



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neulander Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Erweiterung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurf: Januar 2022

Inhalt

Satzungstext
Anlage zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
Maßnahmenblatt „Ausgleichsfläche“
Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wittorf durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Wittorf
Landkreis Lüneburg

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neulander Weg“ mit örtlicher
Bauvorschrift, 1. Erweiterung**

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wittorf am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung setzt sich aus zwei Teilgeltungsbereichen (Teilgeltungsbereich A und Teilgeltungsbereich B (Ausgleich) zusammen und ist in der beigefügten Anlage zur 1. Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neulander Weg“ im Maßstab 1:1.000 festgelegt.
- (2) Die beigefügten Anlagen zur 1. Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neulander Weg“ mit dem festgesetzten planerischen Inhalt ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Geltungsbereich A dieser Satzung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausschließlich Nutzungen zulässig, die auch nach § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) zulässig wären.

§ 3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die nachstehenden Festsetzungen § 3 (1) bis (6) dieser Satzung beziehen sich ausschließlich auf den Teilgeltungsbereich A.

- (1) Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² für Einzel- und 1200 m² für Doppelhäuser festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- (2) Die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- (3) Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt maximal 2 je Einzelhaus und 1 je Doppelhaushälfte. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- (4) In Gebäuden ist die zweite Wohnung nur im ausgebauten Dachgeschoss über dem 1. Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- (5) Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- (6) Mit baulichen Anlagen ist zum Moorweg ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Stellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen als Gruppe aus jeweils mindestens 5 Pflanzen vorzunehmen. Es ist ein Pflanzabstand von maximal 1,5 m in und zwischen den Reihen einzuhalten. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden: Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Salweide, Eberesche, Hainbuche, Zitterpappel und Stieleiche, jeweils als Heister oder Strauch. Die übrigen Flächen sind durch Ansaat als Kraut- und Staudensaum anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (2) Die vorhandenen großkronigen Einzelbäume am Moorweg sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- (3) Innerhalb des Teilgeltungsbereichs B (Flurstück 48, Flur 12 der Gemarkung Wittorf) ist gemäß der Anlage „Maßnahmenblatt Ausgleichsfläche“ eine ca. 350 m² große Teilfläche als Erweiterung zum bestehenden Feuchtgebüsch/Landröhricht dauerhaft von einem Acker in eine Sukzessionsfläche mit dem Endstadium Feuchtgebüsch/Landröhricht umzuwandeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 6 Örtliche Bauvorschrift

- (1) Außenwände von Hauptgebäuden sind aus rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk oder in weißem Sichtmauerwerk herzustellen. Als rot bis rotbraun gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000 – 3004, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 3027, und 8012 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen. Für Wände im Dachbereich und untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Baustoffe zulässig.
- (2) Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind aus Ton- oder Betonziegeldachpfannen in den Farbtönen Rot, Rot- Braun, Anthrazit oder farblich ähnlich herzustellen. Glänzend engobierte oder sonstige glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig. Es sind Dachneigungen zwischen 35° und 60° einzuhalten. Bei Mansarddächern sind Dachneigungen von 20° bis zu 70° zulässig, bei asymmetrischen Dächern beträgt die Dachmindestneigung 15°.
- (3) Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion) beträgt 4,20 m über der Oberkante der zuzuordnenden Erschließungsstraße.
- (4) Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 1 bis 3 können zugelassen werden, wenn die städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 7 Inkrafttreten

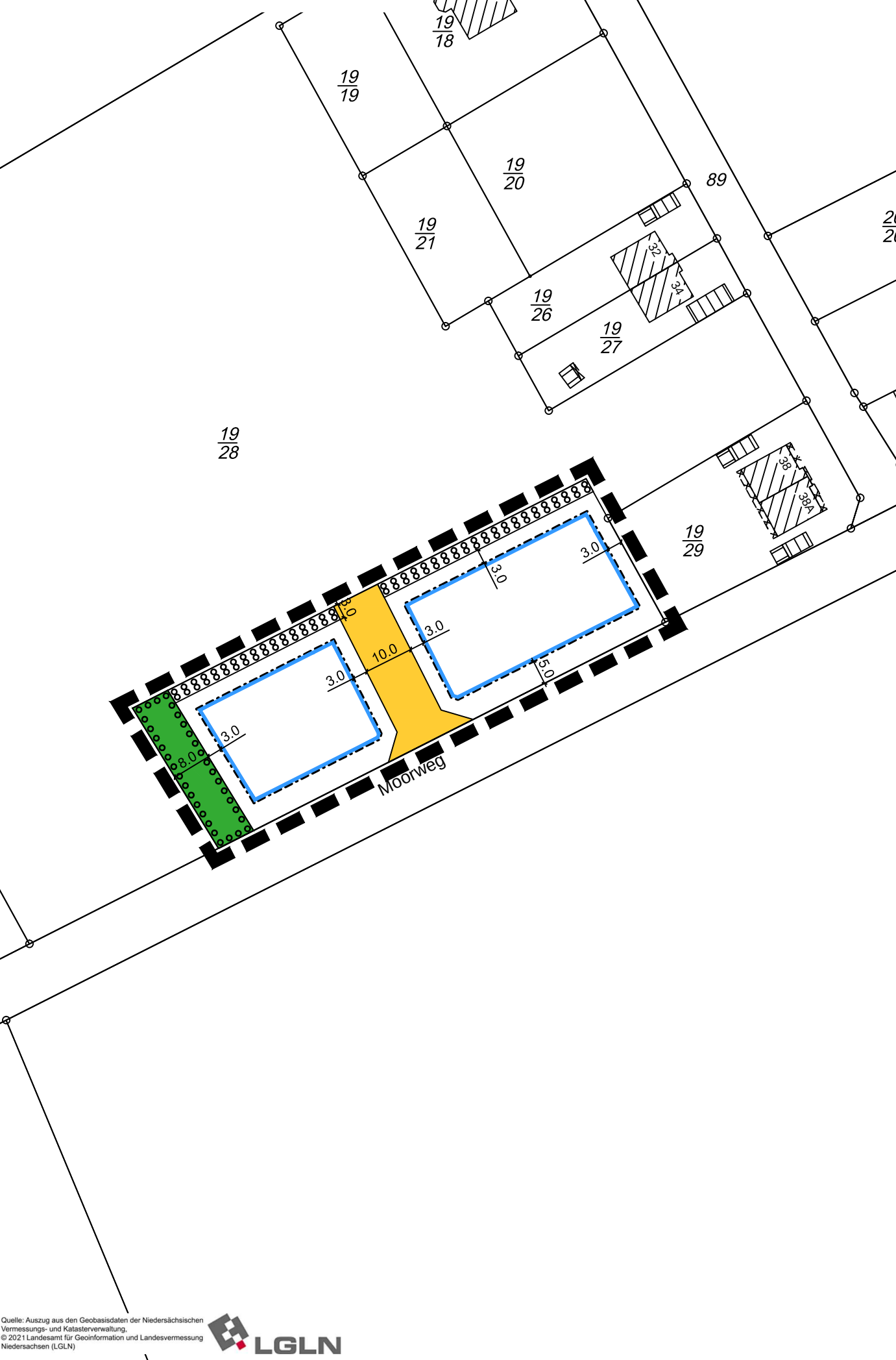
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wittorf, den

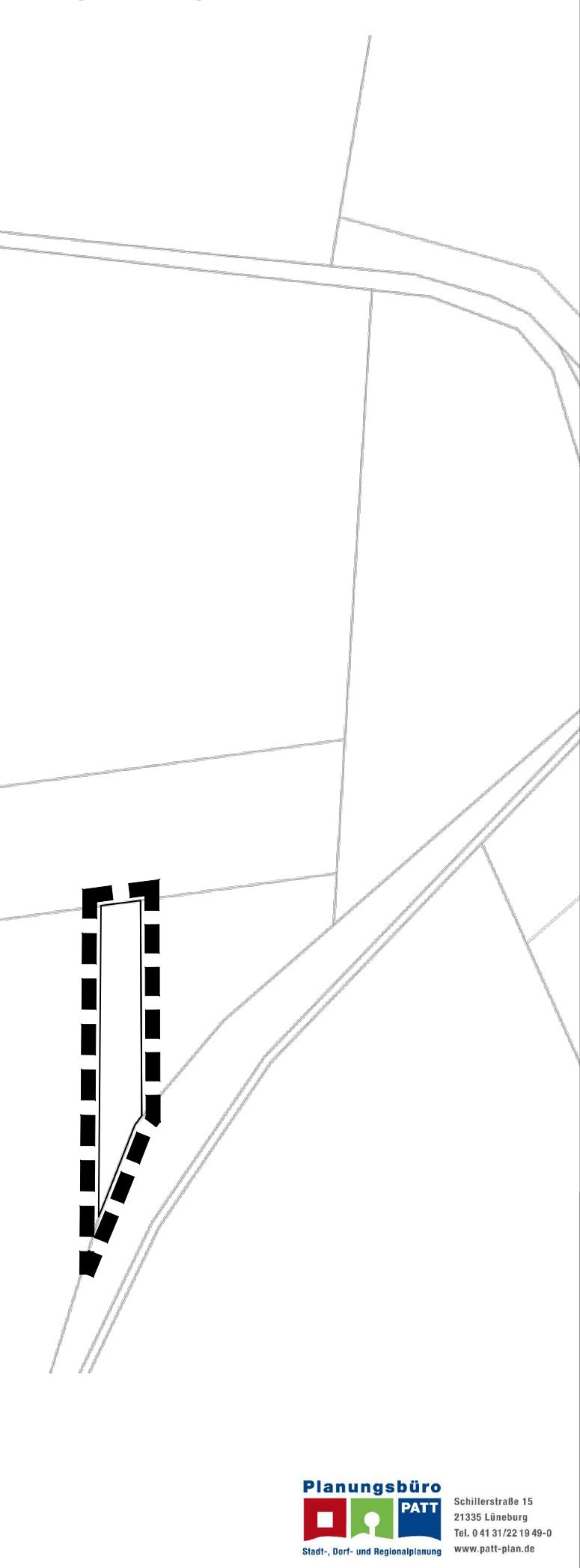
.....

(Herbst)
Bürgermeister

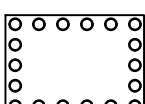
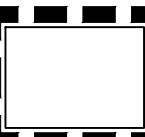
Teilgeltungsbereich A



Teilgeltungsbereich B



Planzeichenerklärung

-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsflächen
-  Private Grünfläche
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Gemeinde Wittorf

Landkreis Lüneburg



Anlage zur
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Neulander Weg“
mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Erweiterung



Maßnahmenblatt „Ausgleichsfläche“		
Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen- Nummer
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neulander Weg“, 1. Erweiterung	Gemeinde Wittorf	1
Bezeichnung der Maßnahmen		
Erweiterung eines Feuchtgebüsches aus einer Ackerfläche		
Lage der Maßnahme	Gemarkung: Wittorf Flur: 12 Flurstück: 48	Maßnahmentyp
		V= Vermeidung
	x	A= Ausgleich
		G= Gestaltung
	Zusatzindex	
		FFH: Schadensbegrenzungsmaßnahme
		CEF= funktionserhaltende Maßnahme
		FCS= Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Begründung der Maßnahme		
Auslösende Konflikte/ notwendige Maßnahmen und Anforderungen an deren Lage/ Standort: Überbauung einer Ackerfläche im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neulander Weg“, 1. Erweiterung		
Ausgangszustand der Maßnahmenfläche: Acker		
Zielkonzept der Maßnahme: Entwicklung eines Feuchtgebüsches/ Landröhricht		
Umsetzung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme: Entwicklung eines attraktiven Lebensraumes für feuchtgebietsgebundene Tier- und Pflanzenarten • Dauerhafte Entnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung • Entwicklung durch natürliche Sukzession (Aufkommen von Röhrichten, Riedern und Hochstaudenfluren)		

Maßnahmenblatt			
Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen- Nummer	
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neulander Weg“, 1. Erweiterung	Gemeinde Wittorf	1	
Gesamtumfang der Maßnahme: ca. 350 m²			
Zielbiotop: Feuchtgebüsch/ Landröhricht		Ausgangsbiotop Acker	
Beschreibung der Entwicklung und Pflege Nachdem die Fläche dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen wurde, wird sich eine Vegetation aus natürlich auftretenden Röhrichten, Riedern und Hochstaudenfluren einstellen. Die Fläche kann sich selbst überlassen oder bedarfsorientiert in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Lüneburg offengehalten werden.			
Hinweis zur Funktionskontrolle: Die Funktionskontrolle ist von der Gemeinde Wittorf durchzuführen.			
Artenvielfalt	Artenschutz	Lebensraumvielfalt	Biotopvernetzung
x		x	x
Landschaftsbild	Wasserschutz	Bodenschutz	Klimaschutz
x	x	x	x

Gemeinde Wittorf

Landkreis Lüneburg



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neulander Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Erweiterung

Begründung

Stand: Januar 2022

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wittorf durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage und begrenzung des Geltungsbereichs	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP)	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
4. Planung	7
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
7. Verfahrensablauf	11

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

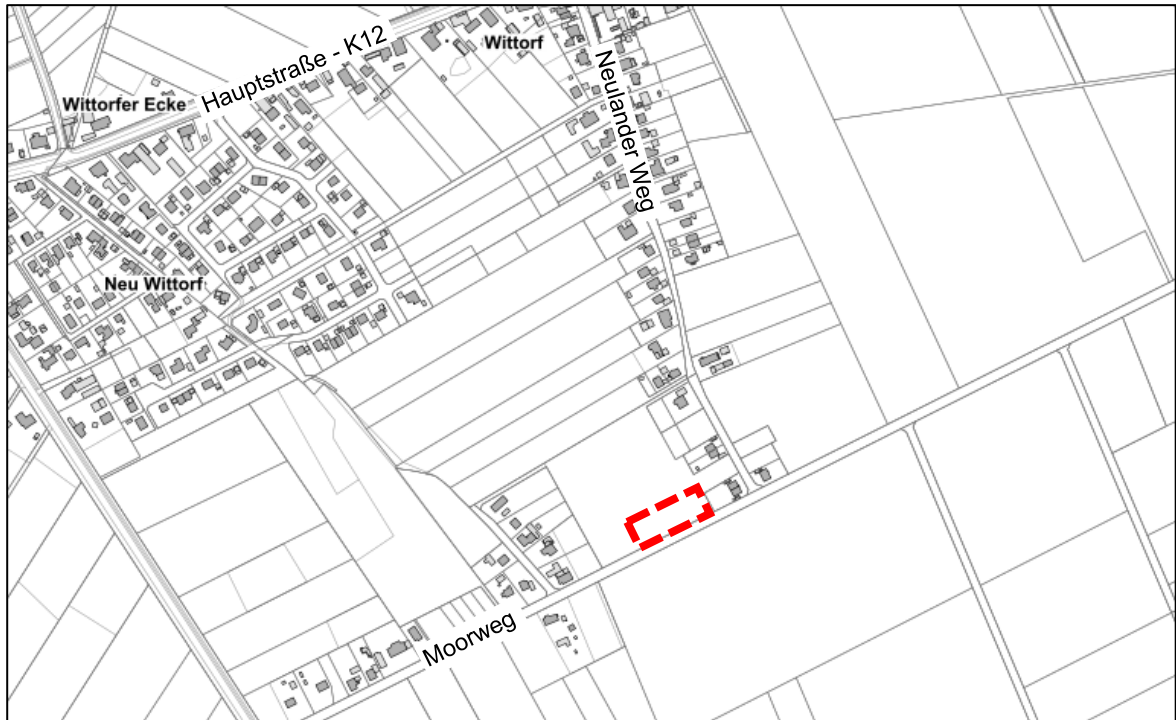


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab), Quelle: Ausschnitt aus dem Geoportal Landkreis Lüneburg

Anlass zur Aufstellung der 1. Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die Errichtung von Wohnbebauung im Süden von Wittorf, nördlich des Moorwegs (siehe Abbildung 1). Die Gemeinde Wittorf will der steigenden Nachfrage nach Wohnbauland entgegenkommen und Wohnbauland mobilisieren.

Da die Flächen zurzeit noch im Außenbereich liegen und gemäß § 35 BauGB zu bewerten sind, kann eine (wohn)bauliche Entwicklung bisher nicht umgesetzt werden. Der Geltungsbereich wird damit gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches gilt dann der § 34 (1+2) BauGB.

Im Außenbereich ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten, d.h. der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft, der durch das Bauvorhaben erfolgt, muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Es kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

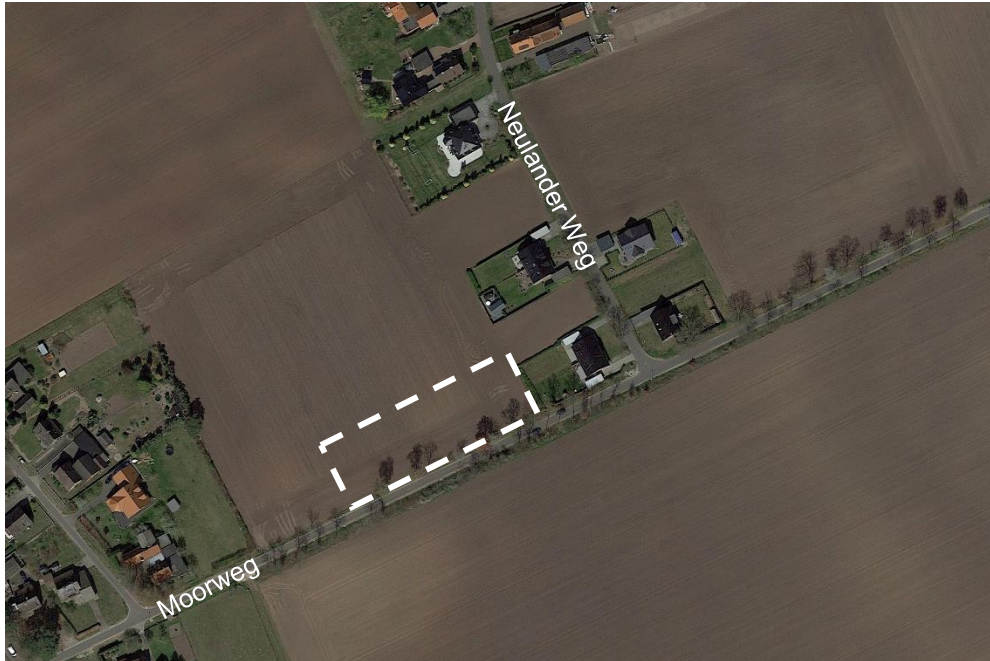


Abb. 2: Geltungsbereich A: Luftbild, Quelle: Google Earth, 2021

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung setzt sich aus den Geltungsbereichen A: *Plangebiet* und den Geltungsbereich B: *Ausgleichsfläche* zusammen. Das Plangebiet (Geltungsbereich A) ist nördlich der Straße „Moorweg“ in der Gemeinde Wittorf gelegen. Wittorf liegt in circa 4 km Entfernung zum Flecken Bardowick, welcher die Nahversorgung der umliegenden Ortschaften deckt.

Der Geltungsbereich A umfasst die süd-östliche Fläche des Flurstücks 19/28 und stellt zurzeit Ackerfläche dar. Auch die restliche Fläche des Flurstücks stellt nach Norden und Westen Ackerflächen dar. Südlich des Plangebietes verläuft die Straße „Moorweg“, welche durch eine Baumreihe von dem Plangebiet getrennt ist. Im Osten grenzt unmittelbar Wohnbebauung an den Geltungsbereich A, im Westen grenzt Wohnbebauung an die Ackerfläche (siehe Abb. 2). Die Begrenzungen des Geltungsbereiches A ergeben sich entlang des Moorwegs aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und nach Norden aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neulander Weg“.

Der Teilgeltungsbereich B befindet sich im Norden der Gemeinde Wittorf in unmittelbarer Nähe zum Restaurant „Zum Aalkrug“ und stellt eine Teilfläche des Flurstücks 48, Flur 12 der Gemarkung Wittorf dar. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs B grenzen Ackerflächen an. In östlicher Ausrichtung schließt eine Kompensationsfläche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bardowicker Straße“ der Gemeinde Wittorf an. Diese Fläche wurde dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und von einem Acker in ein Feuchtgebüsch umgewandelt. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs B grenzt ein Graben an.



Abb. 3: Geltungsbereich B: Luftbild, Quelle: Google Earth, 2021

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003, in der Fassung der 1. Änderung 2010 enthält Grundsätze und Zielformulierungen der Raumordnung. Für das Plangebiet werden keine zeichnerischen Darstellungen getroffen. Auch im textlichen Teil des RROP werden keine besonderen Funktionen der Gemeinde Wittorf festgelegt. Da die Gemeinde unterhalb der Ebene von Grundzentren liegt, ist eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Da die Ausweisung neuer Wohnfläche auf unter 5 Wohneinheiten beläuft, bleibt die Wohnflächenausweisung auf Ebene der Raumordnung unbeachtlich.

Insbesondere aufgrund eines Eingriffes in bereits anthropogen vorbelastete Strukturen (vor allem Wohnbaunutzungen mit Gartenflächen und ein kleinflächiger Anteil von Ackerlandflächen) geht die Gemeinde Wittorf davon aus, dass die vorliegende Satzung den Zielen und Grundsätzen des RROP nicht entgegensteht.

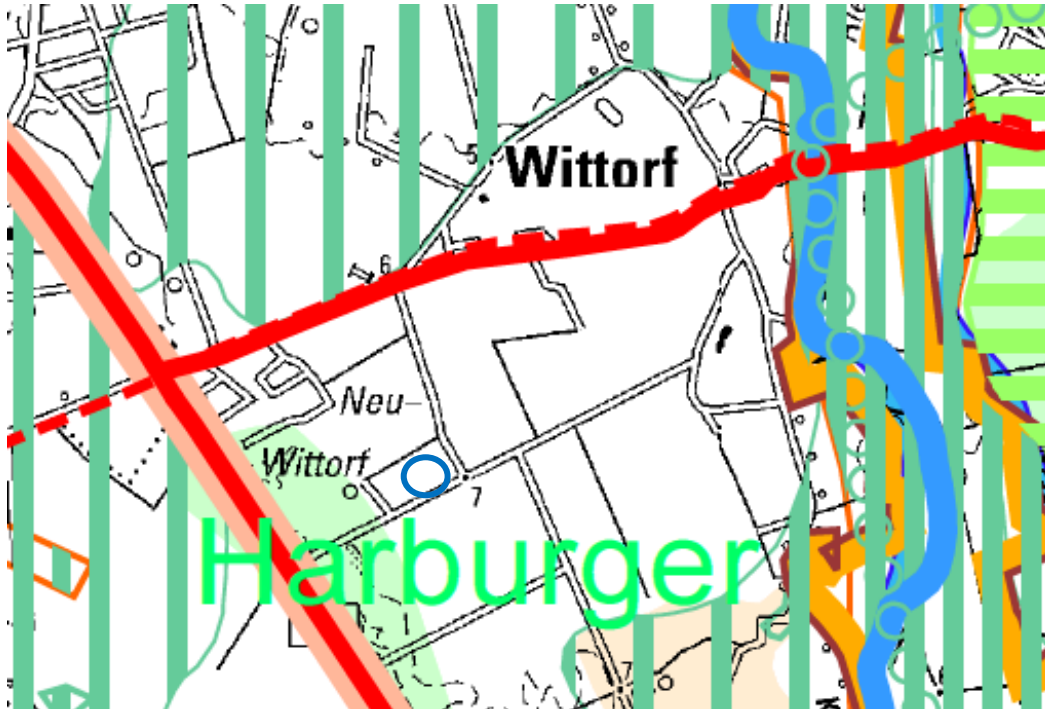


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2016

3.2 Flächennutzungsplan

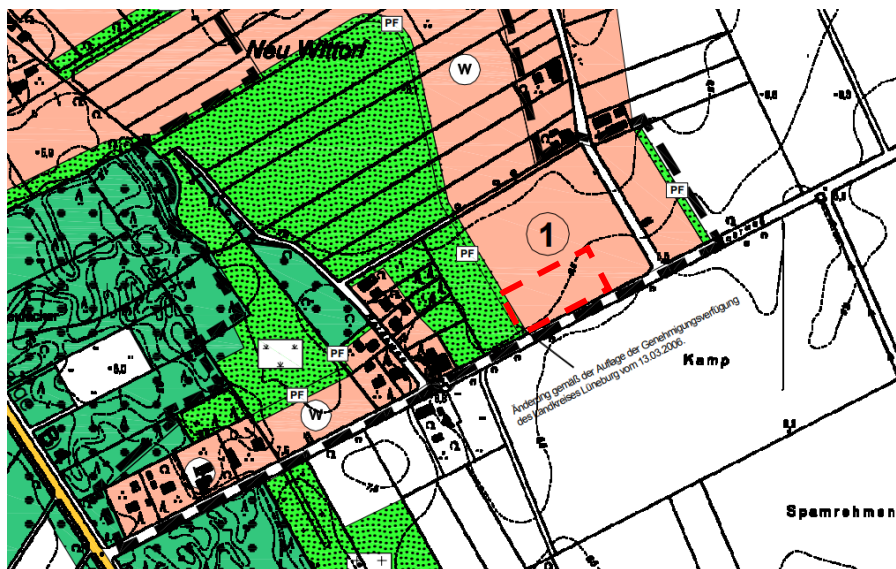


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 32. Änderung der Samtgemeinde Bardowick

Die 32. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend Wohnbaufläche (W) dar. Sowohl im Norden als auch im Osten des Plangebiets schließen Wohnbauflächen an. Im Westen des Plangebietes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen (PF) dargestellt. Diese ist in die Satzung übernommen worden.

4. PLANUNG

Gemäß § 34 (5) BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB getroffen werden. Diese werden nachfolgend näher beschrieben.

Um in der bisherigen Außenbereichsfläche festzulegen, inwieweit hier künftige Bebauung zulässig ist, werden zwei Baugrenze östlich und westlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass auch die Errichtung von einem Doppelhaus in diesem Plangebiet möglich ist. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche soll bei späterer Überplanung der nördlich angrenzenden Ackerfläche die Erschließung sicherstellen.

Für die Realisierung von Vorhaben auf den Flächen im Geltungsbereich der Satzung gelten § 34 (1 und 2) BauGB. Danach ist ein Vorhaben grundsätzlich 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.

Nördlich und westlich der zukünftigen Innenbereichsfläche ist im Übergang zur freien Landschaft eine geschlossene Strauchhecke (Pflanzstreifen) anzulegen, die einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur Natur und Landschaft sichert. Die planungsrechtliche Sicherung der Pflanzstreifen erfolgt über die Festsetzung einer 8 m breiten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ sowie einem überlagernden Anpflanzgebot (siehe § 2 (3) der Satzung) im Westen des Plangebiets und einem 3 m breiten Anpflanzgebot an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Moorweg“ und ist somit als gesichert anzusehen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Ausbau der vorhandenen Leitungen. Die Erschließung ist somit gesichert. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist das anfallende Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung und Verdunstung zu bringen.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Bebauung von vormalig im Außenbereich liegenden Flächen vorbereitet. Die Planung lässt eine Versiegelung und somit den Verlust des belebten und wasserdurchlässigen Bodenraumes zu. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

Mensch

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiteren Wohnraums geschaffen. Dies erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen.

Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen.

Tiere und Pflanzen

Durch die Beanspruchung bisher unversiegelter und belebter Flächen erfolgt ein Eingriff in den Lebensraum von Tier- und Pflanzenwelt. Mögliche Bebauungen werden auf vormaligen Ackerflächen ermöglicht.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg stellt im Bereich des Plangebiets einen Biototyp von geringer Bedeutung dar.

Das festgesetzte Pflanzgebot im Norden und Westen des Plangebietes und die Umwandlung von Ackerflächen in Sukzessionsflächen mit dem Endstadium Feuchtbüsch/Landröhricht trägt zur Artenvielfalt und Biotopvernetzung bei und gleicht den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus. Es liegen derzeit keine Hinweise für eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten, auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, streng geschützter Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten gemäß den Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, der EG-Artenschutzverordnung und der Bundesartenschutzverordnung vor.

Fläche / Boden

Mit der 1. Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung bisher unbebauter Fläche geschaffen. In den Bereichen, in denen eine Neuversiegelung erfolgt, kann der Boden seine Funktionen für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Es erfolgt damit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Ein Ausgleich des Eingriffes in den Boden ist zu erbringen.

Wasser und Oberflächenentwässerung

Durch die geplante Bebauung und damit einhergehende Versiegelung ist mit dem teilweisen Verlust des belebten und wasserdurchlässigen Bodenraumes zu rechnen. Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt ergeben sich insofern, als dass es sich bei dem vorliegenden Gley-Boden (Bodenkarte BK50) um einen Stauwasserboden handelt, der für die Wasserspeicherung tendenziell hohe Kapazitäten aufweist.

Die Flächen sind weitgehend eben. Bislang wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht. Auch zukünftig sollen die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswässer über die belebte Bodenzone vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Luft und Klima

Mit der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Weder Frisch- oder Kaltluftschneisen noch Leitbahnen für den Luftaustausch werden von der Planung berührt. Mit dem Anpflanzgebot wird das Mikroklima gefördert.

Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Marschlandschaft. Mit der Planung wird in keine Landschaftsbildeinheit mit hoher bis sehr hohe Bedeutung eingegriffen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, zumal mit dem Anpflanzgebot ein behutsamer Übergang von Bebauung zur Natur und Landschaft sichergestellt wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet derzeit nicht bekannt. Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist festzustellen, dass durch eine Bebauung des Plangebietes Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgen werden.

Nachfolgend wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, die sich an das Modell des Niedersächsischen Städtetags anlehnt.

Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß Kompensationsflächen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden.

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

Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Vorgehen:

Es wird zunächst der Bestandwert der Eingriffsflächen ermittelt. Dieser wird dann dem Planungswert desselben Gebietes gegenübergestellt.

Ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Bestandwertes zum Planungswert der Wert 0 oder ein Überschuss ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten. Bei einem negativen Ergebnis sind weitere Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zu suchen.

Bestand

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Ackerfläche	A	3.434	1	3.434
Gesamt		3.434		3.434

Planung

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Neubauten (GRZ 0,2)	X	562	0	0
Nebenanlagen (GRZ II 0,1)	X	281	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1.711	1	1.711
Verkehrsfläche (70% versiegelt)	X	249	0	0
Verkehrsnebenraum	GR	107	1	107
Pflanzstreifen (Neuangelegte Feldhecke)	HFN	524	2	1.048
		3.434		2.866

Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann gemäß der Eingriffsbilanzierung der ermittelte Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von **568 Wertpunkten**, welches über geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zu erbringen und verbindlich zu sichern ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Anlage eines Pflanzstreifens im Norden und Westen des Plangebietes aus standortheimischen Gehölzen kann die bestehende Struktur aufgewertet und Leitstruktur und Verbindung im Sinne einer Biotopvernetzung hergestellt werden. Die Umsetzung der erforderlichen Kompensation erfolgt im Zuge der Bebauung.

Die externe Kompensation erfolgt im Zuge der Bebauung auf einer ca. 350 m² großen Teilfläche des Flurstücks 48, Flur 12 der Gemarkung Wittorf mit der dauerhaften Umwandlung von Ackerflächen zu einem Feuchtgebüsch/Landröhricht (siehe „Maßnahmenblatt Ausgleich“ im Anhang der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) in Erweiterung zu einer bestehenden Fläche als Feuchtgebüsch/Landröhricht.

Mit der Umwandlung der Ackerfläche (Wertfaktor 1) in Feuchtgebüsch/Landröhricht (Wertfaktor 3) kann eine positive Bilanz von 700 Wertpunkten erzielt werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Pflanzen/Tiere können mit der Anlage der Feldhecke innerhalb des Plangebietes und der dauerhaften Umwandlung von Acker in Feuchtgebüsch/Landröhricht (Flurstück 48, Flur 12 der Gemarkung Wittorf) kompensiert werden.

7. VERFAHRENSABLAUF

Am 23.09.2021 hat der Rat der Gemeinde Wittorf die Aufstellung und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neulander Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Erweiterung beschlossen.