

Gemeinde Lüdersburg

Begründung zur Ergänzungssatzung „Hofgut“ OT Bockelkathen

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Stand 02.10.2023



Quelle: WebAtlasDE grau, Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © LGLN 2023 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Lage des Plangebietes 

ohne Maßstab

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Zwecke der Planung	4
2	Zu berücksichtigende Plangrundlagen	5
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
2.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in d. Fassung d. 2. Änd. 2016.....	5
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2025 – 1. Entwurf Dezember 2022	7
2.2	Biosphärenreservatsplan inkl. Verordnung für den Gebietsteil A	8
2.3	Flächennutzungsplan	9
3	Begründung der einzelnen Festsetzungen für die Ergänzungsfläche und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	10
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	11
3.2	Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich	12
3.3	Verkehr/Erschließung.....	12
4	Hinweise	12
5	Immissionsschutz	14
6	Umweltbelange	14
6.1	Beschreibung und Bewertung der Umwelt	14
6.2	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange.....	17
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
6.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	18
7	Quellen	20



1 Ziele und Zwecke der Planung

Im Ortsteil Bockelkathen der Gemeinde Lüdersburg, östlich der Bockelkathener Straße (K 2) betreibt die Fa. Noordwind GmbH bereits eine gewerbliche touristische Vermietung auf dem Grundstück Bockelkather Straße Nr. 10 (Teil des Flurstück 94/8, Flur 6, Gemarkung Lüdersburg). Touristische Apartments sind im Hauptgebäude sowie in zwei weiteren Gebäuden untergebracht, die zu diesem Zweck umgebaut worden sind. Um in den Sommermonaten mehr Kapazitäten auf dem Grundstück zu schaffen, plant die Fa. Noordwind GmbH im Bereich des Gartens, unmittelbar angrenzend an die Bestandsgebäude, die Aufstellung von so genannten Tiny Houses.

Dafür wurde bereits ein Bauantrag beim Landkreis Lüneburg gestellt. Dieser wurde abgelehnt mit der Begründung, dass das geplante Vorhabengebiet im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) liegt. Eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs.1 BauGB oder nach § 35 Abs. 2 BauGB wird nicht eingeräumt.

Der an die Bockelkathener Straße anschließende Streifen des Grundstücks Nr. 10, in einer Tiefe von ca. 30 m, gehört zu dem „Im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ von Bockelkathen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck stellt diesen Bereich auch als Dorfgebiet dar. Somit besteht die Möglichkeit, die geplante Vorhabenfläche im Rahmen einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den „Im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ einzubeziehen, die hiermit vorgelegt wird.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung sind gegeben:

- Es ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden, der ergänzt wird.

Der als im Zusammenhang bebaut zu bewertende Siedlungsbereich des Ortsteils Bockelkathen wird durch den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck dargestellt.

- Die Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch die Ergänzungssatzung einbezogen wird, ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Eine Prägung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Fläche durch gemischte Nutzungsstrukturen des angrenzenden Dorfgebietes ist gegeben. Der bauliche Bestand der Grundstücke östlich der Bockelkathener Straße Nr. 4 bis Nr. 12 gehören zu der Dorfgebietsdarstellung des wirksamen Flächennutzungsplans und stellen den prägenden angrenzenden Bereich dar. Auch der dem Grundstück Nr. 10 westlich der Bockelkathener Straße gegenüberliegende bauliche Bestand des Grundstücks Nr. 15 gehört dazu.

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 Rn. 117). Das Nebeneinander von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und die damit auch verbundene gegenseitige Rücksichtnahme entspricht den Grundzügen des Baugebietstyps „Dorfgebiet“, in welches im Rahmen der Ergänzungssatzung eine Fläche einbezogen wird.

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt (vgl. Kap. 2.1). Die maßvolle Darstellung der Ergänzungsfläche berücksichtigt den Bedarf des gewerblichen Betriebes Hofgut, ohne zu weit in landwirtschaftliche Flächen einzugreifen, welche östlich an den Ortsteil angrenzen.

- Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und führt zu keiner Beeinträchtigung der Natura 2000- Gebiete. Das FFH-Gebiet 212 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“ liegt südlich im Abstand von ca. 600 m zum Plangebiet und somit außerhalb von dessen Wirkungsbereich.

2 Zu berücksichtigende Plangrundlagen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 ist aktuell gültig. Die Vereinbarkeit mit den gültigen Zielen der Raumordnung wird im Kap. 3.1.1 dargelegt. Im Jahr 2017 wurde ein Verfahren zur Neuauflistung des RROP begonnen. On 21.02. bis 17.04.2023 lag der 1. Entwurf (Dezember 2022) Neuauflistung des RROP öffentlich aus. Die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in Kap. 3.1.2.

2.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in d. Fassung d. 2. Änd. 2016

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 ist in seiner 2. Änderung im Jahr 2016 aktuell noch gültig. Es wurde ein Änderungsverfahren zur Neuauflistung des RROP eingeleitet. Zum 1. Entwurf des RROP 2025 konnten vom 21. Februar bis zum 17. April 2023 Stellungnahmen abgegeben werden.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung reichen Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen Ertragspotentials von Osten und Westen an die Bockelkathener Straße heran. In dieses wird im Wesentlichen nicht eingegriffen, da das Plangebiet lediglich einen bisherigen Gartenbereich einbezieht, der seit jeher zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle gehört, und nicht das östlich angrenzende Grünland, welches weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht.

Die Bockelkathener Straße wird als regional bedeutsamer Wanderweg, (F-Fahrradfahren) dargestellt. Die Ergänzungssatzung, die der Sicherung und Entwicklung eines Betriebes der touristischen Beherbergung dient, ist mit dieser Darstellung vereinbar. Dem Betriebsstandort kommt die Lage an dem bedeutsamen Wanderweg, (F-Fahrradfahren) zugute. Von ihm gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wanderweg aus.

Weitere zeichnerische Darstellungen gibt es im Bereich des Plangebietes nicht.

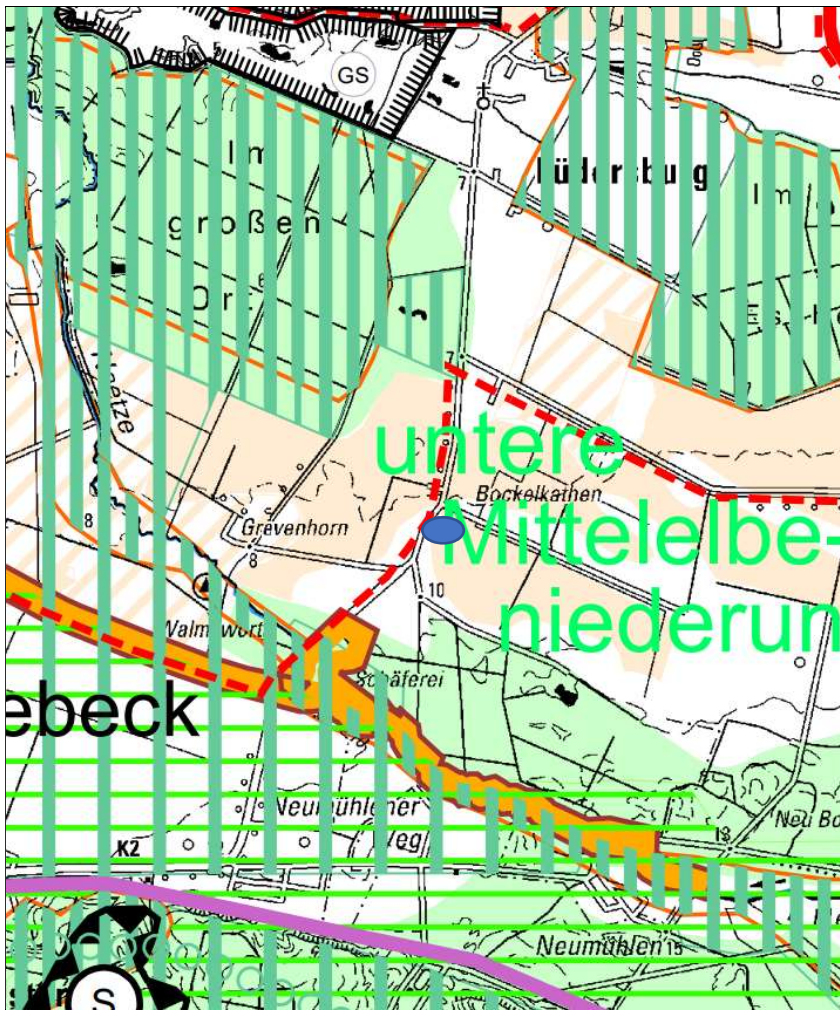


Abbildung 1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (2. Änd.) mit Markierung der Lage des Plangebietes (Quelle: Landkreis Lüneburg 2016), ● Lage des Plangebietes

Im Ortsteil Lüdersburg, welcher ca. 1,5 km nördlich von Bockelkathen liegt, befindet sich eine Golfplatzanlage, die im RROP als regional bedeutsame Sportanlage mit der Zweckbestimmung „Golf Sport“ dargestellt wird (Ziel der Raumordnung 3.2.3 01). Der touristische Beherbergungsbetrieb im Ortsteil Bockelkathen kann der Unterbringung auch golfinteressierter Erholungssuchender dienen.

In der textlichen Darstellung des RROP (2. Änd.) sind u. a. folgende Grundsätze (unterstrichen) und Ziele (fettgedruckt) zur Siedlungs- und Versorgungsstruktur formuliert:

Der Grundsatz 2.1 03 des RROP, dass „die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Bauflächen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich zusammengefasst werden sollen [...]“ wird durch die Gestaltung und Abgrenzung der Ergänzungsfläche nachgekommen (vgl. Kap. 1). Auf der Ergänzungsfläche wird dem Schutz von Natur und

Landschaft Rechnung getragen. Randlich bereits vorhandene Grünstrukturen werden nicht überschritten.

3.1.1 06: Im Rahmen der Bauleitplanung sind Freiräume innerhalb der Siedlungsräume und eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder zu sichern und zu entwickeln. Wertvolle Landschaftsteile sind von einer Inanspruchnahme durch andere Nutzungen auszunehmen.

Dieser Zielstellung wird Rechnung getragen, indem die Ergänzungsfläche so abgegrenzt wird, dass bereits bestehende, den Ortsrand einkleidende Grünstrukturen baulich nicht überschritten werden dürfen.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2025 – 1. Entwurf Dezember 2022

Die im Entwurf des RROP 2025 enthaltenen Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in Kap. 3.1.2.



Abbildung 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025, Entwurf 2022, mit Markierung der Lage des Plangebiets (Quelle: Landkreis Lüneburg 2016), ● Lage des Plangebietes

Der Entwurf des RROP 2025 legt für das Plangebiet keine neuen Zielstellungen fest. Er wird weiterhin, wie die angrenzenden Flächen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials dargestellt.

Die Bockelkathener Straße (K 2) wird nun als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung festgelegt. Es wird somit geplant, ihre Verbindungsfunktion aufzuwerten.

Es wird textlich ausgeführt, dass sie als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung zu sichern, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren ist (Entwurf RROP 2025 4.1.3 02).

2.2 Biosphärenreservatsplan inkl. Verordnung für den Gebietsteil A

Das Plangebiet liegt vollständig im Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalau, im Gebietsteil A. Damit ersetzt der Biosphärenreservatsplan für das Plangebiet den Landschaftsrahmenplan (NElbtBRG § 22 Abs. 2). Der Gebietsteil A umfasst Siedlungsstrukturen und deren Umgebung sowie zu sonstigen durch menschlichen Einfluss besonders geprägten Bereiche. Den Bestimmungen nach §§ 5 und 9 NElbtBRG sowie den im Biosphärenreservatsplan formulierten Schutzzwecken des Gebietes A wird im Rahmen der vorliegenden Planung entsprochen.

Von der Ergänzungsfläche geht keine Beeinträchtigung auf das Biosphärenreservat aus. Auf der nun für eine Bebauung vorgesehenen Ergänzungsfläche waren rückwärtig im Rahmen der vormaligen landwirtschaftlichen Privilegierung bereits drei Nebengebäude errichtet worden. Eines dieser Nebengebäude ist noch vorhanden.

Das Plangebiet wird in Karte 1 Arten und Biotope des Biosphärenreservatsplans als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung dem Siedlungsbereich zugerechnet. Das östlich angrenzende Grünland wird zu den Biotopen mit geringer Bedeutung gezählt. Im Bereich des Plangebietes werden keine Gebiete mit Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz ausgewiesen.

Bockelkathen und das Plangebiet liegen im Bereich einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (vgl. BR-Plan Karte 2). Der östliche Siedlungsrand wird jedoch als Siedlungsrand mit harmonischer landschaftlicher Einbindung dargestellt. Es gibt außerdem die Darstellungen als „historische Siedlungsform“ und als „Ortsteil mit ortsbildprägendem Gebäudebestand“. Der westliche und nördliche Siedlungsrand wird hingegen als „Siedlungsrand mit störendem Übergang“ ausgewiesen, was auf die Errichtung untypischer landwirtschaftlicher Hallen zurückzuführen ist.

Im Gebietsteil A gilt die Verordnung des Landkreises Lüneburg für den im Kreisgebiet liegenden Gebietsteil A vom 17. Juli 2006.

In der Verordnung werden die Schutzzwecke nach §§ 4 und 5 NElbtBRG für den Gebietsteil A konkretisiert.

Nach § 2 Abs. 1 sind zur Sicherung des Schutzzweckes folgende Handlungen verboten: [...]

4.) Außerhalb der bebauten Ortsteile, Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, Baumgruppen, Baumreihen oder Einzelbäume [...]

a) zu schädigen oder zu beseitigen oder

b) durch eine nicht sachgerechte Pflege zu beeinträchtigen; dies gilt nicht für Gebüsche, die jünger als 10 Jahre alt sind, sowie für standortfremde Bäume oder Einzelbäume mit einem Stammumfang von weniger als 25 cm gemessen in 130 cm Höhe über dem Erdboden (BHD),

5.) Innerhalb der bebauten Ortsteile sowie auf bebauten Wohngrundstücken im Außenbereich Bäume mit mehr als 150 cm Stammumfang gemessen in 130 cm Höhe über dem Erdboden (BHD), zu entfernen, zu schädigen oder in ihrer Gestalt wesentlich zu verändern. Dies gilt nicht für Pappeln, Nadelbäume und Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss-Bäumen.

Absatz 2:

1.) Eine nachhaltige Nutzung einzelner Bäume ist außerhalb der bebauten Ortsteile nach Nr.4 zulässig, soweit die in Nr.4 genannten Gehölze oder Waldbestände erhalten bleiben und in ihrer Funktion und ihrem Charakter nicht beeinträchtigt werden.

2.) Ausgenommen sind hiervon Einzelbäume (Einzelbäume stehen nicht in direktem Zusammenhang mit anderen Gehölzen, sondern werden als ein einzelnes Individuum wahrge-

nommen. Stehen mehrere Einzelbäume im räumlichen Zusammenhang, so ist jedes Individuum für sich frei gewachsen und geprägt durch den arttypischen Habitus und als Einzelbaum zu betrachten).

- 3.) Bäume die zwar in einem räumlichen Zusammenhang zu den in Nr.4 genannten Gehölzen oder Waldbeständen stehen, sich aber durch ihre außergewöhnliche Größe, ihr Alter, ihr Erscheinungsbild, die Art oder durch ihren Standort deutlich von den in Nr.4 genannten Gehölzen oder Waldbeständen absetzen, dürfen nicht entnommen werden.
- 4.) Eine sachgerechte Pflege ist keine Schädigung oder Beseitigung.

Absatz 3:

Absatz 1 gilt nicht für: 1.) Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, zur Verkehrssicherheit [...]

Das Plangebiet wird bisher als Außenbereich bewertet. Somit gelten für die vorhandenen Gehölze die Bestimmungen gem. § 2 Abs. 1 Nr. 4 der Verordnung. Demnach sind Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, Baumgruppen, Baumreihen oder (nicht standortfremde) Einzelbäume, deren Stammumfang größer als 25 cm ist und die älter als 10 Jahre sind, nicht zu schädigen oder zu beseitigen. Dies betrifft die randlichen Haselnusssträucher sowie die baumartigen Weiden im Plangebiet.

Durch die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Rahmen der Ergänzungssatzung werden die Bestandsgehölze formal in die Gültigkeit von § 2 Abs. 1 Nr. 5 der Verordnung verschoben. Danach sind nur Bäume mit größerem Umfang (150 cm) geschützt, außer Pappeln, Nadelbäumen und Obstbäumen, jedoch auch Walnuss-Bäume.

Demnach wären die randlich im Norden des Plangebietes eine Hecke bildenden Haselnusssträucher im Innenbereich nicht zu erhalten und auch nicht die älteren Obstbäume (Kirsche, Birne, Apfel). Auch zwei Silberweiden im Plangebiet und ein Spitzahorn wären aufgrund ihrer Stammumfänge von weniger als 150 cm nicht zu erhalten.

Um den Erhalt der wertvollen Gehölzbestände im Plangebiet weiterhin sicherzustellen, werden die Erhaltungsvorgaben, die bisher gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 im Außenbereich galten, nun durch Erhaltungsfestsetzungen ersetzt. Dabei werden auch Obstbäume berücksichtigt. Zwei Baumweiden mit Stammumfängen größer 150 cm, die zudem östlich des Plangebietes im Außenbereich verbleiben, sind weiterhin nach der Gebietsverordnung geschützt.

2.3 Flächennutzungsplan

Die für das Plangebiet gültige 28. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Scharnebeck wurde 2006 rechtswirksam. Er stellt das an das Plangebiet angrenzende Gebiet des OT Bockelkathen als Dorfgebiet dar. Das Plangebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er entspricht jedoch in funktionaler und gestalterischer Hinsicht bereits den Eigenschaften des angrenzenden Dorfgebietes, indem es eine Gartenfläche mit rückwärtigen Nebengebäuden darstellt.



Abbildung 3: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans, Geoportallandkreis Lüneburg mit Markierung der Lage des Plangebiets (schwarze Linie)

3 Begründung der einzelnen Festsetzungen für die Ergänzungsfläche und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

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.

Eine Prägung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Fläche durch gemischte Nutzungsstrukturen des angrenzenden Dorfgebietes ist gegeben. Der bauliche Bestand der Grundstücke östlich der Bockelkathener Straße Nr. 4 bis Nr. 12 gehören zu der Dorfgebietsdarstellung des wirksamen Flächennutzungsplans und stellen den prägenden angrenzenden Bereich dar. Auch der dem Grundstück Nr. 10 westlich der Bockelkathener Straße gegenüberliegende bauliche Bestand des Grundstücks Nr. 15 gehört dazu.

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 Rn. 117). Das Nebeneinander von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und die damit auch verbundene gegenseitige Rücksichtnahme entspricht den Grundzügen des Baugebietstyps „Dorfgebiet“, in welches im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eine Fläche einbezogen wird. Der Betrieb zur gewerblichen touristischen Vermietung „Hofgut“ stellt einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb dar. Auf den Grundstücken Bockelkathener Straße Nr. 4, südlich der Ergänzungsfläche sowie Nr. 15, westlich der Bockelkathener Straße und der Ergänzungsfläche sind landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte reicht jeweils der im Rahmen der Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB errichtete landwirtschaftliche Gebäudebestand rückwärtig über die Dorfgebietsdarstellung im Flächennutzungsplan hinaus in die angrenzende Landschaft. Dort sind kleinere Nebengebäude und große landwirtschaftliche Hallen errichtet worden.

Auch im Plangebiet, auf dem Grundstück Nr. 10, welches früher ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wurde, befinden bzw. befanden sich rückwärtig, außerhalb der Dorfgebietsdarstellung Nebengebäude. Da die landwirtschaftliche Privilegierung des Betriebsstandortes entfallen ist, kommt den Nebengebäuden im Außenbereich nur noch Bestandsschutz zu.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung wird der rückwärtige Gartenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um perspektivisch eine touristische Nutzung zu ermöglichen. Auf der Gartenfläche zwischen dem an die Bockelkathener Straße angrenzenden Gebäudebestand wird die Errichtung von so genannten Tiny Houses ermöglicht, welche in der Sommersaison die Beherbergungskapazität des touristischen Betriebes erweitern sollen. Der Gartenbereich ist gegenüber dem östlich und nördlich angrenzenden Grünland bereits durch Gehölzbestände angegrenzt.

Der Ortsteil Bockelkathen ist insgesamt durch die Strukturen der noch aktiven sowie ehemaligen Hofstellen mit ihrem jeweiligen Gebäudebestand und dazwischen liegenden größeren Freiflächen (Gärten und heranreichende Wiesen) geprägt. Südlich grenzen kleinere Waldflächen an den Ortsteil an.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Zulässigkeitsvoraussetzungen können im Rahmen einer baulichen Nutzung auf der Ergänzungsfläche im Rahmen der touristischen Beherbergung eingehalten werden. Auf angrenzenden bzw. nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsstandorten findet keine geruchsemittierende Tierhaltung statt. Erhebliche andere Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Ergänzungsfläche wird gegenüber der K 2 durch die Bestandsbebauung abgeschirmt.

Die Erschließung ist über die Bockelkathener Straße (K 2) gesichert.

Es ist zulässig, in einer Satzung gem. § 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 gem. § 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.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Um eine angemessene, dem örtlichen Charakter entsprechende geringe Verdichtung zu erreichen, wird im Plangebiet 1 eine GRZ von 0,18 festgesetzt. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden.

Außerdem wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, was dem westlich, angrenzend an die Bockelkathener Straße angrenzenden Gebäudebestand entspricht.

In diesem Rahmen können so genannte Tiny Houses zur touristischen Beherbergung errichtet und genutzt werden. Diese sind kleiner als herkömmliche Wohngebäude. Konkret wird die Aufstellung von Tiny Houses mit Grundflächen von jeweils ca. 31 m² zuzüglich Terrassen mit einer Fläche von jeweils 18 m² geplant.

Außerdem werden fußläufige Zuwegungen zu den Tiny Houses angelegt.

Im Plangebiet wird im Rahmen des Betriebes „Hofgut“ ausschließlich die touristische Beherbergung geplant, jedoch kein Dauerwohnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden, um die Eingriffe in Natur und Landschaft am östlichen Siedlungsrand von Bockelkathen zu minimieren.

Des Weiteren wird auf der Ergänzungsfläche eine Baugrenze festgesetzt. Somit wird für die Ergänzungsfläche Baurecht geschaffen. Ohne die Festsetzung einer Baugrenze im Bereich der Ergänzungsfläche wäre ein geplantes Wohnbauvorhaben hier planungsrechtlich unzulässig,

denn es würde sich nicht im Sinne der maßgeblichen Regelung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies ergibt sich aus der aktuellen Rechtsprechung (s. BVerwG, Beschluss v. 27.01.2015 - 4 B 67/14 und OVG NRW, Urteil v. 28.08.2014 – 7 A 2666/12).

Das Baufenster wird an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen, der entlang der Bockelkathener Straße durch die Dorfgebietsdarstellung im Rahmen des wirksamen Bebauungsplans gebildet wird. Die südliche Baugrenze wird auf der Flucht der Terrassenkante eines bereits für die touristische Vermietung genehmigten Bestandsgebäudes festgesetzt und soweit nach Osten geführt, bis sie in 3 m Abstand zur Flucht der westlichen Gebäudekante ein rückwärtig bestehendes Nebengebäude ausspart. Dieses verbleibt somit im Außenbereich und genießt lediglich Bestandschutz.

Die nördliche Baugrenze wird so festgesetzt, dass die nördliche Gartenfläche mit einem erhaltenswerten Gehölzbestand ausgespart wird.

Sie wird ausgehend von der nordöstlichen Gebäudeecke des Hauptgebäudes der Hofstelle Nr. 10 in Richtung der nordwestlichen Gebäudeecke des rückwärtig bestehenden Nebengebäudes geführt.

3.2 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze der Ergänzungsfläche ist eine den touristisch genutzten Gartenbereich abschirmende Gehölzstruktur aus randständigen Haselsträuchern, Obstbäumen und Baumweiden angepflanzt worden. Diese sollen weiterhin erhalten werden.

Der nördliche Gehölzbestand wird flächig als zu erhalten festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen randlich mindestens 8 Haselnusssträucher zu erhalten sind sowie darüber hinaus 5 Einzelbäume. Bei Abgang oder erforderlicher Entnahme wird Ersatz im Plangebiet geleistet.

Ungefähr zentral im Geltungsbereich steht ein größerer Birnenbaum, welcher ebenfalls als zu erhalten festgesetzt wird. Bei erforderlicher Entnahme zur Verkehrssicherheit, wird Ersatz durch Anpflanzung eines Laubbaums im Plangebiet geleistet.

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zu seiner Aufwertung wird die Anpflanzung weiteren geschnittenen Rotbuchenhecken oder Hainbuchenhecken mit 1,5 m Breite und 1,5 m Höhe mit einer Gesamtlänge von 20 m festgesetzt. Solche sind bereits auf der Grundstücksfläche westlich der Ergänzungsfläche angepflanzt worden. Auch an dem in die Ergänzungsfläche ragenden Bestandsgebäude wird die südliche Terrasse bereits von einer insgesamt 15 m langen Schnitthecke nach Süden und Westen abgeschirmt.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der durch Versiegelung und Überbauung zugelassenen Eingriffe im Plangebiet wird darüber hinaus die Anpflanzung von 6 Laubbaumhochstämmen festgesetzt.

3.3 Verkehr/Erschließung

Der Geltungsbereich gehört zu der Hofstelle Bockelkathener Straße Nr. 10 und ist über die bestehende Zufahrt zur Bockelkathener Straße erschlossen.

Angrenzend an die Bockelkathener Straße wurde eine größere Stellplatzanlage errichtet, die auch den Nutzungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dient.

4 Hinweise

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Bauleitpläne und Satzungen gemäß § 34 BauGB müssen daher bereits durch

entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, 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. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden 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. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 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 Abs. 1 Nr. 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 gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsgebot liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG). Das Verbot liegt auch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten auch für Vorhaben in einem Ergänzungsgebiet nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen, insbesondere von Brutvögeln, wird in die Ergänzungssatzung der Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung bzw. die Beseitigung von Gehölzen oder der Abriss von baulichen Anlagen 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. 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 Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten zu unterlassen bzw. in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Bodendenkmalpflege

In die Ergänzungssatzung wird vorsorglich der Hinweis auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) aufgenommen. Demnach sind Sachen oder Spuren, bei denen Anlass



zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

5 Immissionsschutz

Mit dieser Ergänzungssatzung wird eine Außenbereichsfläche in ein Dorfgebiet einbezogen. Gemäß § 5 BauNVO ist in Dorfgebieten auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen. Landwirtschaftlichen Betrieben kommt dort daher ein besonderer Schutzbedarf zu. Im Ortsteil Bockelkathen befinden sich in der Umgebung des Plangebietes landwirtschaftliche Betriebe ohne größere Tierbestände sowie in größerem Abstand, ca. 100 m südlich des Plangebietes eine Pferdehaltung. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass erhebliche Geruchsemissionen auf die Ergänzungsfläche einwirken. Im Vergleich zu einem Wohngebiet besteht im Dorfgebiet ein geringerer Schutzanspruch. Gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sind im Dorfgebiet Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 15 % der Jahresstunden als Grenzwert zu tolerieren. Ist das Umfeld von Wohngebäuden im Randgebiet zum Außenbereich stark landwirtschaftlich geprägt, sind Immissionsgrenzwerte bis 20 % der Jahresstunden von Anwohnern zu tolerieren.

Es wird somit davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die auch für touristisches Wohnen zu gewährleisten sind, gewahrt werden können.

6 Umweltbelange

In Kapitel 6.1 werden die Umweltbelange im Bereich der Ergänzungsfläche beschrieben und bewertet. Am 19.05.2023 wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen, welche der Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs zugrunde gelegt wird. Darüber hinaus fand eine Potenzialanalyse zum Artenschutz statt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden in Kap. 6.2 zusammenfassend dargelegt. In Kap. 6.3 folgt eine Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. Im Kap. 6.4 wird eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen.

6.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Biotoptypenkartierung mit Bewertung:

Die Biotope wurden am 19.05.2023 mittels Sichtererkennung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) aufgenommen.

Die Ergänzungsfläche im Plangebiet umfasst demnach einen Gartenbereich mit Scherrasen (GR) sowie Gehölzbestände.

Im Plangebiet sind zwei Bestandsgebäude, eines mit Terrasse, vorhanden (X, versiegelte Fläche). Diese Terrasse wird nach Süden und Westen durch eine Rotbuchen-Schnitthecke abgeschirmt.

Die Gehölzbestände setzen sich aus einer Baum-Strauchhecke im Norden bis Nordosten aus Haselnusssträuchern zusammen (HFM, Haselnuss und Silberweide). Außerdem gibt es einige außerhalb der randlichen Hecke stehende Einzelbäume (HBE 1 bis 5), darunter 3 Baumweiden (Silberweide), ein Spitzahorn, 3 Obstbäume (Süßkirsche, Apfel, Birne). Zwei Silberweiden mit Stammdurchmessern von ca. 1 m stehen östlich außerhalb des Plangebietes (HBE 5).

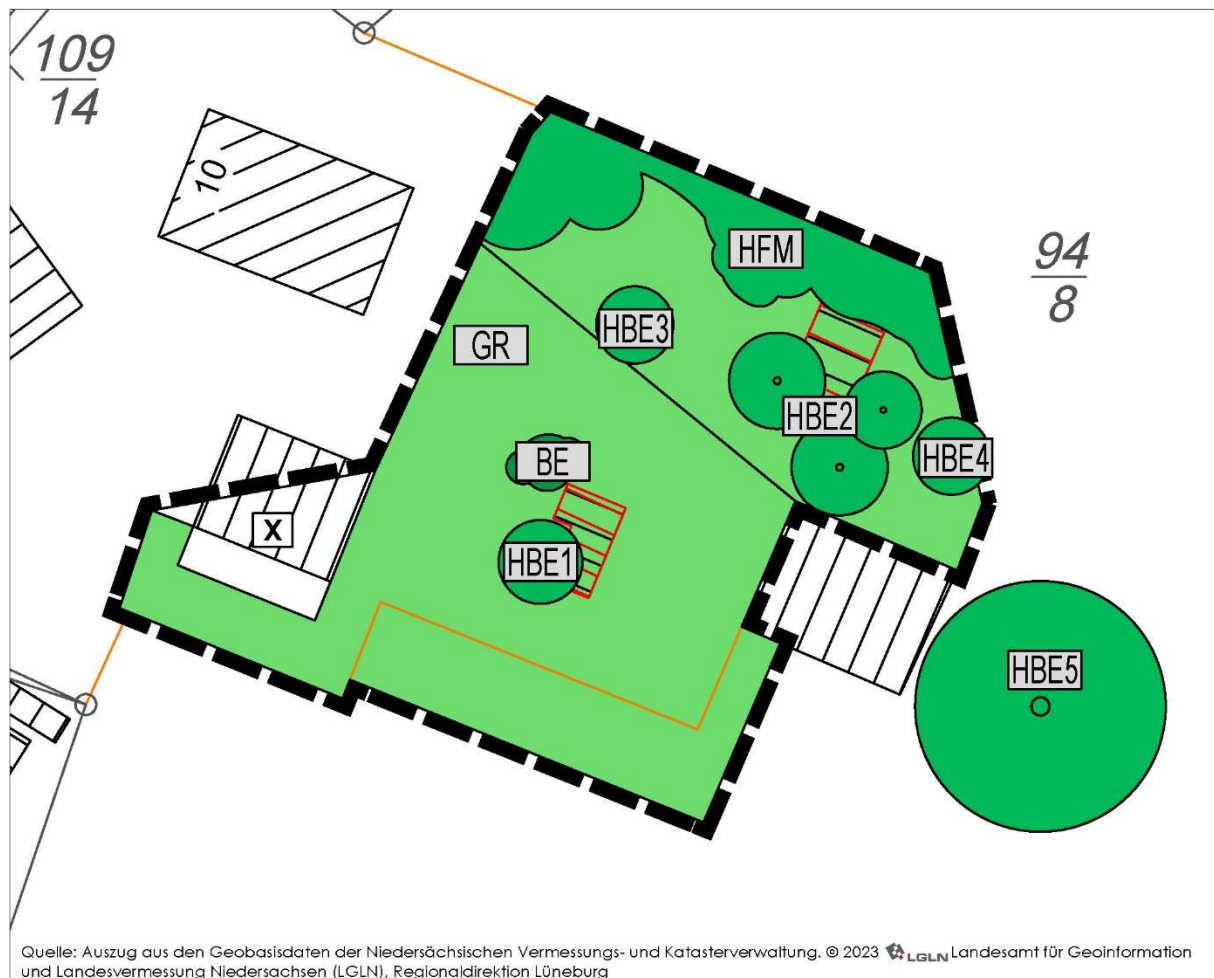


Abbildung 4: Biotoptypen der Ergänzungsfläche (ohne Maßstab)

Kürzel (nach DRACHENFELS 2021)	Biotyp (nach DRACHENFELS 2021)	Wertstufe (Nds. STÄDTETAG 2013)
GR	Scherrasen	1
X	Gebäude mit Terrasse/ Versiegelte Flächen	0
HFM	Strauch-Baumhecke, Haselnuss, Silberweide	3
HBE 1 bis 4	Einzelbäume, Stammdurchmesser kleiner 10 m, Birne, Apfel, Kirsche, Silberweide, Spitzahorn	3
HBE 5*	Einzelbäume, Stammdurchmesser größer 10 m, Silberweiden*	4
BE	Einzelstrauch, Haselnuss	2

* außerhalb des Plangebietes

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend



Tier- und Pflanzenarten/Potenzialanalyse Artenschutz

Die Lebensraumeignung wird durch die vorhandenen Biotope bestimmt, dies ist ein zur touristischen Vermietung genutzter Gartenbereich mit Scherrasen und Gehölzbeständen.

Brutvogelarten

Das Plangebiet weist somit insbesondere ein Potential für häufige und weit verbreitete Vogelarten des Siedlungsraumes auf, insbesondere für in Gehölzen brütende und ggf. auch gebäudebrütende Vogelarten der Siedlungsgärten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass störungsempfindliche Arten, die Abstände zum Siedlungsbereich einhalten, im Plangebiet ihre Brutstandorte haben.

Das Plangebiet ist Teil eines für Gastvögel wertvollen Bereiches (§ 1.02.25 Neu Neetze) mit offenem Status (www.umweltkarten-niedersachsen.de). Es liegt an dessen westlichen Rand. Aufgrund der Ausstattung des Gebietes mit Gehölzbeständen sowie der Lage unmittelbar angrenzend an den bebauten Siedlungsbereich bzw. die Nutzung als Gartenfläche, kommt dem Plangebiet keine Bedeutung als Gastvogelgebiet zu. Diese nutzen die östlich angrenzende offene Landschaft.

Pflanzenarten

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ergänzungsfläche keine Bedeutung als Lebensraum von Pflanzenarten gem. Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufweist. Im Rahmen der Biotopkartierung am 19.05.2023 wurden solche nicht angetroffen.

Säugetiere

Von den streng geschützten Säugetierarten ist ausschließlich ein potenzielles Vorkommen verschiedener Fledermausarten im Plangebiet möglich, da die weiteren Arten entweder in der Region nicht verbreitet sind oder aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und dessen Habitatausstattung sicher ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der geringen Größe und des überwiegend als Lebensraum potenzieller Beutetiere nur gering geeigneten Zustandes besitzt das Plangebiet jedoch keinen existenziellen Charakter als Nahrungsgebiet für die örtlichen Fledermauspopulationen.

Eine übergeordnete Leitstruktur, die von Fledermäusen während ihrer Wanderungen oder dem Wechsel zwischen verschiedenen Teillebensräumen genutzt wird, ist im Plangebiet nicht vorhanden.

An den vorhandenen Bestandsbäumen im Plangebiet konnten im Rahmen der Ortsbegehung keine streng geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden (Höhlen, Spalten).

Weitere Artengruppen

Mit dem Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten anderer Artengruppen ist im Plangebiet aufgrund der Biotopkartierung, der Standortbedingungen bzw. der Habitatausstattung nicht zu rechnen.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt im Gebietsteil A des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtal. Dieses Gebiet umfasst Landschaftsausschnitte mit Siedlungsstrukturen und deren Umgebung. Dies trifft auch auf das Plangebiet und dessen Umgebung zu.

Bestimmte Gehölzstrukturen sind geschützt (vgl. Kap. 2.2).

Boden- und Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild:

Im Bereich der Ergänzungsfläche befindet sich nach Auswertung der Karten des NIBIS Bodeninformationssystems (LBEG 2023) der Bodentyp Tiefer Gley, welchem kein besonderer Schutzbedarf zugewiesen wird. Der Boden weist eine mittlere Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Produktion auf. Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt 0,3 bis 0,1 m u. GOF.

Auf der Ergänzungsfläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Entlang der nördlichen und der östlichen Grenze des Flurstücks 94/8, zu dem das Plangebiet gehört, verlaufen im Abstand von mindestens 50 m zur Grenze der Ergänzungsfläche Gräben 3. Ordnung.

Die an das Plangebiet angrenzende Offenlandschaft, trägt zur Kaltluftentstehung bei und dient somit der Frischluftzufuhr zum Siedlungsbereich. Das Plangebiet stellt eine kleine, untergeordnet klimawirksame Fläche dar. Die Bestandsgehölze tragen zur Abschirmung von Winden sowie zur Beschattung und somit zur Abkühlung des Lokalklimas bei.

Bockelkathen und das Plangebiet werden im Biosphärenreservatsplan als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung dargestellt, der östliche Siedlungsrand von Bockelkathen jedoch als Siedlungsrand mit harmonischer landschaftlicher Einbindung (vgl. Kap. 2.2). Für Bockelkathen gibt es außerdem die Darstellungen als „historische Siedlungsform“ und als „Ortsteil mit ortsbildprägendem Gebäudebestand“.

Kultur und Sachgüter

Im Bereich der Ergänzungsfläche sind keine Vorkommen von Bodendenkmälern bekannt. Im Plangebiet gibt es bereits Bestandsgebäude, die als Sachgüter zu bewerten sind.

6.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Mit der Festsetzung der Ergänzungsfläche wird in einen Biotoptyp von geringem Wert eingegriffen (Scherrasen). Wertvolle Gehölzbestände werden erhalten.

Von der Planung gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Tierarten aus, da in die vorhandenen Gehölzbestände, denen in erster Linie Habitatpotential zukommt, nicht eingegriffen wird. Auch wenn der bereits touristisch genutzte Gartenbereich baulich weiter verdichtet wird, ist davon auszugehen, dass dieser weiterhin von Fledermausindividuen als Jagdhabitat genutzt wird.

Mit der Festsetzung der Ergänzungsfläche werden Bodenversiegelungen bzw. Überbauungen vorbereitet, in deren Bereichen der Bodenhaushalt seine Funktion dauerhaft verliert. Der Boden, welchem kein besonderer Schutzbedarf zugewiesen wird, geht als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen verloren.

Im Bereich der Ergänzungsfläche ist die Versickerung des Oberflächenwassers mit einer angemessenen Bodenpassage sicherzustellen, um dem Schutz des Grundwassers Rechnung zu tragen (vgl. Kap. 6.1).

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,18 wird die Versiegelung einer Gesamtfläche von nur 269 m² ermöglicht. Zu berücksichtigen ist, dass bereits Bestandsgebäude und Terrassen mit einer Gesamtfläche von 123 m² vorhanden sind. Somit dürfen zusätzlich nur 146 m² überbaut und versiegelt werden.

Die Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird nicht zugelassen.

Die randliche Strauch-Baum-Hecke sowie wertvolle Einzelgehölze und ihre Eingrünungswirkung im Bereich des östlichen Ortsrandes von Bockelkathen werden nicht überschritten und weiterhin erhalten. Somit wird der „Siedlungsrand mit harmonischer landschaftlicher Einbindung“ gemäß Biosphärenreservatsplan nicht beeinträchtigt. Zwei Baumweiden mit großen Stammumfängen, östlich außerhalb des Plangebietes sind durch die Verordnung des Landkreises Lüneburg zur Ergänzung der Schutzbestimmungen für den im Kreisgebiet liegenden Gebietsteil A des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“ geschützt (vgl. Kap. 2.2).



Von der Ergänzungsfläche sind somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Vermeidung von Eingriffen in die Gehölzbestände mittel Erhaltungsfestsetzungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft und auch in das gemäß Biosphärenreservatsplan wertvolle Landschaftsbild am östlichen Ortsrand von Bockelkathen minimiert. Außerdem werden damit Tierlebensräume – insbesondere für gehölzbrütende Vogelarten – erhalten.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Plangebiet außerdem die Anpflanzung von zusätzlichen Schnitthecken aus Rotbuche oder Hainbuche festgesetzt, welche auch der Gliederung des Plangebietes dienen und dafür bereits auf der westlich angrenzenden Grundstücksfläche zum Einsatz kommen. Insgesamt wird die Anpflanzung von 20 m Schnitthecke festgesetzt.

Außerdem wird die Anpflanzung von 6 Laubbaumhochstämmen festgesetzt. Gemäß Pflanzenliste 1 werden ausgehend von den Bestandsarten im Plangebiet Obstarten (Apfel, Birne, Kirsche) sowie Silberweide und Spitzahorn zugelassen.

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen, insbesondere von Brutvögeln, wird in die Satzung der Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung, die Beseitigung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden 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. 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 Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten zu unterlassen bzw. in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Im Rahmen der Ortsbegehung am 19.05.2023 wurden an dem östlichen Nebengebäude keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt.

6.4 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 STÄDTETAGES (2013) vorgenommen. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

- 0 - ohne Biotopwert
- 1 - sehr geringer Biotopwert
- 2 - geringer Biotopwert
- 3 - mittlerer Biotopwert
- 4 - hoher Biotopwert
- 5 - sehr hoher Biotopwert

Biotoptyp	Abkürzung	Wertfaktor	Fläche [m ²]	Flächenwert
Scherrasen	GR	1	1.274	1.274
Bestandsgebäude/ Versiegelte Fläche	X	0	123	0
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3	185	555
5 Einzelbäume, Kronendurchmesser größer 5 m, kleiner 10 m*	HBE 1-4	3	195*	585
Einzelstrauch*	BE	2	12*	24
Summe			1.582	2.438

*Kronenfläche zusätzlich zur Grundfläche

Tabelle 2: Flächenwerte im Plangebiet vor dem Eingriff

Biotoptyp	Abkürzung	Wertfaktor	Fläche [m ²]	Flächenwert
Vollversiegelte Fläche (GRZ 0,18)	X	0	269	0
Anpflanzung Schnitthecken	BZE	2	30	60
Scherrasen	GR	1	1098	1.098
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3	185	555
Einzelbäume, Kronendurchmesser kleiner 10 m	HBE*	3	195,3*	585
Einzelstrauch	BE*	2	12*	24
Anpflanzung 6 Laubbaumhochstämme, je 10 m ²	HBE*	2	60*	120
Summe			1582	2.442

*Kronenfläche zusätzlich zur Grundfläche

Tabelle 3: Flächenwerte nach dem Eingriff

Flächenwert Bestand	2.438
Flächenwert Planung	2.442
Differenz	+4

Tabelle 4: Bilanz und Kompensationsbedarf

Durch die Anpflanzung von 20 m Hainbuchen- und Rotbuchen-Schnitthecken (Mindestbreite 1,5 m) sowie von 6 Laubbaumhochstämmen im Plangebiet können die Eingriffe im Bereich der Ergänzungsfläche vollständig ausgeglichen werden.

7 Quellen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BIOSPÄHÄRENRESERVATSVERWALTUNG NIEDERSÄCHSISCHE ELBTALAUE (2009) Biosphärenreservatsplan. Abrufbar unter <https://www.elbtalaue.niedersachsen.de/biosphaerenreservat/biosphaerenreservatsplan/der-biosphaerenreservatsplan-53983.html>

DRACHENFELS, O. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensräume von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand März 2023

GESETZ ÜBER DAS BIOSPÄHÄRENRESERVAT „NIEDERSÄCHSISCHE ELBTALAUE“ (NElbtBRG) vom 14.11.2002 (Nds. GVBl. S. 426) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 27.03.2014 (Nds. GVBl. S. 81)

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2022): Daten zu Böden und Rohstoffen vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2006) Verordnung des Landkreises Lüneburg zur Ergänzung der Schutzbestimmungen für den im Kreisgebiet liegenden Gebietsteil A des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“ vom 17. Juli 2006.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

LANDKREIS LÜNEBURG (2023): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg. Entwurf Dezember 2022

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2023): Interaktive Umweltkarte. www.umwelt.niedersachsen.de