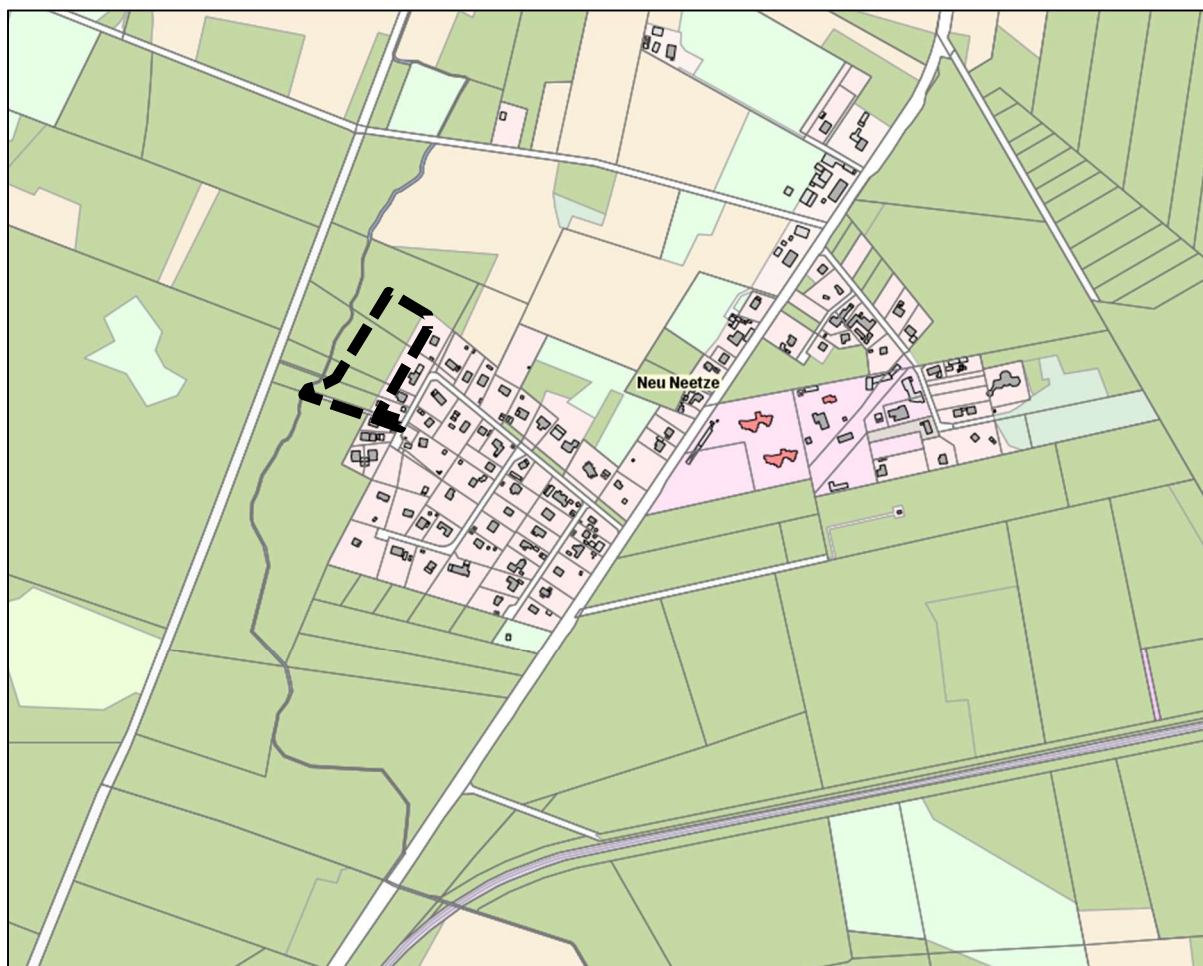


**Gemeinde Neetze
Samtgemeinde Ostheide**

**1. Änderung und Erweiterung
der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für eine Neubebauung „Milchberg“
mit örtlicher Bauvorschrift**

Begründung

**Entwurf zur Beteiligung gemäß § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
(Stand 03.07.2019)**



Übersichtsplan (ohne Maßstab) 

© Geofachdaten:  TERRAweb

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2018  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -ziele	3
2	Rechtsgrundlage und Verfahren	3
3	Lage, Abgrenzung des Plangebietes, Topographie und derzeitige Nutzung	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Flächennutzungsplan.....	4
5	Begründung der 1. Änderung	6
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.2	Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen.....	6
5.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg.....	7
5.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Waldflächen.....	7
5.5	Ver- und Entsorgung.....	8
5.6	Örtliche Bauvorschrift (ÖBV).....	8
5.7	Erschließung.....	8
6	Städtebauliche Werte	8
7	Umweltbelange	9
7.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	9
7.1.1	Planerische Vorgaben.....	9
7.1.2	Der Mensch und seine Gesundheit.....	9
7.1.3	Boden, Wasserhaushalt, Klima.....	10
7.1.4	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Artenschutz).....	10
7.1.5	Waldflächen gem. NWaldLG.....	12
7.1.6	Orts- und Landschaftsbild.....	12
7.1.7	Sach- und Kulturgüter.....	13
7.2	Auswirkungen der Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 8 NWaldLG.....	13
7.2.1	Eingriff in Wald gem. NWaldLG.....	13
7.2.2	Auswirkungen auf die Umweltbelange.....	13
7.3	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich.....	15
7.3.1	Waldersatz gem. dem NWaldLG.....	15
7.3.2	Vermeidung und Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB.....	16
	Quellenverzeichnis	18

Anlage 1: Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Uelzen: 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Neubebauung „Milchberg“ mit örtlicher Bauvorschrift. Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Waldflächen. Uelzen, 17.01.2019



1 Planungsanlass und -ziele

Die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für eine Neubebauung „Milchberg“ in Neu Neetze trägt zur Anpassung und Fortentwicklung des Ortsteils „Am Milchberg“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei.

Im Sinne der Innenentwicklung wird im Plangebiet eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Diese orientiert sich an der für das Plangebiet prägenden, südlich unmittelbar angrenzenden Bebauung, die um das Jahr 2000 entstanden ist, damit zukünftig auch im Plangebiet zweizeilig gebaut werden kann. Hierdurch wird westlich des Lärchenweges die städtebauliche Ordnung konsistent hergestellt.

In den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung wird dafür der westliche Streifen des Geltungsbereichs der wirksamen Ergänzungssatzung einbezogen, zuzüglich eines 11 m tiefen angrenzenden Waldstreifens.

Außerdem wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg mit einer ursprünglichen Breite von 3 m in das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung einbezogen und an die sich im Rahmen der Grundstücksteilung ergebene tatsächliche Breite von 4 bis 5 m angepasst.

Bei der 1. Änderung und Erweiterung werden entsprechend der rechtswirksamen Ergänzungssatzung die Anforderungen des Waldrechts (NWaldLG) sowie des Brandschutzes berücksichtigt. Der Ersatz der entfallenen Waldfläche wird nach den Anforderungen des NWaldLG mit Hilfe eines externen Flächenpools gewährleistet.

2 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 zugrunde.

Das bauleitplanerische Verfahren der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beinhaltet eine Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht vorgesehen. Außerdem wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB für Ergänzungssatzungen keine Umweltprüfung und damit auch kein Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) vorgesehen. Die Ergänzungssatzung ist lediglich mit Angaben zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen zu begründen (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB).



3 Lage, Abgrenzung des Plangebietes, Topographie und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet (rund 13.006 m²) umfasst die westliche Teilfläche des Plangebietes 1 der wirksamen Ergänzungssatzung für eine Neubebauung „Milchberg“ vom 25.06.2010. Es liegt im Nordwesten der Siedlung „Am Milchberg“ in der Gemeinde Neetze und ist fast vollständig von Waldflächen umgeben.

Seine östliche Grenze wird auf die ursprünglich festgesetzte westliche Baugrenze im Bereich der Grundstücke Lärchenweg 4, 4a und 6 sowie die südöstliche Grenze der Waldfläche auf dem Grundstück Milchberg 16 gelegt. Die nördliche Plangebietsgrenze wird auf die Grenze des Flurstücks 10/38 gelegt.

Im Westen wird die ursprüngliche Plangebietsgrenze, die gleichzeitig die Grenze der Ersatzmaßnahme E2 darstellt, um die Erweiterungsfläche in Richtung des Brummelbachs verschoben. Im Süden des Plangebietes wird der Rad- und Fußweg vollständig in das Plangebiet aufgenommen.

Die derzeitige Nutzung ist überwiegend aus den Festsetzungen der wirksamen Ergänzungssatzung abzuleiten (Ersatzflächen E 1 und E 2 der wirksamen Ergänzungssatzung zuzüglich von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche im Bereich der Einbeziehungsfläche) abzuleiten. Östlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung. Das Gelände des Plangebietes liegt ca. 12,5 m ü. NHN. Es steigt nach Westen punktuell auf ca. 13,5 m an.

Die im Plangebiet 2 der wirksamen Ergänzungssatzung festgesetzte Maßnahmenfläche A1 weist noch ein verfügbares Kompensationspotential auf, welches im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung in Anspruch genommen wird.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide für das Gemeindegebiet Neetze (23. Änderung und Digitalisierung – Neetze von 2010) stellt für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Flächen für Wald dar. Nordwestlich des Plangebietes werden ebenfalls Flächen für Wald dargestellt.



Landkreis Lüneburg, 18.04.2018 (made by: Geoportal)

Abbildung 1: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ostheide, Gemeinde Neetze (M 1:2.500). Die Lage des Plangebietes ist mit einer roten Linie markiert.

5 Begründung der 1. Änderung

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Rahmen der wirksamen Ergänzungssatzung war die Tiefe der Baufläche weitgehend begrenzt worden, um den Eingriff in die Waldflächen möglichst gering zu halten. Dabei war nicht berücksichtigt worden, dass die Bauflächen der südlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke tiefer in den Wald eingreifen.

Im Sinne der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB erfolgt nun im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung die Entwicklung des Ortsteils durch eine Anpassung im Plangebiet, die eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht (Nachverdichtung).

„Die Nachverdichtung betrifft – im Sinne einer planerischen Aufgabe – die Fälle einer Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich und damit vor allem die Fälle, in denen ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke [...] einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen; das Gleiche gilt, wenn innerhalb der besiedelten Bereiche bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Bereiche [...] einer Bebauung zugeführt werden sollen“ (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 13a Rn. 29).

Diese Nachverdichtung orientiert sich an der im Süden unmittelbar angrenzenden Bebauung (Flurstücke 16/8, 16/7, 16/9), die um das Jahr 2000 entstanden ist, damit zukünftig auch im Plangebiet zweizeilig gebaut werden kann, um z.B. das Zusammenleben der Generationen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB zu ermöglichen, was den Bedürfnissen der Bevölkerung im Ortsteil entspricht. Zweck der 1. Änderung und Erweiterung ist damit auch die Herstellung der städtebaulichen Ordnung westlich des Lärchenwegs, da durchgehend eine einheitliche Bautiefe sowie eine zweizeilige Bebauung ermöglicht werden.

Die nordwestlich Baugrenze wird im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung nach Nordwesten verlegt und orientiert sich an der Flucht der Grundstücksgrenzen, der Grundstücke Lärchenweg 8 – 14.

Die Tiefenerweiterung der überbaubaren Fläche um 11 m (im Vergleich zur wirksamen Ergänzungssatzung) lässt mit einer neuen Tiefe des Baufeldes von 41 m eine zweizeilige Bebauung zu und bietet ausreichende Möglichkeiten einer Nachverdichtung.

An dem Abstand der Baugrenze von 11 m zum angrenzenden Waldrand wird festgehalten, um weiterhin angemessenen Brandschutz sowie den Schutz der Wohnbaugrundstücke vor Windwurf sicherzustellen.

Die Abschnitte der nördlichen und südlichen Baugrenzen bleiben in ihrer Position unverändert. Die südliche Baugrenze rückt jedoch auf 2 m an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung heran, weil deren Breite im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung verändert wird (vgl. Kap. 5.2).

5.2 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

An der Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche der wirksamen Ergänzungssatzung wird festgehalten. Im Westen des Plangebietes der 1. Änderung und Erweiterung wird somit weiterhin in einer Tiefe von insgesamt ca. 30 m eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt. 11 m davon befinden sich im Bereich der Wohnbaugrundstücke, die übrigen 19 m im Bereich der festgesetzten Fläche für Wald.

Diese Schutzfläche dient dem Brandschutz sowie dem Schutz vor fallenden Bäumen, indem mit der Bebauung ein ausreichender Abstand zum Waldrand eingehalten wird.

Bauliche Anlagen, die Lagerung brennbarer Materialien und leicht entzündbarer Bewuchs sind hier nicht zulässig. In dem Bereich der Schutzfläche, die in den Wald hinein reicht, sind gefährdende Bäume und Totholz zu entnehmen. Es wird ein gestufter Waldrand angelegt (vgl. textliche Festsetzung I.1 und II.).

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg

Im Rahmen der wirksamen Ergänzungssatzung wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Da der Weg zusätzlich als Feuerwehr- und Rettungszufahrt dient und nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Niedersachsen (DIN 14090) die Fahrbahn eine Mindestbreite von 3,5 m haben muss, wurde das Wegefurstück angrenzend an die Baufläche mit einer Breite von 4 m, angrenzend an den Wald mit einer Breite von 5 m herausgeteilt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung nun entsprechend 4 bzw. 5 m breit festgesetzt.

5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Waldflächen

Im Westen des Plangebietes wird eine Doppelfestsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft E1 und E2 sowie als Flächen für Wald vorgenommen.

Auf diesen Flächen, welche aus der wirksamen Ergänzungssatzung übernommen werden, erfolgt der Aufbau eines 19 m breiten gestuften Waldrandes angrenzend an die zulässige Bebauung sowie eines standortheimischen Laubwaldes zur Stärkung des Naturhaushaltes, um einen ausreichenden Abstand für den Brandschutz und den Schutz vor fallenden Waldbäumen einzuhalten (vgl. textliche Festsetzung I.1).

Auf der Fläche E1 wird, in Übernahme der textlichen Festsetzung aus der wirksamen Ergänzungssatzung festgesetzt, dass in einer Breite von 16 m vom westlichen Rand ein 10-reihiger gestufter Waldrand aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist sowie am östlichen Rand ein 3 m breiter Krautsaum. In den fünf vorderen Reihen des Waldrandes werden ausschließlich Sträucher gepflanzt.

Auf der westlich anschließenden Fläche (E2) ist im Bereich der Grundstücke 10/36, 10/37, 10/38 auf 30 m Breite, auf dem Grundstück 10/43 wird die gesamte Fläche bis an den Brummelbach heran, der vorhandene Kiefernforst als „andere waldbauliche Maßnahme zur Stärkung des Naturhaushaltes“ in einen standortheimischen Laubwald umzubauen (vgl. textliche Festsetzung I.2 und Kap. 7.3.1).

Auf der Fläche E2 wird gemäß der wirksamen Ergänzungssatzung festgesetzt, dass der vorhandene Kiefernforst in einen Laubwald umzubauen ist. Dies erfolgt auf der Grundlage einer Durchforstung und der Entnahme des Großteils der Kiefern.

Die Waldumwandlung gem. § 8 NWaldLG, die zur Realisierung der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung erforderlich ist, ist nur mit Auflage einer Ersatzaufforstung zulässig. Dazu ist eine im Verhältnis 1:1,5 zur Waldumwandlungsfläche aber mindestens größengleiche Erstaufforstung erforderlich (vgl. Kap. 7.2.1 und 7.3.1).

Die Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1,5 erfolgt im Bereich des externen Flächenpools Laave-Zeetze der Niedersächsischen Landesforsten, Gemarkung Alt Zeetze, Flur 12, Flurstück 56/3. Hier wird eine Fläche von 2.700 m² zur Anlage einer Waldrandpflanzung gemäß dem Konzept der Niedersächsischen Landesforsten für den Flächenpool in Anspruch genommen. Die Poolfläche wird der Eingriffsfläche in Wald im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung „Milchberg“ mit ÖBV gemäß § 9 Abs. 1a BauGB textlich zugeordnet.

Der Waldersatz erfolgt anstelle der Festsetzung im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet wurde im Rahmen der wirksamen Ergänzungssatzung gesichert.

5.6 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wird die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) der wirksamen Ergänzungssatzung übernommen. Ziel ist eine positive Beeinflussung der Gestaltung des Plangebietes sowie eine gute Eingliederung der Bebauung in die Umgebung.

In der ÖBV wird vorgeschrieben, dass die Dacheindeckungen in den Farben Rot, Rot-Braun oder Anthrazit zu gestalten sind, da ein wesentlicher Faktor für die Einfügung einer neuen Bebauung die Ausgestaltung der Dachlandschaft ist. Ebenfalls zulässig sind Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie. Glänzende, engobierte und sonstige glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig, da sie im Ortsbild fremd wirken.

5.7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Sie erfolgt über die Kreisstraße K 5 und die daran anbindende Straße „Milchberg“ mit der Verlängerung „Lärchenweg“.

6 Städtebauliche Werte

Fläche	Zusatz	Größe in m ²
Gesamtfläche Plangebiet		13.006
Im Zusammenhang bebauter Ortsteil	gesamt	3.297
	Bebaut (GRZ 0,3)	455
	unbebaut	1.063
	Von Bebauung freizuhalten- de Schutzfläche	1.790
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg		651
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet (E1, E2)		9.058
Fläche für Wald im Plangebiet		9.058
Von Bebauung freizuhalten- de Schutzfläche/ z. T. zur Anlage von gestuften Waldrändern	gesamt	4.943
	bewaldet	3.153
	unbewaldet	1.790

Tabelle 1: Übersicht über die Flächen des gesamten Plangebietes der 1. Änderung und Erweiterung

7 Umweltbelange

7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

7.1.1 Planerische Vorgaben

Regionales Raumordnungsprogramm

Nach Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüneburg (RROP 2003, in der Fassung der 1. Änderung 2010) liegt das Plangebiet im Bereich von Vorbehaltsgebieten für die Forstwirtschaft sowie für Erholung.

Für die Umsetzung der Planung wird im Plangebiet ein Waldstreifen beseitigt (Bereich des in der wirksamen Satzung festgesetzten gestuften Waldrandes E1). Dieser wird jedoch den Anforderungen des NWaldLG entsprechend durch Inanspruchnahme einer externen Poolfläche ersetzt.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Wald bleibt der Wald erhalten. Er wird in einen gestuften Waldrand und einen standortheimischen Laubwald umgewandelt. Damit wird dem Grundsatz der Raumordnung, der Vorsorge für Forstwirtschaft, Rechnung getragen.

Die Erholungseignung des Plangebietes wird grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Das Waldgebiet nordwestlich des Plangebietes und seine Erholungseignung sowie der südlich verlaufende Spazierweg bleiben erhalten. Hier werden weiterhin das Wegerecht sowie das Fahrrecht für Fahrradfahrer für die Allgemeinheit festgesetzt. Im Bereich des Plangebietes sind keine weiteren der Erholung dienenden Waldwege vorhanden.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg von 2017 stellt gemäß der Karte „Zielkonzept gesamt“ im Bereich des Plangebietes Entwicklungsflächen des Biotopverbunds dar. Dabei war der verbindliche Bauleitplan der Gemeinde Neetze nicht berücksichtigt worden.

Die Fläche gehört außerdem zu einer Biotopverbundachse „Wald einschließlich halboffener Landschaft (außerhalb von Auen/Niederungen).“

Die festgesetzten Wald-Maßnahmenflächen der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung sind im Sinne des Biotopverbundes.

Landschaftsplan Gemeinde Neetze (1995)

Obwohl der Landschaftsplan der Gemeinde Neetze über 20 Jahre alt ist, kann er noch herangezogen werden, da er dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans 2017 entspricht und differenzierte Entwicklungsziele vorgibt.

Das Plangebiet liegt demnach im Bereich der landschaftsökologischen Einheit 8/ 8a Waldgebiet „Bockelheide“ mit Brummelbach. Diese Landschaftseinheit wird als wertvoll eingestuft. Als Entwicklungsmaßnahmen werden die Entwicklung von Mischwald mit größerer Naturnähe, Schichtung und Säumen sowie die Erhaltung und naturnahe Entwicklung des Brummelbaches aufgezählt.

Der Aufbau eines gestuften Waldrandes sowie der Umbau von Kiefernforst in einen standortheimischen Laubwald im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung ist im Sinne der geforderten Entwicklungsmaßnahmen für die landschaftsökologische Einheit.

7.1.2 Der Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet bezieht den nordwestlichen 11 m breiten, bisher von Bebauung freizuhalten Streifen der Wohnbaugrundstücke Lärchenweg Nr. 4, 4a, 6 sowie Milchberg 16 mit ein, die bereits zum Wohnen genutzt werden.

Darüber hinaus werden Waldflächen einbezogen, auf denen Maßnahmen zum Waldumbau festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellten Vorsorgegebietes für Erholung und Forstwirtschaft. Im Rahmen der Wohnnutzung wird es auch zum Erholen genutzt.



Die in das Plangebiet einbezogene, bisher bereits als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzte Wegefläche, dient nach wie vor der Erreichbarkeit des angrenzenden Waldgebiets im Rahmen der Erholung.

7.1.3 Boden, Wasserhaushalt, Klima

Die Bodenübersichtskarte (LBEG 2014) zeigt für das Plangebiet fluviatile Ablagerungen aus Reinsand. Es liegt im Bereich der Bodenbildung Podsol, der unter mittel bis stark trockenen Bodenfeuchtebedingungen am östlichen Rande der Brummelbachsniederung entstanden ist.

Die Fläche liegt ca. 12,5 m ü. NN und steigt nach Westen punktuell auf ca. 13,5 m an.

Laut der Karte „Lage der Grundwasseroberfläche zu NN“ des Landschaftsrahmenplans von 2017 befindet sich die Grundwasseroberfläche 2,5 – 8,5 m unter der Geländeoberfläche.

Der vorherrschende Bodentyp ist nur bedingt grundwasserbeeinflusst und ist für den Landschaftsraum am Rande der Elbtalniederung mit Gleybildungen im Übergang zu trockeneren Podsolen typisch.

Nach der Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie „Suchräume für Schutzwürdige Böden“ wird der Bodenausprägung entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs (Fläche für Maßnahmen E2) ein besonderer Schutzbedarf aufgrund einer äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit zugewiesen.

Das Plangebiet wird von Wald eingenommen bzw. ist zum größten Teil von Wald umgeben. Das Klima der Siedlung wird durch die Einbettung in die Waldflächen bestimmt.

7.1.4 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Artenschutz)

Biotopkartierung

Grundlage für die Zuordnung der Biotoptypen ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2016). Eine Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 2013).

Der Wert eines Biotops ergibt sich dabei aus seiner Bedeutung für die einheimischen Arten und Lebensgemeinschaften. Des Weiteren sind als Kriterien für die Bewertung der Biotoptypen ihre Bedeutung bzw. Funktion für die Schutzgüter entscheidend, wie z.B. die Naturnähe des Bodens, die Grundwasserneubildungsrate, die Luftfilterleistung und Klimaausgleichsfunktion sowie der landschaftliche Erlebniswert.

Es kann unterschieden werden zwischen Biotoptypen:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| - mit sehr hoher Bedeutung | Wertstufe (Wertfaktor) 5 |
| - mit hoher Bedeutung | Wertstufe (Wertfaktor) 4 |
| - mit mittlerer Bedeutung | Wertstufe (Wertfaktor) 3 |
| - mit niedriger Bedeutung | Wertstufe (Wertfaktor) 2 |
| - mit sehr niedriger Bedeutung | Wertstufe (Wertfaktor) 1 |
| - ohne Bedeutung | Wertstufe (Wertfaktor) 0 |



und Baumarten an (Biotoptyp Waldrand, WR/ Jungstadium, Wertfaktor 3) an und weiter westlich eine Laubwald-Jungbestand (WJL) mit einzelnen verbliebenen Kiefer-Überhältern, die im Rahmen der Umbaumaßnahmen noch erhalten sind (Wertfaktor 3).

Im Süden wird ein 4 bis 5 m breiter unbefestigter Weg (OVWw, Wertfaktor 0,75) in das Plangebiet einbezogen.

Auf dem 11 m breiten westlichen Erweiterungstreifen der wirksamen Satzung ist noch ein Kiefernforstbestand ausgebildet (WZK, Wertfaktor 2).

Die Waldflächen unterliegen dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG, vgl. Kap. 7.1.5).

Tiere, biologische Vielfalt (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)

Eine Tierartenerfassung fand nicht statt. Es wird lediglich eine Potentialanalyse durchgeführt.

Das Plangebiet weist Potentiale für Tierarten insbesondere im Bereich der einbezogenen Wald- und Waldmaßnahmenflächen auf, insbesondere für Insekten, Brutvögel, Kleinsäuger - inklusive Fledermausarten.

Von dem aufgeführten Tierspektrum mit Lebensraumpotential im Plangebiet gehören Fledermausarten sowie alle europäische Vogelarten zu den besonders geschützten Arten. Es ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Amphibien-, Reptilien- und Insektenarten zu rechnen.

Im Plangebiet ist mit potentiellen Brutstandorten von wald- und waldrandbesiedelnden, frei-brütenden Vogelarten zu rechnen. Zu berücksichtigen ist, dass insbesondere der Waldrand bereits im Einwirkungsbereich der angrenzenden Wohnbaugrundstücke liegt und hier mit dem Vorkommen weniger stöempfindlicher Arten zu rechnen ist. Potentielle Höhlenbäume, als Brutstandorte für Höhlenbrüter, sind überwiegend in dem westlich einbezogenen 11 m breiten Erweiterungstreifen des Plangebietes vorhanden, ansonsten sind nur noch wenige Kiefer-Überhälter vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermausarten das Plangebiet als Jagdgebiet mit nutzen.

Potentiell vorhandene Höhlenbäume werden auch von Fledermäusen als Quartiere genutzt. Mit dem Vorkommen von Überwinterungsquartieren ist nicht zu rechnen, da nur Kiefern mit geringeren Stammdurchmessern bis 30/40 cm vorkommen.

7.1.5 Waldflächen gem. NWaldLG

Die Flächen, die im Rahmen der wirksamen Ergänzungssatzung als Flächen für Wald festgesetzt sind (Maßnahmenflächen E 1 und E 2) sowie zusätzlich der im Rahmen der Erweiterung der Ergänzungssatzung einbezogene 11 m breite Kiefernforststreifen, stellen gem. dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) eine zu erhaltende Waldfläche dar.

Die Waldfläche wurde von einer fachkundigen Person gem. § 15 (3) Satz 2 NWaldLG hinsichtlich der drei Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) bewertet (vgl. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Uelzen 17.01.2019, Anlage 1).

7.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Im Rahmen der wirksamen Ergänzungssatzung wurde die zulässige Wohnbebauung und die Umgestaltung der Maßnahmenflächen E1 und E2 bereits umgesetzt oder befinden sich noch in der Phase der Umsetzung. Das Plangebiet besteht zu einem Großteil aus den Maßnahmenflächen E1 und E2 zur Erhaltung und Entwicklung des Waldbestandes.

Im Südosten des Plangebietes sowie südlich und östlich angrenzend befinden sich Wohnbaugrundstücke mit Gartenbereichen, die teilweise reich durchgrünt und somit stark von Gehölzbeständen geprägt werden.

Der Charakter der Siedlung, wie auch des Plangebietes wird durch die Einbettung in den Wald und insgesamt einen hohen Baumanteil geprägt. Der gesamte Ortsteil wirkt wie eine Waldsiedlung.

Dem Wald und den vorhandenen Waldbäumen kommt große Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu.

7.1.7 Sach- und Kulturgüter

Es liegen bisher keine Anhaltspunkte dafür vor, dass von der Planung Sach- und Kulturgüter betroffen sind.

7.2 Auswirkungen der Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 8 NWaldLG

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung für eine Neubebauung Milchberg ist ein 11 m breiter Streifen, der in der wirksamen Satzung für den Aufbau eines gestuften Waldrandes vorgesehen war, zu beseitigen. Dies stellt auch einen Eingriff in Wald i.S. des NWaldLG dar. Der Streifen wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, ist jedoch von Bebauung und brennbarem Bewuchs freizuhalten.

Im Westen des Plangebietes wird ein ebenfalls 11 m breiter Streifen eines bisherigen Kiefernforstes in die Darstellung der Maßnahmenfläche E2 einbezogen für die Umgestaltung in einen standortheimischen Laubwald. Diese Maßnahme stellt keinen Eingriff in eine Waldfläche dar, sondern eine Maßnahme zur Stärkung der Waldfunktionen und des Naturhaushaltes (s. Kap. 7.3.1).

Durch die Erweiterung der Tiefe der Baugrundstücke Lärchenweg Nr. 4, 4a, 6 und Milchberg Nr. 16 wird auf den Grundstücken eine bessere bauliche Ausnutzung, auch im Sinne einer Verdichtung (z.B. zweizeilige Bebauung) zugelassen. Hieraus resultiert insgesamt eine größere Flächenversiegelung, verbunden mit erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

7.2.1 Eingriff in Wald gem. NWaldLG

Auf einer Fläche von ca. 1.790 m² wird eine Waldfläche im Sinne des NWaldLG in eine Baufläche umgewandelt. Im Rahmen der wirksamen Ergänzungssatzung wurde diese Fläche als Maßnahmenfläche zur Anlage eines gestuften Waldrandes festgesetzt.

Die geplante Änderung stellt eine Waldumwandlung im Sinne von § 8 des NWaldLG dar. Der Eingriff wurde von einer fachkundigen Person gem. § 15 (3) Satz 2 NWaldLG bewertet (vgl. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Uelzen 17.01.2109, Anlage 1).

7.2.2 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Der Mensch und seine Gesundheit

Die Tiefe der Wohnbaugrundstücke wird für eine bessere Ausnutzung und Verdichtung der Wohnnutzung um 11 m erweitert. Dafür muss ein 11 m breiter Waldrandstreifen gerodet werden. Diese Fläche wird nun jedoch im Sinne des Schutzes vor Waldbrand und Windwurf als von Bebauung und brennbarem Bewuchs freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Die in das Plangebiet einbezogene, bisher bereits als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzte Wegefläche, die im Zuge der 1. Änderung an die tatsächliche Breite des Wegeflurstücks angepasst wird, dient nach wie vor der Erreichbarkeit des angrenzenden Waldgebiets im Rahmen der Erholung sowie als Feuerwehrezufahrt und Rettungsweg, im Sinne der menschlichen Gesundheit.

Von der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit aus.

Boden, Wasserhaushalt, Klima

Durch die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung wird die nutzbare Tiefe der Baugrundstücke um 11 m erweitert. Somit wird eine Fläche von 1.518 m², die zwar vorher bereits in den Innenbereich einbezogen, aber als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt worden war, zusätzlich in das Baufeld einbezogen.



Im Rahmen der wirksamen Ergänzungssatzung war entsprechend der Prägung der Umgebung der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung eine zulässige Neuversiegelung und Bebauung von maximal 30% der Fläche (GRZ 0,2+ 50 % Überschreitung) zugrunde gelegt worden.

Wenn dieser Wert nun für die erweiterte Baufläche von 1.518 m² herangezogen wird, so ist durch die 1. Änderung mit einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von 455 m² zu rechnen.

Zusätzlich wird auf einer Fläche von ca. 1.790 m² ein gemäß den Festsetzungen der wirksamen Ergänzungssatzung gestalteter Waldrand in eine Baufläche umgewandelt (vgl. Kap. 7.2.1). Diese Fläche wird jedoch zum Schutz vor Waldbrand und Windwurf als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Der Boden wird somit nicht versiegelt. Er wird jedoch in die Gartennutzung einbezogen (Ersatz nach dem NWaldLG, vgl. Kap. 7.3.1).

Der schutzwürdige Boden im Bereich der Maßnahmenfläche E2 bleibt weiterhin für die forstwirtschaftliche Nutzung erhalten. In diesem Rahmen kann seine hohe Bodenfruchtbarkeit genutzt werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Klima im Plangebiet resultieren. Das auf den zusätzlichen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Hierfür stehen angemessene Grundstücksflächen sowie ein ausreichender Grundwasser-Flurabstand zur Verfügung.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Artenschutz i. S. d. § 44 BNatSchG)

Durch die 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung wird eine Fläche von 1.518 m², die zwar vorher bereits in den Innenbereich einbezogen, aber als von Bebauung freizuhalten festgesetzt worden war, zusätzlich in das Baufeld einbezogen.

Im Rahmen der wirksamen Ergänzungssatzung war für die im Rahmen der Satzung in den Innenbereich einbezogene Fläche, entsprechend der Prägung der Umgebung, der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung eine zulässige Neuversiegelung und Bebauung von maximal 30% der Fläche (GRZ 0,2+ 50 % Überschreitung) zugrunde gelegt worden.

Wenn dieser Wert nun für die erweiterte Baufläche von 1.518 m² herangezogen wird, so ist durch die 1. Änderung mit einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von 455 m² im Bereich von neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) zu rechnen.

Der außerdem geplante Eingriff in einen Waldrand auf einer Fläche von ca. 1.790 m² stellt auch eine Waldumwandlung i.S. des NWaldLG dar und wird nach den Vorschriften des NWaldLG ausgeglichen bzw. ersetzt (vgl. Kap. 7.2.1 und 7.3.1).

Darüber hinaus resultieren nachteilige Auswirkungen auf Tierarten, in deren potentiellen Lebensräume eingegriffen wird.

Falls die Baufeldfreimachung oder die Fällung von Bäumen innerhalb der Brutzeit von Vogelarten stattfindet oder in den Bäumen Fledermausquartiere vorhanden sind, besteht die Gefahr der Tötung von Tierindividuen, die gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verboten ist.

Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass von der Planung erhebliche zusätzliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für Tierarten ausgehen. Als erheblich werden Störungen beurteilt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art bzw. die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang verschlechtern.

Solche Einwirkungen sind durch die Erweiterung vorhandener Wohngrundstücke in einer Tiefe von 11 m nicht zu befürchten, wenn berücksichtigt wird, dass von den bestehenden Grundstücken bereits Störungen ausgehen.

Das Plangebiet kann weiterhin als Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt werden. Auch die Nutzung als Brutstandort für Vögel ist im Bereich der Waldflächen weiterhin möglich. In den sich entwickelnden Gärten und an Gebäuden können ebenfalls Brutstandorte und Fledermausquartiere entstehen.



Orts- und Landschaftsbild/ Sach- und Kulturgüter

Von der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen für die Umweltbelange „Orts- und Landschaftsbild“ sowie „Sach- und Kulturgüter“ aus.

7.3 Vermeidung, Verminderung, Ausgleich

7.3.1 Waldersatz gem. dem NWaldLG

Die Waldumwandlung gem. § 8 NWaldLG, die zur Realisierung der 1. Änderung und Erweiterung der vorliegenden Satzung erforderlich ist, wird nur mit Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 des NWaldLG sind bei der Bemessung des Ersatzumfangs die im Bereich der umzuwandelnden Fläche gegebenen Waldfunktionen „Schutzfunktion“, „Erholungsfunktion“, „Nutzfunktion“ zu berücksichtigen.

Im Plangebiet wird eine Waldfläche von 1.790 m² in eine Baufläche umgewandelt.

Gemäß der Ermittlung des Kompensationsbedarfes durch eine fachkundige Person gem. § 15 (3) Satz 2 NWaldLG (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Uelzen) wird für das Plangebiet aufgrund des ermittelten Wertes ein Kompensationsumfang von 1:1,5 empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Nr. 2.2.1 Ersatzaufforstung) eine Waldumwandlung in der Regel durch eine mindestens flächengleiche Ersatzaufforstung auszugleichen ist und die darüber hinausgehende Kompensation der Waldfunktionen über andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes erreicht werden soll (Ziffer 2.2.1 Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG).

Für die **Ersatzaufforstung** im Verhältnis **1:1,5** steht in dem externen Flächenpool Laave-Zeetze der Niedersächsischen Landesforsten (Gemarkung Alt Zeetze, Flur 12, Flurstück 56/3) eine verfügbare Fläche von **2.700 m²** gemäß dem Konzept der Niedersächsischen Landesforsten für den Flächenpool zur Anlage einer Waldrandpflanzung zur Verfügung.

Im Nordwesten des Plangebietes wird bereits ein 11 m breiter Streifen des Kiefernforstes in das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung Ergänzungssatzung und die Maßnahmenfläche E 2 einbezogen, um ihn in einen Laubmischbestand umzuwandeln. Es hat eine Durchforstung und Entnahme des Großteils der Kiefern zu erfolgen sowie eine forstlich übliche Unterpflanzung mit Eichen, Birken und Buchen. Einzelne Kiefern können erhalten bleiben. Die im Rahmen der wirksamen Ergänzungssatzung bisher bereits festgesetzte Maßnahmenfläche zum Aufbau eines gestuften Waldrandes wird um 11 m nach Westen verlegt.

Die Fläche E 2 wird auf dem Grundstück 10/43 bis an den Brummelbach heran erweitert, um den Anforderungen an eine angemessene Waldumwandlung Rechnung zu tragen. Insgesamt resultiert eine Fläche von 2.574 m² einbezogen, die für waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes gemäß der textlichen Festsetzung in Anspruch genommen wird.

Zeitlicher Bezugspunkt für die Umsetzung der o. g. Maßnahmen ist die Realisierung des durch die Satzungsänderung ermöglichten Eingriffs (Ernst Zinkahn Bielenberg § 1a RN 126). D.h. erst, wenn die zusätzliche Baufläche auf dem jeweiligen Grundstück in Anspruch genommen wird, sind zeitnah die südöstlichen Grenzen der Maßnahmenflächen E1 und E1 zurückzuverlegen.

Auf dem Flurstück 10/43 ist die Ausnutzung der zusätzlichen Baufläche bereits realisiert. Die Maßnahme ist somit unverzüglich umzusetzen. Auf den Flurstücken 10/36, 10/37 und 10/38 ist die Maßnahmen zeitnah erst dann umzusetzen wenn die zusätzliche Baufläche tatsächlich in Anspruch genommen wird.



Abbildung 3: Lage der in Anspruch zu nehmenden Waldersatzflächen des Flächenpools Laave-Zeetze der Niedersächsischen Landesforsten (Gemarkung Alt Zeetze, Flur 12, Flurstück 56/3)

7.3.2 Vermeidung und Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Boden

Aus der 1. Änderung der Ergänzungssatzung resultiert eine zu kompensierende Zunahme der Flächenversiegelung von 455 m² im Bereich des nun in die überbaubare Fläche einbezogenen Streifens der Baugrundstücke.

Für die Kompensation wird die im Rahmen der rechtswirksamen Ergänzungssatzung bereits festgesetzte Ausgleichsfläche „A1“ zugeordnet. Im Rahmen der geplanten Maßnahme besteht ein noch verfügbares Kompensationspotential (Überkompensation) von 5.700 Werteinheiten, welches mehr als angemessen ist für den Ausgleich der im Rahmen der 1. Änderung zusätzlich ermöglichten Flächenversiegelung.

Da im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung einer Ackerfläche (Wertfaktor 1) in ein mesophiles Grünland (Wertfaktor 3) geplant und umgesetzt worden ist, ist zum Ausgleich der Eingriffe im Rahmen der 1. Änderung eine Fläche von 228 m² in Anspruch zu nehmen.

Die Ausgleichsfläche „A1“, welche im Rahmen der rechtswirksamen Ergänzungssatzung für eine Neubebauung „Milchberg“ mit örtlicher Bauvorschrift im Plangebiet 2 festgesetzt worden ist, wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung nun auch den Eingriffen durch die zusätzlich zulässige Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken zugeordnet.

Tiere, biologische Vielfalt (Artenschutz i. S. d. § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wird festgesetzt, dass die Fällung von Bäumen oder die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung nur vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig ist. Die Abweichung von diesem Zeitraum ist nur zulässig, wenn vorher eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, also von Nestern, Brut- oder Fledermausquartiershöhlen, durch eine sachkundige Person erfolgt ist.

Sollten Höhlenbäume ermittelt werden, sind diese zu erhalten. Oder nach Empfehlung der sachkundigen Person sind an anderen Bäumen im Bereich der verbleibenden Waldfläche Fledermauskästen bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.



Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

DRACHENFELS v. O, (Bearb.) (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Juli 2016 in: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 Hannover 240 S.

Ernst/Zinkahn/Bielenberg (2018): Baugesetzbuch, Kommentar

GEMEINDE NEETZE (Hrsg., 1995.): Landschaftsplan.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans

LANDKREIS LÜNEBURG (2018): Geoportal, Flächennutzungspläne, Samtgemeinde Ostheide

LANDKREIS LÜNEBURG (2010): Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO) in der Fassung von 2012

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDVERMESSUNG NIEDERSACHSEN (2014): Bodenübersichtskarte von Niedersachsen im Maßstab 1 : 50 000, <http://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html>

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDVERMESSUNG NIEDERSACHSEN (2018): Suchräume für schutzwürdige Böden im Maßstab 1 : 50 000, <http://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html>

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 2013

