

## Stadt Dannenberg (Elbe)

### Begründung zur Ergänzungssatzung „Klein-Heide“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



Herausgeber: Geodateninfrastruktur der Metropolregion Hamburg – GDI-MRH  
Kartengrundlage: WebAtlasDE und Luftbilder © GeoBasis-DE/BKG © Auszug aus den Geobasisdaten der Länder:  
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung – LGLN, Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein Landesvermessung für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Freie und Hansestadt Ham-  
burg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

— Lage der Plangebiete

ohne Maßstab



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Zu berücksichtigende Plangrundlagen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2004 .....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	8
2.3	Abgrenzungssatzung „Klein Heide“ .....	9
<b>3</b>	<b>Begründung der einzelnen Festsetzungen für die Ergänzungsfläche und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.....</b>	<b>9</b>
3.1	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.2	Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	10
<b>4</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Bodendenkmalpflege.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>13</b>
7.1	Beschreibung und Bewertung der Umwelt .....	13
7.2	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange .....	18
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	20
7.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	21
	<b>Quellen .....</b>	<b>23</b>

Büro Mehring  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Inhaberin Silke Wübbenhorst  
Stadtkoppel 34  
21337 Lüneburg  
04131 400 488 0  
s.wuebbenhorst@slplanung.de



# 1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Abgrenzungssatzung „Klein Heide“ aus dem Jahr 1980 wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil festgelegt. Mit der Ergänzungssatzung „Klein Heide“ wird eine einzelne Außenbereichsfläche im Südosten des Ortsteils Klein Heide (Plangebiet 1) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zu ermöglichen. Die Stadt Dannenberg (Elbe) möchte in diesem Bereich Baurechte schaffen.

Innerhalb der festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben:

- Es ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden, der ergänzt wird.  
Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wurde durch die Abgrenzungssatzung „Klein Heide“ am 24.04.1980 festgelegt.
- Die Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch Satzung 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 (nähere Umgebung) ist gegeben. Bei den angrenzenden Bereichen handelt es sich um die nordöstlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung auf den Flurstücken 17, 18, 19, 29 und 30 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide). 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 der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben und die damit auch verbundene gegenseitige Rücksichtnahme entspricht den Grundzügen des Baugebietstyps „Dorfgebiet“, in welches im Rahmen der Ergänzungssatzung eine Fläche einbezogen wird. Das angrenzende Dorfgebiet ist durch großteiligere Strukturen mit lockerer Bebauung auf den alten Hofstellen bzw. zu solchen gehörende Gebäude geprägt (Flurstück 17, 18 und 19, Flur 7, Gemarkung Klein Heide) sowie auch durch kleinteiligere Strukturen, überwiegend mit Wohnnutzung, die im Laufe der Jahrzehnte im Rahmen der südöstlichen Erweiterung errichtet worden sind (Flurstück 29 & 30, Flur 7, Gemarkung Klein Heide). Der Einbeziehungsbereich ist durch das Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes ebenfalls baulich geprägt. Entlang des Weges südöstlich der angrenzenden Hofstellen (Flurstücke 17, 18, 19, Flur 7, Gemarkung Klein Heide) ist ein dorftypischer Gehölzbestand mit Großbäumen vorhanden. Der angrenzende Bereich wird vom Einbeziehungsbereich nicht durch topographische Barrieren abgeschirmt.

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.  
Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Ergänzungsfläche bereits als Dorfgebiet dargestellt (s. Kap. 2.2). Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Dem Schutz der kulturhistorischen Siedlungsstruktur „Rundling“ wird Rechnung getragen. Die maßvolle Darstellung der Ergänzungsfläche berücksichtigt die demographische Entwicklung im ländlichen Raum. Sie dient nur der Eigenentwicklung des Ortsteils Klein Heide (s. Kap. 2.1).
- Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und führt zu keiner Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete.

Ein Vogelschutzgebiet (EU-Kennzahl: DE2933-401) liegt nördlich und östlich um den Siedlungsbereich von Klein Heide, in einem Abstand von ca. 260 (nördlich) bzw. 450 m (östlich) zum Plangebiet 1. Das FFH-Gebiet „Gewässersystem Jeetzel mit Quellwäld-



chen“ (EU-Kennzahl: 2832-331) liegt in einem Abstand von ca. 600 m zum Plangebiet 1. Aufgrund der großen Entfernung ist keine Wirkung der Eingriffe im Plangebiet 1 auf die NATURA2000-Gebiete zu erwarten.

## 2 Zu berücksichtigende Plangrundlagen

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2004

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 ist aktuell noch gültig. Ein Verfahren zur Neuaufstellung des RROP wurde im Jahr 2014 eingeleitet. Parallel wird ein Änderungsverfahren (1. Änderung) durchgeführt, in dem der sachliche Teilabschnitt „Windenergienutzung“ geändert wird. Das Verfahren zur 2. Änderung ruht derzeit, da an der 1. Änderung gearbeitet wird.

Die zeichnerische Darstellung des RROP enthält keine Darstellungen für das Plangebiet 1. Südöstlich angrenzend an das Plangebiet 1 wird aufgrund besonderer Funktionen der Landschaft ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (vgl. RROP 1.9.01, Grundsatz der Raumordnung) dargestellt. Eine große Ackerfläche grenzt südlich und südöstlich an das Plangebiet 1 an. Weiter südlich und nordöstlich sind Grünländer vorhanden. Im Plangebiet ist teilweise Grünland vorhanden. Es ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet zu rechnen.

Ein Vorranggebiet für Natur & Landschaft (vgl. RROP 1.8.01, Ziel der Raumordnung) wird westlich des Siedlungsbereiches von Klein Heide dargestellt. Die zwischen Dannenberg und Groß Heide verlaufende Kreisstraße 1 (K1) grenzt das Vorranggebiet von den Siedlungsbereichen ab. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet 1 sind keine negativen Auswirkungen auf das Vorranggebiet für Natur und Landschaft zu erwarten.

Von der K1 zweigt nach Osten die Straße Klein Heide ab und verläuft durch den Rundling hindurch. Im RROP ist die Straße Klein Heide als regional bedeutsamer Reitweg (vgl. RROP 1.8.03, Ziel der Raumordnung) dargestellt. Die Erschließung des Plangebietes wird zwar über die Straße Klein Heide gesichert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes 1 (ca. 0,6 ha) ist jedoch mit keinen erheblichen, zusätzlichen Verkehren zu rechnen, die den regional bedeutsamen Reitweg nachteilig beeinträchtigen. Negative Auswirkungen auf den regional bedeutsamen Reitweg und einen südwestlich verlaufenden regional bedeutsamen Wanderweg (vgl. RROP 1.8.03, Ziel der Raumordnung; RROP 3.6.6 01-02, Grundsatz der Raumordnung) sind somit nicht zu erwarten.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalem Raumordnungsprogramm mit Markierung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) (Quelle: Landkreis Lüchow-Dannenberg 2004)

In der textlichen Darstellung des RROP sind u. a. folgende Grundsätze (unterstrichen) und Ziele (fettgedruckt) formuliert:

1.5 03: Neue Baugebiete sollen erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtliche Handlungsspielraum ausgeschöpft ist, insbesondere die Möglichkeiten

- der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung, Umnutzung fehlgenutzter Flächen),
- der Wiedernutzung von Flächen (Brachflächen) und
- der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches.

**1.5 04:** Beim Übergang vom baulich geprägten Bereich in den Landschaftsraum sind naturräumlich vorgegebene oder kulturhistorisch begründete Siedlungsbegrenzungen zu erhalten. Erweiterungen von Siedlungen durch unorganische bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen sind zu unterlassen.

**1.5 05:** Charakteristische Ortsbilder und Siedlungsstrukturen sind zu erhalten; die Bauleitplanung sowie die Dorferneuerungsplanung und -förderung haben unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange besonders die Rundlinge, Straßen-, Anger- und Wurtendörfer in ihrem typischen Ortsbild und ihrer jeweiligen kulturhistorischen Siedlungsstruktur zu berücksichtigen und ggf. zu verbessern.

**1.6 07:** Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden haben ihre Entwicklung vorrangig auf nur einen Ortsteil, ihren Hauptort, zu konzentrieren.

[...]

Ausnahmsweise kann eine Entwicklung außerhalb des Hauptortes der Mitgliedsgemeinde zugelassen werden, wenn

- die bauliche und funktionale Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde auf den jeweiligen Hauptort konzentriert bleibt,
- der Umfang der baulichen Entwicklung den Eigenbedarf der Siedlung nicht überschreitet, und
- die übrigen Ziele und Grundsätze beachtet sind.

Der Eigenbedarf ergibt sich ausschließlich aus dem Wohnbaubedarf der in der Siedlung ansässigen Bevölkerung und aus dem gewerblichen Erweiterungsbedarf der vorhandenen Betriebe.

Der Ort Klein Heide weist eine besondere kulturhistorische Siedlungsstruktur auf. Es handelt sich um ein Rundlingsdorf in Wurtenlage. Die Hofstellen sind keilförmig um einen zentralen Dorfplatz angeordnet. In der ursprünglichen Form gab es keine öffentliche Durchfahrt, Rundlinge stellen eine Sackgasse dar (Burkhardt-Liebig & Kulow - Verein zur Förderung des Wendlandhofes Lübeln und der Rundlinge e. V., 2012). Dies wurde in Klein Heide nicht beibehalten. Die Straße Klein Heide führt über den Dorfplatz durch den Rundling hindurch. Dies beeinträchtigt bereits die Wahrnehmung des Dorfplatzes als zentralen Platz. Die Bebauung auf den Hofstellen wurde im Laufe der Zeit verdichtet und in die rückwärtigen Bereiche hinein erweitert. Dies zeigt sich insbesondere im Norden Klein Heides, auf dem Flurstück 10 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide). Die rückwärtige Bebauung reicht bis an den Rand der Hofweiden heran. Südöstlich, entlang der Straße Klein Heide wurde der Rundling bereits ebenfalls erweitert. Insbesondere weicht eine nach § 35 BauGB genehmigte, außerhalb des Siedlungsgebiets gelegene Bebauung nördlich der Straße Klein Heide von der Siedlungsstruktur „Rundling“ ab, welche durch eine ortsuntypische Bauweise auffällt.

Durch die vorliegende Planung wird eine weitere geringfügige Erweiterung der Bebauung nach Südosten ermöglicht. Der kulturhistorisch abgegrenzte Rundling wird dabei durch eine wegbegleitende Baumreihe aus großen Eichen an der nördlichen Plangebietsgrenze abgeschirmt. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung richtet sich nach den Festsetzungen (vgl. Kap. 3) und der Prägung durch die Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB). Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 3 darf außerdem das Ortsbild nicht beeinträch-



tigt werden. Damit ist also sichergestellt, dass sich die Bebauung in Bezug auf Gebäudevolumen, Kubatur und verwendete Baumaterialien in die nähere Umgebung einfügt. Die Wahrnehmung des Rundlings, die bereits jetzt durch die bestehende Erweiterung der Bebauung nach Südosten, die Durchfahrtsstraße und die Verdichtung der Bebauung in die Hofweiden hinein beeinträchtigt ist, wird unter Berücksichtigung des § 34 BauGB sowie der optischen Abschirmung durch die Eichenreihe und die geplante Eingrünung (vgl. Kap. 3.2) nicht wesentlich verschlechtert. Eine weitere Verunklärung der Siedlungsstruktur sollte jedoch vermieden werden.

Gemäß dem Grundsatz 1.5. 03 des RROP soll eine Ausweisung neuer Baugebiete erst dann stattfinden, wenn die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung ausgeschöpft sind. Dies ist in Klein Heide der Fall. Eine Verdichtung der innerörtlichen Bebauung im Ortsteil Klein Heide hat im Laufe der Zeit bereits stattgefunden, sodass die Bebauung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bereits an den Rand der Hofweiden heranreicht. Um den Handlungsspielraum aktiver landwirtschaftlicher Betriebe, teilweise mit Tierhaltung, nicht einzuschränken und dem Rundlingsschutz Rechnung zu tragen, ist eine weitere Verdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (s. Kap. 2.3 „Abgrenzungssatzung“) mit Wohnbebauung nicht anzustreben bzw. die Flächen stehen nicht zur Verfügung. Bei den (Wohn-)Gebäuden innerhalb des Rundlings handelt es sich außerdem teilweise um Einzeldenkmäler, deren Umgebungsschutz gewahrt werden muss. Eine Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude kommt ggf. erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in Betracht. Dabei wären jedoch die Interessen weiterhin wirtschaftender Betriebe zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz 1.5 07 des RROP hinzuweisen, wonach ländliche Siedlungen mit landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben als Standort erhalten und landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht behindert werden sollen. In der Begründung zu RROP 1.5 07 wird Klein Heide als ein solcher Ort aufgeführt. Es heißt: „Durch die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Bausubstanz zu Wohnzwecken einerseits und durch den Expansionsdruck andererseits wird die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe an ihrem Standort zunehmend begrenzt“ (Begründung zum RROP, S. 54).

Gemäß dem Grundsatz 1.5. 03 sollen darüber hinaus Möglichkeiten der Wiedernutzung von Flächen (Brachflächen) und der Baulandumlegung ausgeschöpft werden. In Klein Heide sind keine städtebaulichen Brachflächen vorhanden. Der Ort ist stark landwirtschaftlich geprägt. Dementsprechend werden die zur Verfügung stehenden Flächen landwirtschaftlich genutzt (s. o.).

Durch die vorliegende Planung wird kein neues Baugebiet ausgewiesen, sondern lediglich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Klein Heide maßvoll erweitert. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet umfassen lediglich bis zu 3 Bauplätze, wovon einer jedoch schon mit einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut ist. Gemäß dem Ziel 1.6 07 RROP sollen die Mitgliedsgemeinden ihre Entwicklung auf die Hauptorte konzentrieren. Es ist jedoch eine Entwicklung außerhalb des Hauptortes der Mitgliedsgemeinde ausnahmsweise zulässig, wenn der Umfang der baulichen Entwicklung den Eigenbedarf nicht überschreitet, die bauliche und funktionale Entwicklung auf den Hauptort konzentriert bleibt und alle übrigen Ziele und Grundsätze beachtet wurden. Im Hauptort Dannenberg stehen zwar einzelne Bauplätze zur Verfügung. Die Stadt Dannenberg möchte mit dieser Satzung jedoch das Bauinteresse der ortsansässigen Bevölkerung Klein Heides unterstützen, um für deren Familien Wohnraum in Klein Heide zu schaffen. Klein Heide hat 44 Einwohner (Stand 07/2019). Unter der Annahme von einer Wohnung pro Wohngebäude und einer Haushaltsgröße von 2,2 Personen pro Haushalt (Zensus 2011) ergibt sich ein Zuwachspotenzial von 4,4 zusätzlichen Personen in Klein Heide. Da eines der Grundstücke bereits durch ein Nebengebäude bebaut ist, ist von der Schaffung von bis zu 2 Bauplätzen ausgehen. In Dannenberg haben 4508 Personen ihren Hauptwohnsitz und 71 Personen ihre Nebenwohnung. Der Zuwachs um 4,4 Einwohner in Klein Heide im Verhältnis zu den 4508 mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern Dannenbergs entspricht unter 0,1 %. Die bauliche und funktionale Entwicklung bleibt also weiterhin auf den Hauptort konzentriert. Die Größe der Ergänzungsfläche entspricht dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung in Klein Heide. Im Ortsteil Nebenstedt, der unmittelbar an das Stadtgebiet von Dannenberg angrenzt, ist die Ausweisung eines Baugebiets geplant. Dies wird



jedoch frühestens in zwei Jahren zur Verfügung stehen. Wie die Ausführungen in diesem Kapitel zeigen, wurden auch alle übrigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet.



Abb. 2: Lageplan, Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Markierung des Plangebiets 1 durch eine gestrichelte, schwarze Linie

## 2.2 Flächennutzungsplan

In der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet bereits als Dorfgebiet dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung vom 15.01.1980 werden eine Fläche südwestlich der Ergänzungsfläche sowie eine Fläche nordöstlich der Ergänzungsfläche ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt. Die Änderungsfläche der 2. Änderung ist in Abb. 3 mit einer dicken, schwarzen Linie markiert. Für den Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist es zwar nicht erforderlich, dass die Flächen bereits als Baufläche dargestellt sind, dies unterstützt jedoch die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Ordnung (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 34 BauGB, Rn. 118b).

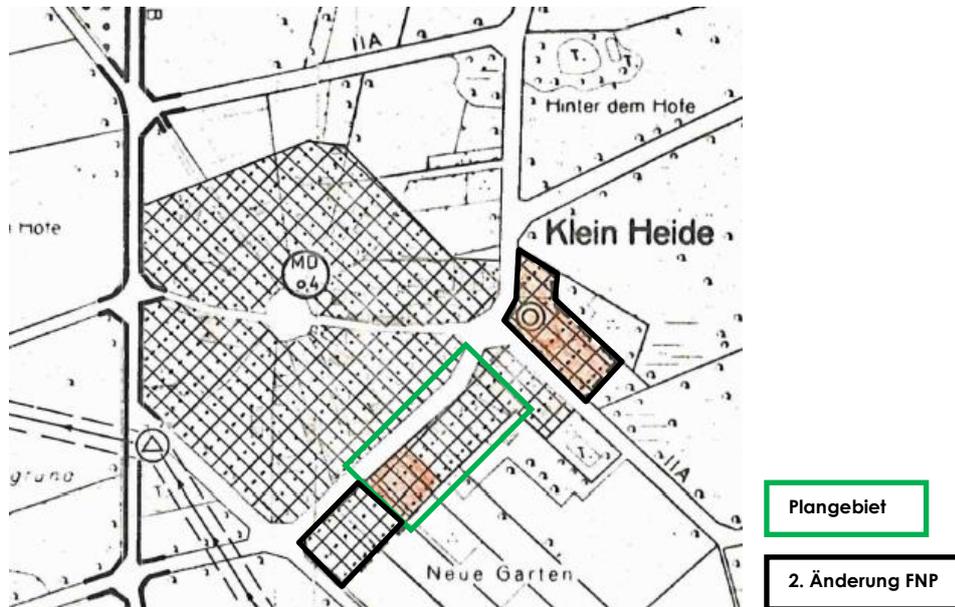


Abb. 3: Auszug aus 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Markierung der Lage des Plangebiets (grüne Linie) (Quelle : Samtgemeinde Elbtalau 1980)

Gemäß der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich eine Erforderlichkeit zusätzlicher Wohngebäude im Rahmen der Eigenentwicklung. Der Abwanderung junger Leute soll entgegengewirkt werden. Die rückwärtigen Bereiche der (aktiven) landwirtschaftlichen Betriebe (Hofweiden) kommen aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht als Standortalternative für weitere Wohngebäude in Frage. Das Gelände am südwestlichen Ortsrand wurde als geeignet herausgestellt. Es wird ausgeführt, dass eine vorhandene Erschließungsanlage außerdem wirtschaftlicher genutzt werden kann.

## 2.3 Abgrenzungssatzung „Klein Heide“

Mit der Abgrenzungssatzung aus dem Jahr 1980 wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil festgelegt. In Abb. 4 ist dieser mit einer roten Linie hervorgehoben. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil umfasst den Rundling, sowie die Bebauung südöstlich des Rundlings, entlang der Straße Klein Heide. Ursprünglich sollten auch der Bereich „Neue Gärten“, zu dem auch das Plangebiet gehört, einbezogen werden. Dies wurde nicht genehmigt. Diese Flächen verbleiben somit im Außenbereich.

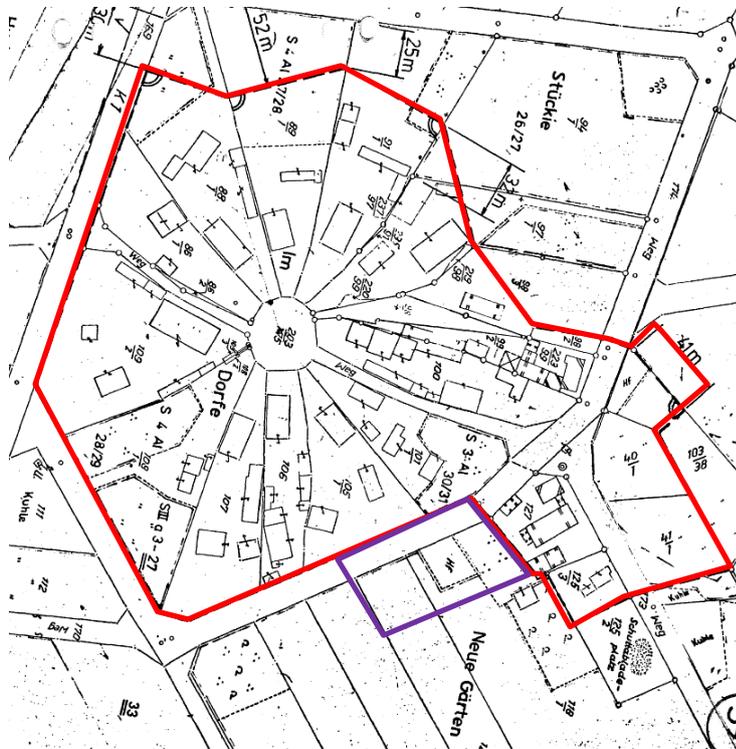


Abb. 4: Auszug aus der 1. Anlage zur Abgrenzungssatzung der Stadt Dannenberg (Elbe) für den Ortsteil Klein Heide mit Markierung der Ergänzungsfläche (Lila Linie) (Quelle: Stadt Dannenberg (Elbe) 1980)

## 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. 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 über das nördlich im Plangebiet vorhandene Wegeflurstück gesichert.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 1). 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 erläutert. Darüber hinaus ergibt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben aus der Prägung durch die angrenzenden Bereiche.

### 3.1 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Baum-Strauch-Hecke entlang der Grenze der Flurstücke 27 und 28 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide) im Plangebiet 1 soll erhalten werden. Daher ergeben sich zwei bebaubare Teilflächen nordöstlich und südwestlich der Hecke, zum einen auf den Flurstücken 26 und 27 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide), zum anderen auf dem Flurstück 28.

Im Plangebiet 1 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um eine angemessene, dem dörflichen Charakter entsprechende Verdichtung zu ermöglichen. Es soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden. Somit wird auch der Bestandsschutz eines sich auf dem Flurstück 28 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide) befindenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes gewährleistet und zusätzlich eine weitere Ausnutzung der Teilfläche ermöglicht. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % auf max. 0,45 überschritten werden.

Darüber hinaus wird im Plangebiet 1 gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 eine Baugrenze festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (vgl. aktuelle Rechtsprechung: BVerwG, Beschluss v. 27.01.2015 - 4 B 67/14 und OVG NRW, Urteil v. 28.08.2014 – 7 A 2666/12). Die Baugrenze auf den Flurstücken 26 und 27 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide) wird im Abstand von 7 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand von 11 m gegenüber der südöstlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 festgesetzt. Es ergibt sich eine Bautiefe von 27 m. Der Wurzelbereich der die Straße säumenden Baumreihe aus alten Eichen wird durch die Festsetzung eines Abstandes zur Straßenbegrenzungslinie geschützt. Gegenüber der nordöstlichen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 wird jeweils ein Abstand von 3 m festgesetzt. Deren Wurzelbereich wird dadurch ebenfalls geschont.

Die Baugrenze auf dem Flurstück 28 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide) wird ebenfalls in einem Abstand von 7 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zur Sicherung des Bestandsgebäudes, welches näher an die Straßenbegrenzungslinie heranreicht, wird die Baugrenze entlang der nordwestlichen Gebäudekante festgesetzt. Zu den Nachbargrundstücken wird entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein der NBauO entsprechender Mindestabstand von ebenfalls 3 m eingehalten. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zu der südwestlichen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zu der stückweise entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzten 5 m breiten zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 3 festgesetzt und über die Länge der Anpflanzfläche hinaus fortgeführt, in einem dementsprechenden Abstand von 8 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze.

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind die Nachverdichtungspotenziale bereits ausgeschöpft (vgl. Kap. 3.1, zu RROP 1.5.03). Die Inanspruchnahme von Grund und Boden wird durch die Festsetzung der engen Baufenster mit einer Bautiefe von max. 27 m minimiert und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die Bodenversiegelung wird auf ein notwendiges Maß begrenzt sowie eine lockere, ortsrantypische Bebauung ermöglicht. Die Wurzelräume der bestehenden und geplanten, angrenzenden Bepflanzungen (s. Kap. 3.2) werden geschont.

### 3.2 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flurstücke 27 und 28 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide) bestehende Strauch-Baum-Hecke im Plangebiet 1 soll erhalten werden. Es wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 12,5 m festgesetzt. Dort vorhandene Tierlebensräume werden somit ebenfalls erhalten.

Zum Schutz des Ortsbildes erhält der durch die Ergänzungsfläche abgerundete Siedlungsbereich im Plangebiet 1 eine Eingrünung zur freien Landschaft, um so dem Ziel der Raumordnung



1.5.05 Rechnung zu tragen. Das typische Ortsbild des von Gehölzstrukturen eingekleideten Rundlings wird wiederhergestellt. Um die überbaubare Fläche nicht zu stark zu beschränken, wird die Eingrünung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze auf der angrenzenden Ackerfläche (Flurstück 25, Flur 7, Gemarkung Klein Heide) geplant. Es wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 1) mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze, auf den Flurstücken 26 und 27 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide) wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 2) mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Auf dem Flurstück 28, angrenzend an die Ackerfläche wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 3) mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Auf den Anpflanzflächen sind zweireihige (Nr. 1 und 3) bzw. fünfreihige (Nr. 2) Strauchhecken aus standortheimischen Sträuchern anzulegen. Die Anpflanzflächen werden gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe wird darüber hinaus im Plangebiet 2 (Teilbereich des Flurstücks 37, Flur 6, Gemarkung Klein Heide) eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Maßnahmenfläche grenzt im Südosten an ein bestehendes Waldgebiet, sowie im Süden an einen Entwässerungsgraben des Wasserverbands Jeetzel-Dumme.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in der heutigen Agrarlandschaft fehlen häufig Übergangstrukturen/-biotop in der Landschaft, wie zum Beispiel im Übergang zwischen Wald und offener Landschaft. Mit der Maßnahme soll ein solches Übergangsbiotop geschaffen werden. Nordwestlich angrenzend an das bestehende Waldgebiet ist ein gestufter Waldrand aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 9 m zu entwickeln, da Waldränder eine hohe Bedeutung für die Artenvielfalt, den Biotopverbund und den Erholungswert der Landschaft haben. Mit der Bepflanzung ist ein Abstand von 5 m zu dem südlich angrenzenden Entwässerungsgraben einzuhalten. Um die gesamte Pflanzung ist ein Wildschutzzaun zu errichten. Dieser ist dann wieder zu entfernen, wenn die Bäume und Sträucher durch Wildverbiss nicht mehr gefährdet sind. Zur dauerhaften Entwicklung und Erhaltung der Pflanzung ist außerdem eine Wässerung und Düngung notwendig.

Nordwestlich angrenzend an die Waldrandpflanzung ist ein Staudensaum mit einer Breite von 15,5 m durch Selbstbegrünung als Teil eines naturnahen Übergangs von Wald zu offener Landschaft zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Dreijahresrhythmus hat eine Mahd stattzufinden.

In dem 5 m breiten Bewirtschaftungsstreifen des Grabens ist ein Staudensaum durch Selbstbegrünung zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Uferstaudensäume dienen als Rückzugsgebiete für die Tiere und Pflanzen und können als Trittstein einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität leisten. Sie haben außerdem eine Abstands-, Puffer- und Filterwirkung hinsichtlich diffuser Stoffeinträge in das Gewässer.

Es werden Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB getroffen. Die Gesamtmaßnahme (s. vorangegangene Absätze) wird in 3 Einzelmaßnahmen unterteilt, die den Eingriffen auf den jeweiligen Flurstücken zugeordnet werden.

Die Maßnahme 1 umfasst die Entwicklung und Erhaltung eines gestuften Waldrandes in einer Breite von 9 m sowie die Entwicklung und Erhaltung eines 2 m breiten Staudensaums angrenzend an den Waldrand. Da mit einer Bepflanzung ein Abstand von 5 m zum Entwässerungsgraben einzuhalten ist (Bewirtschaftungsstreifen), ist innerhalb des Bewirtschaftungsstreifens ebenfalls ein Staudensaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s.o.). Die Maßnahme 1 wird den Eingriffen auf dem Flurstück 26 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide) zugeordnet.

Die Maßnahme 2 umfasst die Entwicklung und Erhaltung eines 11,5 m breiten Staudensaums angrenzend an die Maßnahme 1. Diese Maßnahme wird den Eingriffen auf dem Flurstück 27 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide) zugeordnet.

Die Maßnahme 3 umfasst die Entwicklung und Erhaltung eines 2 m breiten Staudensaums angrenzend an die Maßnahme 2. Diese Maßnahme wird den Eingriffen auf dem Flurstück 28 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide) zugeordnet.



## 4 Nachrichtliche Übernahme

Auf den nordwestlich an das Plangebiet 1 angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 18, 19 und 20, Flur 7, Gemarkung Klein Heide) befinden sich mehrere Baudenkmäler. Dies betrifft die Hauptgebäude auf den genannten Flurstücken sowie das östliche Nebengebäude auf dem Flurstück 19 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide). Die Einzeldenkmäler werden nachrichtlich in die Ergänzungssatzung „Klein Heide“ übernommen.

## 5 Bodendenkmalpflege

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Regionalreferat Lüneburg nimmt wie folgt Stellung: „Bei Klein Heide handelt es sich um ein Rundlingsdorf in Wurtenlage. Als solches wird Klein Heide in den Akten der Denkmalpflege sowohl für den Bereich Archäologie als auch für den Bereich Baudenkmalpflege geführt. Bauvorhaben am südöstlichen Ortsrand sind daher sowohl mit der archäologischen Denkmalpflege als auch der Baudenkmalpflege abzustimmen. Archäologische Maßnahmen sind erforderlich, richten sich dann nach den konkreten Vorhaben. Das Plangebiet nordöstlich vom Ort [Plangebiet 2] ist aus archäologischer Sicht ohne Bedenken, dennoch ist auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hinzuweisen.“

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Regionalreferat Lüneburg behält sich damit vor, erforderliche archäologische Maßnahmen bei objektkonkreten Vorhaben im Plangebiet 1 im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Aufgrund der Stellungnahme wird folgender Hinweis in die Satzung aufgenommen:

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

Bei Klein Heide handelt es sich um ein Rundlingsdorf in Wurtenlage. Im Plangebiet 1 sind daher archäologische Maßnahmen erforderlich. Sie richten sich nach den konkreten Vorhaben.

## 6 Immissionsschutz

Mit dieser Ergänzungssatzung wird eine Außenbereichsfläche in ein Dorfgebiet (vgl. Kap. 2.2 Flächennutzungsplan) einbezogen, das aufgrund seiner historischen Entwicklung stark landwirtschaftlich geprägt ist. Gemäß § 5 BauNVO ist im Dorfgebiet auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen. Landwirtschaftlichen Betrieben kommt dort daher ein besonderer Schutzbedarf zu. Im Ortsteil Klein Heide befinden sich auch heute mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Es ist daher davon auszugehen, dass Geruchsemissionen aus umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben auf die Ergänzungsfläche einwirken. Im Vergleich zu einem Wohn- oder Mischgebiet besteht im Dorfgebiet ein geringerer Schutzanspruch. Gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) sind im Dorfgebiet Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 15 % der Jahrestunden als Grenzwert zu tolerieren. Ist das Umfeld von Wohngebäuden im Randgebiet zum Außenbereich stark landwirtschaftlich geprägt, sind Immissionsgrenzwerte bis 20 % der Jahrestunden von Anwohnern zu tolerieren.

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können. Eine genauere Prüfung gem. § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.



## 7 Umweltbelange

In Kapitel 7.1 werden die Umweltbelange im Bereich der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) beschrieben und bewertet. Es 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. 7.2 zusammenfassend dargelegt. In Kap. 7.3 folgt eine Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. Im Kap. 7.4 wird eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen.

### 7.1 Der Beschreibung und Bewertung der Umwelt

#### Biotoptypenkartierung mit Bewertung:

Die Biotope wurden am 30.11.2018 mittels Sichtererkennung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016) aufgenommen. Eine erneute Begehung fand am 09.05.2019 statt.

Das Plangebiet 1 umfasst einen Ackerstreifen, eine landwirtschaftliche Lagerfläche, Grünland, einen halbruderalen Bereich, einen Hausgartenbereich sowie Strauch- und Baumbestände.

#### **Sandacker (AS)**

Zur Planung einer Eingrünungsfläche wird ein 5 m breiter Streifen eines Sandackers in das Plangebiet 1 einbezogen.

Der Sandacker wird mit einem Wertfaktor 1 bewertet.

#### **Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)**

Ein Teil des 5 m breiten Streifens entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, angrenzend an das Wegeflurstück wird als Lagerfläche für landwirtschaftliche Erzeugnisse genutzt. Zum Kartierzeitpunkt wurden Strohballen neben der Douglasie (vgl. sonstiger Einzelbaum) gelagert.

Auch die landwirtschaftliche Lagerfläche wird mit einem Wertfaktor 1 bewertet.

#### **Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)**

Bei der südwestlichen Teilfläche des Plangebiets 1 handelt es sich um eine Mähwiese, die offenbar nur unregelmäßig gepflegt wird. Zum Kartierzeitpunkt stellt sich diese Fläche als artenarmes Extensivgrünland dar. Dies ist an der Dominanz von Arten mit geringem Futterwert bzw. geringen Nährstoffansprüchen wie wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) erkennbar. Außerdem treten Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) auf. Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) als Stickstoffanzeiger tritt nur vereinzelt auf.

Das artenarme Extensivgrünland wird mit dem Wertfaktor 2,5 bewertet.

#### **Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)**

Die Fläche nordöstlich des Grünlandes stellt sich zum Kartierzeitpunkt als halbruderales Gras- und Staudenflur dar. Auf der Fläche befinden sich zum Teil alte landwirtschaftliche Geräte sowie Gehölzschnittablagerungen mit Brennesselaufwuchs (*Urtica dioica*).

Die halbruderales Gras- und Staudenflur wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

#### **Obst- und Gemüsegarten (PHO)/Landwirtschaftliches Nebengebäude (ODL)**

Das Flurstück 28 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide) wird als Obst- und Gemüsegarten genutzt. Im Süden der Fläche wurde eine landwirtschaftliche Lagerhalle errichtet.

Der Obst- und Gemüsegarten wird mit dem Wertfaktor 1 bewertet. Die landwirtschaftliche Lagerhalle als überbaute Fläche wird mit dem Wertfaktor 0 bewertet.



**Strauch-Baum-Hecke (HFM)**

Der Gartenbereich wird nach Südwesten durch eine Strauch-Baum-Hecke abgegrenzt. Sie setzt sich aus u. a. aus den Baumarten Eiche (*Quercus*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie den Straucharten Hundsrose (*Rosa canina*) und Weißdorn (*Crataegus*) zusammen.

Die Strauch-Baum-Hecke wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

**Weg (OVW)**

Ein asphaltierter Weg führt von Nordosten nach Südwesten durch die Ergänzungsfläche (Plangebiet 1). Der Weg wird beiderseits von Eichenreihen (s. Baumreihe – HBA) gesäumt. Der Weg wird mit einem Wertfaktor von 0 bewertet.

**Allee/Baumreihe (HBA)**

Der Weg (OVW), der an der nordwestlichen Grenze der Ergänzungsfläche verläuft, wird beiderseitig von einer Eichenreihe gesäumt. Die Kronen weisen einen Kronendurchmesser von über 10 m auf. Teilweise sind die Eichen jedoch bereits geschädigt. Unter den Kronen sind vereinzelt Sträucher vorhanden. Auf der südöstlichen Seite des Weges ist ein großes, stehendes Totholz vorhanden. Angrenzend an das Grünland findet sich eine abgängige Weißdornhecke (*Crataegus*), angrenzend an das Bestandsgebäude ist Holunder (*Sambucus*) vorhanden.

Aufgrund der großen Kronendurchmesser wird die Baumreihe mit dem Wertfaktor 4 bewertet.

**Sonstiger Einzelbaum (HBE)**

Am südwestlichen Rand der Ergänzungsfläche steht eine Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*). Weitere Einzelbäume (Eichen - *Quercus*) befinden sich an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 27 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide). Die Kronen der Eichen weisen ein Durchmesser von unter 10 m auf.

Die Eichen werden mit dem Wertfaktor 3 bewertet. Die Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) wird als standortfremdes Gehölz mit dem Wertfaktor 2 bewertet.



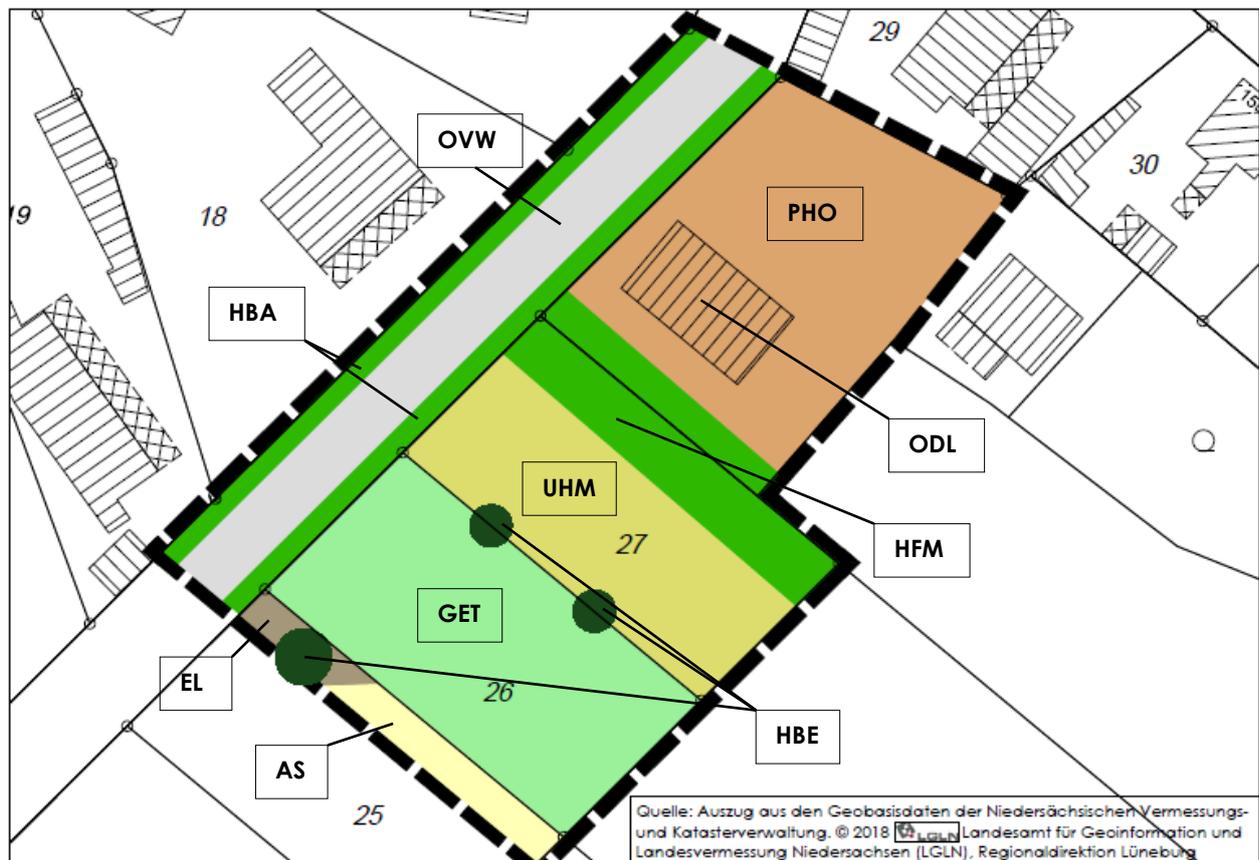


Abb. 5: Biotopkartierung der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1, ohne Maßstab)

Kürzel (nach DRACHENFELS 2016)	Biotoptyp (nach DRACHENFELS 2016)	Wertstufe (NDS. STÄDTETAG 2013)
<b>AS</b>	Sandacker	1
<b>EL</b>	Landwirtschaftliche Lagerfläche	1
<b>GET</b>	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	2,5
<b>HBA</b>	Allee/Baumreihe	4
<b>HBE</b>	Sonstiger Einzelbaum (Eiche) Sonstiger Einzelbaum (Douglasie)	3 2
<b>HFM</b>	Strauch-Baum-Hecke	3
<b>ODL</b>	Landwirtschaftliches Nebengebäude	0
<b>OVW</b>	Weg	0
<b>PHO</b>	Obst- und Gemüsegarten	1
<b>UHM</b>	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	3

Tab. 1: Biotoptypen in der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1)

Das Plangebiet 2 wird als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klein Heide“ einbezogen. Es wird als Ackerfläche genutzt. Die Ackerfläche wird mit einem Wertfaktor 1 bewertet. Südöstlich grenzt ein Waldgebiet an das Plangebiet 2 an. Der Wald setzt sich zusammen aus Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) in der ersten Baumschicht und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Faulbaum (*Frangula Alnus*) in der Strauchschicht. Am Waldrand sind außerdem Eichen (*Quercus robur*) vorhanden. Unmittelbar entlang des südwestlichen Waldrandes verläuft der Heider Entwässerungsgraben, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass der Standort entwässert ist. Der Wald wird dem Biotoptyp WU - Erlenwald entwässerter Standorte - zugeordnet. Der Graben (Biotoptyp FG) verläuft weiter entlang der südlichen Grenze des Plangebiets 2.



### Potenzialanalyse Artenschutz:

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst.

D. h. Bauleitpläne und Satzungen gemäß § 34 BauGB müssen 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 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.

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 Verletzungsverbot 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).

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird von einem artenarmen Extensivgrünland, einer halbruderalen Gras- und Staudenflur, einen Hausgartenbereich mit Obstbäumen sowie



einem Ackerstreifen eingenommen. Er wird durch eine Strauch-Baumhecke sowie zwei Reihen alter Eichen entlang der erschließenden Straße sowie einige Einzelbäume gegliedert.

### **Brutvogelarten**

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

### **Pflanzenarten**

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

### **Fledermausarten**

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet ein Jagdhabitat für Fledermäuse darstellt. Die alten Eichen bieten im Bereich von vorhandenem Totholz Spalten, die als Übernachtungsquartiere genutzt werden können. Auch die Maschinenhalle, die im Norden des Plangebietes vorhanden ist, weist Potentiale für gebäudebewohnende Fledermausarten auf.

### **Amphibien**

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine für Amphibien geeigneten Gewässer vorhanden. Ein Teich, der im Abstand von ca. 50 m östlich zur südöstlichen Plangebietsgrenze liegt (Flurstück 31, Flur 7, Gemarkung Klein Heide) weist kein Lebensraumpotential für Amphibien auf. Er stellt eine trichterartige Eintiefung mit steilen Böschungen dar und ist insbesondere auf seiner Südseite von angrenzendem Koniferenbestand stark beschattet. Zu den Zeitpunkten der Ortsbegehungen führte er kein Wasser (siehe Kap. 7.1). Weitere Teiche liegen im Bereich von Grünlandflächen und standortheimischen Gehölzbeständen nordöstlich der Straße Klein Heide. Einer gehört zu dem geschützten Biotop GGB-DAN-0250-001 (NSS-Staudensumpf nährstoffreicher Standorte / SEN-Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer natürlicher Entstehung). Bei diesen Teichen können Lebensraumpotentiale für Amphibien angenommen werden, wie Grasfrosch (*Rana temporaria*), Erdkröte (*Bufo bufo*), Teichfrosch (*Triturus vulgaris*) oder auch Moorfrosch (*Rana arvalis*). Es ist davon auszugehen, dass diese Arten überwiegend Landlebensräume nordöstlich der Straße Klein Heide nutzen, wo geeignete Strukturen in Saum- und Grünlandbereichen zur Verfügung stehen, wenn auch ein untergeordnetes Wanderungsgeschehen in Richtung des Plangebietes und in diesen hinein nicht auszuschließen ist.

Im Bereich der o.g. Teiche ist auch das Vorkommen des Laubfrosches (*Hyla arborea*) nicht auszuschließen. Dieser weist jedoch keinen bis in das Plangebiet reichenden Aktionsradius auf, sondern nutzt in der Regel als Landlebensraum die Hochstaudenfluren und Gehölze im Bereich des angrenzenden Wasserlebensraumes. Die Wanderung bis in das Plangebiet ist auszuschließen.

Mit dem Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

### Boden- und Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild:

Im Bereich der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) befindet sich nach Auswertung der BUEK50 des LBEG der Bodentyp Gley, welchem kein besonderer Schutzbedarf zugewiesen wird (vgl. LBEG 2019b). Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt 0,4 m u. GOF (vgl. LBEG 2019a). Dieser Grundwasserstand ist aus der Vegetationsausprägung nicht ablesbar. Gemäß der Hydrologischen Übersichtskarte 1:200.000 wird das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung mit gering bewertet (vgl. LBEG 2019c). Dies ist auf die hohen Grundwasserstände zurückzuführen. Da diese sich jedoch nicht in der Vegetationsausprägung im Plangebiet 1 widerspiegeln, wird dem Grundwasser insgesamt kein besonderer Schutzbedarf zugewiesen.

Auf der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In einem Abstand von ca. 50 m östlich zur südöstlichen Plangebietsgrenze, auf dem Flurstück 31 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide) befindet sich ein offenbar als Entwässerungsbecken angeleg-



ter Teich. Weitere Teiche befinden sich nordöstlich der Straße Klein Heide, nordöstlich des Plangebiets 1.

Die lokalklimatische Situation der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) wird durch die südöstlich angrenzende Offenlandschaft beeinflusst. Diese trägt zur Kaltluftproduktion und somit zur Frischluftzufuhr für den angrenzenden Siedlungsbereich bei.

Die Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) besitzt keine identitätsstiftende Wirkung auf ihre Umgebung. Sie grenzt unmittelbar an die Siedlung an und ist bereits baulich vorgeprägt. Auf den unterschiedlich genutzten Flächen (teils Hausgarten, teils Grünland, teils Ruderalfläche) befinden sich Ablagerungen von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, Gehölzschnitt oder ausgedienten landwirtschaftlichen Geräten. Ein großer standortfremder Einzelbaum ist vorhanden.

Dem Landschaftsbild kommt daher insgesamt kein besonderer Schutzbedarf zu.

Für das Landschaftsbild von Bedeutung ist die doppelte Eichenreihe entlang des Weges. Diese stellt ein dorftypisches und prägendes Landschaftselement dar.

#### Mensch und seine Erholung

Die Ergänzungsfläche weist keine Erholungsnutzung auf. Sie weist lediglich eine Funktion im Rahmen des Landschaftserlebens für zum Beispiel vorbeikommende Spaziergänger/innen auf. Die Bedeutung für das Landschaftserleben ist jedoch aufgrund der baulichen Vorprägungen und Ablagerungen von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, Gehölzschnitt oder ausgedienten landwirtschaftlichen Geräten gering.

#### Schutzgebiete:

Die Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) liegt im Naturpark Elbhöhen-Wendland.

In einem Abstand von ca. 430 m östlich bzw. 230 m nördlich zur Ergänzungsfläche befindet sich außerdem ein Vogelschutzgebiet (EU-Kennzahl: DE2933-401). Begründet ist der Schutzstatus folgendermaßen: Es handelt sich um einen wichtigen Brutplatz für Kranich, Seeadler und für an Altholz-Wälder gebundene Arten (Mittelspecht, Zwergschnäpper). Arten der halboffenen Landschaft (Sperbergrasmücke, Neuntöter, Ortolan) erreichen hier z. T. ihre bedeutendsten Bestände (vgl. vollständige Gebietsdaten des NLWKN, Stand 2018)

Außerdem liegt das FFH-Gebiet „Gewässersystem Jeetzel mit Quellwäldchen“ (EU-Kennzahl: 2832-331) in einem Abstand von ca. 600 m zum Plangebiet 1. Es handelt sich um einen Lebensraum gefährdeter Fischarten, sowie Fischotter und Biber. Außerdem finden sich dort hervorragend ausgeprägte Erlen-Eschenwälder (vgl. vollständige Gebietsdaten des NLWKN, Stand 2017).

#### Kultur- und Sachgüter:

Eine landwirtschaftliche Maschinenhalle befindet sich in der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1). Darüber hinaus finden sich keine weiteren Sachgüter im Plangebiet 1.

Die Hauptgebäude auf den nordwestlich an das Plangebiet 1 angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 18, 19 und 20, Flur 7, Gemarkung Klein Heide) sind als Einzeldenkmäler geschützt. Sie werden zum Plangebiet 1 durch die entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze vorhandene Baumreihe aus alten Eichen abgeschirmt. Im nördlichen Teil des Rundlings befinden sich weitere als Einzeldenkmäler geschützte Gebäude.

## **7.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange**

Mit der Festsetzung der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) wird in Biotope von geringen (Obst- und Gemüsegarten) bis mittleren Wert (Extensivgrünland, halbruderale Gras- und Staudenflur) eingegriffen. Wertvolle Gehölzbestände bleiben erhalten. Das Grünland sowie die halbruderale Gras- und Staudenflur werden voraussichtlich in neuzeitliche Ziergärten umgewandelt.

Die Belange des Artenschutzes werden beachtet. Wenn berücksichtigt wird, dass die Strauch-Baum-Hecke erhalten wird, in die wegsäumende Eichenreihe keine Eingriffe geplant werden und im Rahmen der Satzung zusätzliche Anpflanzflächen zur Schaffung neuer Heckenstrukt-



ren festgesetzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der im Bereich des Plangebietes liegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt und perspektivisch im Bereich der neuen Heckenstrukturen erweitert wird. Für die betroffenen lokalen Populationen der gehölzbrütenden Vogelarten kann somit nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung ausgegangen werden. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen, insbesondere von Brutvögeln, 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. 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.

Da die Heckenstruktur erhalten wird (s.o.) und im Rahmen der Satzung kein Abriss der Maschinenhalle vorgesehen ist, bleibt das Quartierspotential für Fledermäuse erhalten. Die Gehölze, die nicht als zu erhalten festgesetzt werden (einige kleinere Eichen und eine Douglasie) weisen kein Quartierspotential für Fledermäuse auf. Auch, wenn im Plangebiet Wohngrundstücke entstehen, ist davon auszugehen, dass diese entlang der weiterhin vorhandenen Gehölzbestände weiterhin von Fledermäusen als Jagdhabitats genutzt werden. Somit ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf Fledermäuse zu rechnen. Sollte ein Abriss der Maschinenhalle im Plangebiet erfolgen, so ist diese vorher auf Fledermausbesatz zu untersuchen, um die Tötung von Fledermäusen oder den Verlust von Quartieren zu vermeiden. Sollte Fledermausbesatz festgestellt werden (Sommerquartiere), dann ist der Abriss auf den Winter zu verschieben. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen. Es ist davon auszugehen, dass in dem angrenzenden Gebäudebestand im Rundling angemessene Ausweichquartiere vorhanden sind.

Mit der Festsetzung der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) werden Bodenversiegelungen vorbereitet, in deren Bereichen der Bodenhaushalt seine Funktion dauerhaft verliert. Der Boden, welchem laut der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ des LBEG kein besonderer Schutzbedarf zugewiesen wird (vgl. LBEG 2019b), geht als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen verloren.

Die Kaltluftproduktion der Fläche wird sich durch die Überbauung reduzieren. Es ist jedoch mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen. Die Funktion der Ergänzungsfläche als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet ist aufgrund der geringen Größe untergeordnet. Klimawirksame Gehölzbestände werden erhalten.

Mit der Inanspruchnahme eines Hausgartens sowie eines an den Siedlungsrand angrenzenden Landschaftsbereiches wird außerdem ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen. Dem Landschaftsbild wird kein besonderer Schutzbedarf zugewiesen. Da wertvolle Gehölzstrukturen (Strauch-Baum-Hecke) erhalten bleiben und die Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) an die vorhandene Bebauung am Ortsrand anschließt sowie außerdem eine landschaftsbildwirksame Ortsrandeingrünung geplant wird (vgl. Kap. 7.3), findet durch die Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild statt. Die Fläche ist bereits baulich vorgeprägt.

Von der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Erholung aus. Die Ergänzungsfläche weist keine Erholungsnutzung auf. Eine geringfügige Ergänzung der Bebauung einer Fläche, die bereits eine geringe Bedeutung für das Landschaftserleben aufweist, stellt keine Beeinträchtigung der siedlungsnahen Erholung zum Beispiel im Rahmen von Spaziergängen dar.

Die sich in der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) befindende landwirtschaftliche Maschinenhalle wird in die Baugrenze miteinbezogen, sodass der Bestandsschutz gewährleistet werden kann.

Auf den nordwestlich angrenzenden Grundstücken sind Baudenkmäler vorhanden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Umgebungsschutz der Einzeldenkmäler sicher-



zustellen. Gemäß § 8 NDSchG sind bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird.

Ein Vogelschutzgebiet (EU-Kennzahl: DE2933-401) befindet sich nördlich und östlich der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1). Aufgrund der Entfernung (ca. 430 m östlich bzw. 230 m nördlich) werden keine Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet erwartet. Das FFH-Gebiet „Gewässersystem Jeetzel mit Quellwäldchen“ (EU-Kennzahl: 2832-331) befindet sich ebenfalls in großer Entfernung (600 m Abstand zum Plangebiet 1). Daher werden ebenfalls keine Beeinträchtigungen erwartet. Die Schutzgebiete liegen außerhalb des Wirkungsbereiches der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1).

### **7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der Eingriff in Flora, Fauna, biologische Vielfalt und den Boden wird durch die Festsetzung einer geringen GRZ von 0,3 im Plangebiet 1 minimiert.

Durch die Vermeidung von Eingriffen in die Eichenbaumreihe auf dem Wegeflurstück (Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie) und die Erhaltung der Strauch-Baumhecke wird der Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere das Landschaftsbild, minimiert. Außerdem werden damit Tierlebensräume – insbesondere für gehölzbrütende Vogelarten – erhalten. Im Bereich der festgesetzten Anpflanzflächen werden neue Lebensräume, insbesondere für gehölzbrütende Vogelarten, geschaffen.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen, insbesondere von Brutvögeln, 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. 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.

Sollte ein Abriss der Maschinenhalle im Plangebiet 1 erfolgen, so ist diese vorher auf Fledermausbesatz zu untersuchen, um die Tötung von Fledermäusen oder den Verlust von Quartieren zu vermeiden. Sollte Fledermausbesatz festgestellt werden (Sommerquartiere), dann ist der Abriss auf den Winter zu verschieben. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze (Plangebiet 1), zur freien Landschaft ausgeglichen. Diese ist als Strauchhecke auszubilden. Gleichzeitig wird dadurch ein Teil des Ausgleichs der Eingriffe, die durch die Bodenversiegelung und die Umwandlung von Grünland und halbruderaler Gras- und Staudenflur in neuzeitliche Ziergärten hervorgerufen werden, hergestellt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Plangebiet 2 außerdem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche ist angrenzend an den Wald ein gestufter Waldrand aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 9 m (5 Pflanzreihen) anzulegen. Daran angrenzend ist ein 15,5 m breiter Staudensaum zu entwickeln und zu erhalten.

Der Ausgleich wird gem. § 9, Abs. 1a, Satz 2 BauGB den Eingriffen pro Flurstück zugeordnet.



## 7.4 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

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde mit Bezug auf die Flurstücke in der Ergänzungsfläche (Plangebiet 1) aufgeteilt, sodass für jeden Eigentümer der jeweilige Eingriff auf seinen Flächen und der Ausgleich zugeordnet werden kann.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung geht von der Annahme aus, dass in das Wegeflurstück nicht eingegriffen wird.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Abkürzung</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Flächenwert</b>
<b>Flurstück 26 einschließlich eines 5 m breiten Streifens von Flurstück 25 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide)</b>				
Landwirtschaftliche Lagerfläche	EL	1	58	58
Sandacker	AS	1	184	184
Extensivgrünland	GET	2,5	1479	3697
Einzelbaum, standortheimisch	HBE	3	28	84
Einzelbaum, standortfremd	HBE	2	33	66
Summe			1782	4089
<b>Flurstück 27 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide)</b>				
Halbruderale Gras- und Staudenflur	UHM	3	1042	3126
Einzelbaum, standortheimisch	HBE	3	28	84
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3	437	1311
Summe			1507	4521
<b>Flurstück 28 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide)</b>				
Obst- und Gemüsegarten	PHO	1	1503	1503
Landwirtschaftliches Nebengebäude	ODL	0	267	0
Strauch-Baum-Hecke	HFM	3	188	564
Summe			1958	2067

Tab. 2: Flächenwerte vor dem Eingriff



<b>Nutzung</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Flächenwert</b>
<b>Flurstück 26 einschließlich eines 5 m breiten Streifens von Flurstück 25 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide)</b>			
Vollversiegelt (GRZ 1: 0.3; GRZ 2: 0.45)	0	802	0
Neuzeitlicher Ziergarten	1	430	430
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	3	550	1650
<b>Summe</b>		<b>1782</b>	<b>2080</b>
<b>Flurstück 27 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide)</b>			
Vollversiegelt (GRZ 1: 0.3; GRZ 2: 0.45)	0	678	0
Neuzeitlicher Ziergarten	1	201	201
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	3	191	573
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen zum Erhalt	3	437	1311
<b>Summe</b>		<b>1507</b>	<b>2085</b>
<b>Flurstück 28 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide)</b>			
Vollversiegelt (GRZ 1: 0.3; GRZ 2: 0.45)	0	881	0
Neuzeitlicher Ziergarten	1	765	765
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	3	124	372
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen zum Erhalt	3	188	564
<b>Summe</b>		<b>1958</b>	<b>1701</b>

Tab. 3: Flächenwerte nach dem Eingriff

<b>Flurstück 26 einschließlich eines 5 m breiten Streifens von Flurstück 25 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide)</b>	
Flächenwert Bestand	4089
Flächenwert Planung	2080
<b>Kompensationsbedarf</b>	<b>2009</b>
<b>Flurstück 27 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide)</b>	
Flächenwert Bestand	4521
Flächenwert Planung	2085
<b>Kompensationsbedarf</b>	<b>2436</b>
<b>Flurstück 28 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide)</b>	
Flächenwert Bestand	2067
Flächenwert Planung	1701
<b>Kompensationsbedarf</b>	<b>366</b>

Tab. 4: Bilanz und Kompensationsbedarf

In der Bilanz wurden bereits die Anpflanzflächen als Ausgleichsflächen berücksichtigt. Darüber hinaus verbleiben Wertdefizite von 2009 Wertpunkten auf dem Flurstück 26, 2436 Wertpunkten auf dem Flurstück 27 und 366 Wertpunkten auf dem Flurstück 28 (Flur 7, Gemarkung Klein Heide). Diese Defizite werden vollständig auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2 ausgeglichen (s. Kap. 7.3).



## Quellen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 03.11.2017

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017

BURKHARDT-LIEBIG, I. & B. KULOW (Verein zur Förderung des Wendlandhofes Lübeln und der Rundlinge e. V.) (2012): Rundlinge – Runde Dörfer im Wendland. Abrufbar unter <http://www.rundlingsverein.de/html/50-Rundlinge.htm>

DRACHENFELS, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNAT\$CHG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 15. September 2017.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019a): Bodenübersichtskarte 1:50.000. Abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019b): Suchräume für schutzwürdige Böden. Abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019c): Hydrologische Übersichtskarte 1:500.000, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510>

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2004): Regionales Raumordnungsprogramm

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) (2018): Vollständige Gebietsdaten der EU-Vogelschutzgebiete, Stand Juli 2017, korrigiert Dezember 2018 unter [https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/downloads\\_zu\\_natura\\_2000/](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/)

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) (2018): Vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete, Stand Juli 2017, korrigiert Dezember 2018 unter [https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/downloads\\_zu\\_natura\\_2000/](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/)

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

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90), zuletzt geändert am 04.05.2017

SAMTGEMEINDE ELBTALAE (1980): 2. Änderung des Flächennutzungsplans

STADT DANNENBERG (ELBE) (1980): Abgrenzungssatzung für den Ortsteil Klein Heide

