: Flächenwerte nach dem Eingriff im Plangebiet.

Flächenwert Bestand	6.324
Flächenwert Planung	7.596
Bilanzwert	**+1.272**

Tab. 7: Bilanz und Kompensation im Plangebiet.

Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes 1 sowie im Plangebiet 2 sind die Eingriffe im Plangebiet vollständig ausgeglichen.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 28.07.2023.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023.

ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER (2021): Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar. Gesamtwerk. 142. Ergänzungslieferung. München.

DRACHENFELS, O. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. ~~Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Heft A/4. Hannover.~~ www.nlwkn.niedersachsen.de. Stand 1.März 2023

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNATSCHG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2023): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS UELZEN (2019): Regionales Raumordnungsprogramm 2019.

LANDKREIS HARBURG (2012): Landschaftsrahmenplan.

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 21.06.2023

~~NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZ (NAGBNATSCHG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert am 11.11.2020.~~

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNATSCHG) in der Fassung vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert am 22. September 2022

NIEDERSÄCHSISCHES GESETZ ÜBER DEN WALD UND DIE LANDSCHAFTSORDNUNG (NWALDLG) in der Fassung vom 21.03.2002, zuletzt geändert am 17.05.2022.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021.

SAMTGEMEINDE ALTES AMT EBSTORF (1978): Flächennutzungsplan