**Stand: 03.07.2026**

## Gemeinde Waddeweitz

**Sitzung des BA/ VA/ Rates am ……**
**Zu Tagesordnungspunkt ….:**
**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB**

**a) Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung**
**b) Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung**
**c) Satzungsbeschluss**

### a) Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung

Aus anliegender Liste ist ersichtlich, welche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden und wer eine Stellungnahme abgegeben hat.

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | Keine Stellungnahme abgegeben | Stellungnahme ohne Anregungen | Stellungnahme mit Anregungen |
|---|---|---|---|
| 01 Landkreis Lüchow-Dannenberg | | | 06.05.2026 |
| 02 Avacon Netz GmbH | | | 31.03.2026 |
| 03 Breitbandgesellschaft Lüchow-Dannenberg mbH | | | |
| 04 BUND Kreisgruppe Lüchow-Dannenberg | | | |
| 05 Deutsche Telekom AG | | | 23.04.2026 |
| 06 Handwerkskammer Lüneburg – Stade | | 29.04.2026 | |
| 07 Industrie- und Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg | | | |
| 08 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH | | | 07.05.2026 |
| 09 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, BS Uelzen | | 02.04.2026 | |
| 10 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen RD Lüneburg | | | |

| **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** | **Keine Stellungnahme abgegeben** | **Stellungnahme ohne Anregungen** | **Stellungnahme mit Anregungen** |
|---|---|---|---|
| 11 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Forstamt Südostheide | | | 07.05.2026 |
| 12 LGLN Regionaldirektion Lüneburg (Katasteramt Lüchow) | | | |
| 13 NABU Lüchow-Dannenberg | | | |
| 14 LBU Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e. V. | | | 04.05.2026 |
| 15 Nds. Landesforsten – Forstamt Göhrde | | | |
| 16 Nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | | | 08.04.2026 |
| 17 Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen | | | |
| 18 Wasserverband Wendland-Höhbeck | | | |
| 19 Samtgemeinde Lüchow (Wendland) | | | |
| 20 Stadt Lüchow (Wendland) | | | |
| 21 Flecken Clenze | | | |
| 22 Gemeinde Küsten | | | |
| 23 Gemeinde Luckau | | | |
| 24 Samtgemeinde Elbtalaue | | | |
| 25 Samtgemeinde Rosche | | 02.04.2026 | |
| 26 Tyczka Energy GmbH | | 07.04.2026 (Keine weitere Beteiligung erforderlich) | |
| 27 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen | | | |

Der folgenden Tabelle sind die Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen mit Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung zu entnehmen.

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| **01 Landkreis Lüchow-Dannenberg, 06.05.2026** | | |
| 1 | zu dem o.a. Verfahren nehme ich wie folgt Stellung:<br>**1) Raumordnung und Regionalplanung:** | **Abwägungsvorschlag** |
| | Es sollte darauf hingewiesen werden, dass das LROP 2022 keine Festlegungen in der Zeichnerischen Darstellung im Plangebiet trifft. | Der Hinweis wird berücksichtigt. |
| | Zudem ist klarzustellen, dass der Entwurf des RROP 2025 den Entwurf des LROP 2025 nicht berücksichtigt, der RROP Entwurf ist lediglich an die Änderungsverordnung 2022 angepasst. Auch ist der Änderungsentwurf 2025 des LROP nicht rechtskräftig. Das Kapitel 3.1 ist entsprechend anzupassen. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Kapitel wird angepasst. |
| | In der Planzeichnung ist eine orange Signatur erkennbar. Diese Signatur sollte der Legende (Planzeichenerklärung) hinzugefügt werden. | Die orange Signatur betrifft die ALKIS und dort die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Die Planzeichenerklärung wird zu „Darstellungen ohne Normcharakter“ ergänzt. |
| | Das RROP wird derzeit neu aufgestellt. Es liegt ein Entwurf des RROP Stand Februar 2025 vor. Je nach Fortschritt des o.a. Verfahrens und des RROP Neuaufstellungsverfahrens kann eine Bindungswirkung eintreten. Sollte für einen zweiten RROP Entwurf die öffentliche Beteiligung gestartet werden, handelt es sich bei den gegenüber dem 1. RROP Entwurf Stand Februar 2025 unveränderten Zielen um „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“, die als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen, also auch in diesem Bauleitplanverfahren, zu berücksichtigen sind (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Nr. 4 und 4a ROG).<br>Im RROP Entwurf Februar 2025 sind im Bereich des Satzungsgebiets folgende Gebietsausweisungen festgelegt: Vorbehaltsgebiet Natur und | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und der jeweilige Planungsstand berücksichtigt. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Landschaft, Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung. Ich empfehle eine Befassung in der Begründung um nachzuweisen, dass die geplanten Grundsätze der Raumordnung der geplanten Satzung nicht entgegenstehen. | Eine Befassung mit dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, dem Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung findet in Kapitel 3.3 bereits statt. Das Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung wird ergänzt. Es steht der Ergänzungssatzung nicht entgegen, da nur eine dem Ortsteil von Zebelin stark untergeordnete Außenbereichsfläche in eine Baufläche umgewandelt wird. |
| 2 | **2) Bauplanungsrecht:**<br><br>Die vorliegende Planung sieht für die Ortslage Zebelin eine Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB vor. Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.<br><br>Ausgangspunkt für die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 ist, dass es sich um Flächen handelt, die dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet werden.<br><br>Bebaute Bereiche im Außenbereich sind in einem bestimmten räumlichen Zusammenhang stehende Ansammlungen von Gebäuden, die jedoch keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB darstellen. Dies kann für die Ortslage Zebelin nicht festgestellt werden. Die Ortslage Zebelin erfüllt die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Zur Erleichterung der Umsetzung des § 34 Abs. 1 BauGB wird jedoch angeregt, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zebelin über eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 deklaratorisch festzulegen.<br><br>Unabhängig von den oben getätigten Aussagen ist festzuhalten, dass eine Fläche, die in einer Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB festgelegt wird, im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein muss. Diesbezüglich gibt es in der vorliegenden Planung Abweichungen. | Die nebenstehenden und nachfolgenden Herleitungen werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass der Landkreis Lüchow-Dannenberg die Bewertung vornimmt, dass Zebelin die Voraussetzung eines nach § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllt.<br><br>Dem Vorschlag des Landkreises folgend wird die Planzeichnung dahingehend geändert, dass der Ortsteil Zebelin als im Zusammenhang bebauter Ortsteil über eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB deklaratorisch festgelegt wird anstatt über eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | <br>*Abb.1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans für die Ortslage Zebelin* | |
| | Auch bei der Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind in Verbindung mit § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die Anforderungen aus § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. | Die Anforderungen werden berücksichtigt. |
| | Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Hiermit ist sich im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auseinanderzusetzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen | Kapitel 2 der Begründung wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzt. Dabei wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 und 3.3 zurückgegriffen. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | soll begründet werden. Diesbezüglich ist die Begründung in Kap. 2 „Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung“ zu ergänzen.<br><br>Hierbei kann auf die weiter hinten in der Begründung folgenden Ausführungen zur Siedlungsentwicklung verwiesen werden. In Kap. 3.3 der Begründung wird auf die im Entwurf des neuen RROP festgelegten Flächenkontingente zur Siedlungsentwicklung verwiesen. | |
| | Hiermit soll eine quantitative Steuerung der Flächeninanspruchnahme für neue Bauflächen und Baugebiete erfolgen. Die Entwicklungskontingente setzen den Gemeinden einen Rahmen und bieten Planungssicherheit. Es handelt sich hierbei um einen Grundsatz der Raumordnung, das heißt die Entwicklungskontingente sind keine strikten Vorgaben wie Ziele der Raumordnung, sondern sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen – wie im hier vorliegenden Verfahren – zu berücksichtigen. Wenn sich die Gemeinden bereits schon jetzt an die künftigen Vorgaben des neuen RROP halten, erfüllen sie damit einen Teil ihrer bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen (u.a. § 1 Abs. 3 BauGB Erforderlichkeit der Planung, § 1a Abs. 2 BauGB Bodenschutzklausel). Gem. Entwurf des neuen RROP bedarf eine Flächenneuinanspruchnahme keiner weiteren ausführlichen Begründung, sofern sich die Flächenausweisungen im Rahmen der Entwicklungskontingente bewegen und nachweislich keine Innenentwicklungspotentiale verfügbar sind. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Auf nicht verfügbare Innenentwicklungspotentiale auch unter Berücksichtigung des Rundlingsschutzes wird bereits in der Begründung eingegangen. |
| | Die Angabe auf der Planzeichnung (Hinweise) zum BNatSchG ist zu aktualisieren (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März (BGBL. 2026 I Nr. 87). | Die Stände der Rechtsgrundlagen werden entsprechend aktualisiert. Im Entwurf der Ergänzungssatzung entsprechen sie dessen Stand 17.02.2026. |
| | Die textliche Festsetzung Nr. 2 sollte „im Übrigen“ enthalten. Somit ist klargestellt, dass die GRZ und die anderen Festsetzungen eingehalten werden müssen. | Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird dem nebenstehenden Hinweis entsprechend ergänzt. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| 3 | **3) Denkmalschutz:**<br><br>Die o.a. Maßnahme liegt in der Umgebung von Baudenkmalen. Das Rundlingsdorf Zebelin liegt in typischer Rundlingslage (32 müNN) am nördlich verlaufenden Lübelner Mühlenbach.<br><br>Die Siedlungsstruktur aus der Zeit der Verkopplung (1853) ist gut erhalten, aufgrund starker Überformungen der Hallenhäuser im Rundling wurde seitens des NLDs keine Gruppe baulicher Anlagen ausgewiesen. Neben der Kirche mit Kirchhof und Pfarr- bzw. Schulhaus und einer Hofstelle mit einem Zweiständer von 1746 und einer Scheune von 1804 besteht kein Denkmalschutz.<br><br>In nördlicher Richtung befindet sich eine vermutlich um 1900 ausgelagerte Hofstelle und am Lübelner Mühlenbach die Anlage der historischen Wassermühle. Im Bereich der nun beantragten Ergänzungsatzung gibt es bereits drei nachgesiedelte Wohnhäuser.<br><br>Aufgrund des fehlenden Gruppenschutzes und der Vorprägung des Gebietes kann die Ergänzung für ein weiteres Wohnhaus vorgenommen werden. Die aus naturschutzrechtlicher Sicht erforderliche Eingrünung wird aus denkmalrechtlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.<br><br>Für die Vorplanung des Wohnhauses wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung eine ortstypische Kubatur, ein ortstypisches steiles Satteldach und die Verwendung ortstypischer Materialien wie naturbelassenes Holz und naturroter Tonziegel zur Anwendung kommen sollten. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Kapitel zu Kultur und Sachgütern unter 7.1 und 7.2 (bisher 6.1 und 6.2) werden gemäß der nebenstehenden Stellungnahme ergänzt.<br><br>Dabei wird insbesondere die Beurteilung der Denkmalschutzbehörde berücksichtigt, dass aufgrund des fehlenden Gruppenschutzes und der Vorprägung des Gebietes die Ergänzung für ein weiteres Wohnhaus vorgenommen werden kann und die aus naturschutzrechtlicher Sicht erforderliche Eingrünung aus denkmalrechtlicher Sicht ausdrücklich begrüßt wird.<br><br>Die vorliegende Planung stellt eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dar. Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben muss sich demnach „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Die Begründung wird hinsichtlich der nebenstehenden Gestaltungsvorschläge der Denkmalschutzbehörde ergänzt. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| 4 | **4) Bodendenkmalpflege:**<br>Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.<br>Aus bodendenkmalfachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben daher keine Bedenken. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit keine Bodenfunde bekannt sind und gegen das Vorhaben bzw. die Planung keine bedanken bestehen. |
| | Sollten sich im weiteren Verlauf Änderungen ergeben oder neue, bislang nicht berücksichtigte Informationen zum genannten Verfahren bekannt werden, kann dies eine abweichende fachliche Bewertung erforderlich machen und eine erneute Stellungnahme bedingen. | Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | Ungeachtet der vorstehenden Ausführungen gelten für sämtliche Erdarbeiten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden gem. § 14 NDSchG. | Der Hinweis auf § 14 NDSchG hinsichtlich der Anzeigepflicht von Bodenfunden wird in die Planzeichnung aufgenommen. |
| 5 | **5) Natur- und Landschaftspflege:**<br>Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, auf der gemäß der textlichen Festsetzung 4.4 (Grünordnung) eine Streuobstwiese angelegt werden soll, befindet sich überlagernd mit dem angrenzenden Waldgebiet (Kronenbereich) östlich des Flurstücks 79/5 (s. Abb. 2). Da die Fläche teilweise stark durch die bestehenden Baumkronen beschattet ist, wird sie als ungeeignet für die geplante Anlage einer Streuobstwiese angesehen und die Maßnahme wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht anerkannt. Dies ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu Berücksichtigen. Eine gute und ausgeprägte Entwicklung langjähriger Obstgehölze ist seitens der UNB unwahrscheinlich.<br>Schattige, staunasse Standorte oder Lagen unmittelbar angrenzend an Waldrändern, wie es bei dieser Fläche überwiegend der Fall ist, gelten als ungeeignet (siehe auch Kompetenzzentrum Oberlausitzer | Die angrenzende Waldfläche mit ihrem Waldrand befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Insofern besteht keine erhebliche Beschattung der Maßnahmenfläche, da diese von Süden bis Westen im Tagesverlauf über eine ausreichende Zeitspanne besonnt wird. Im Bereich des Plangebietes sind bereits ältere Obstbäume vorhanden, an denen abzulesen ist, dass das Plangebiet als Standort für diese Gehölze geeignet sein kann. Auch die südliche Hecke hat sich entwickelt.<br>Die Maßnahmenfläche wird jedoch umgeplant, Es wird nicht an der Festsetzung einer Obstwiese festgehalten, sondern eine artenreiche Feuchtwiese geplant. Die Maßnahmenfläche wird so angepasst, dass der Waldrand, entsprechend der Vermessung des Katasteramtes ausgespart wird. (orange Linie). Die Maßnahmenfläche wird insgesamt weiterhin mit Wertfaktor IV bewertet. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Streuobstwiesen: IBZ-KOS-Anlage-und-Pflege-einer-Streuobstwiese-2022.pdf; Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V.: FAQ: Streuobstwiesen selbst anlegen & pflegen - LBV; BUND: BUND_Handbuch_SWP_300dpi.pdf). Weitere Anmerkungen zur Obststreuwiese befinden sich unter den Anmerkungen zur textlichen Festsetzung und den Anmerkungen zum Kapitel 6 und 6.4 der Begründung. | |
| | Die Fläche, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen ist, überschneidet sich ebenfalls mit dem angrenzenden Waldgebiet (Kronenbereich) (s. Abb. 1). Eine Anpflanzung im überschneidenden Bereich ist nicht sinnvoll/möglich. Dies muss in der Bilanzierung berücksichtigt werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dementsprechend zu überarbeiten. | Die Heckenanpflanzung wird an den nordöstlichen Waldrand angrenzend gekürzt. Die angrenzende Fläche wird in die Maßnahmenfläche zur Entwicklung einer artenreiche Feuchtwiese einbezogen. |
| | Laut den Informationen von ALKIS zum Flurstück 79/5 und nach Abgleichung des Luftbilds befindet sich die Fläche bzw. die Gehölze mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht vollständig auf dem Flurstück 79/5, sondern anteilig auf den angrenzenden Flurstücken 82/1 und 81/4 (s. Abb. 3). Um Konflikte mit den Grundstückseigentümern zu vermeiden, sollte die Lage der Fläche/Gehölze erneut geprüft werden. | Die aktuelle ALKIS wurde der Planzeichnung zugrunde gelegt. Die zeichnerischen Bindungsfestsetzungen befinden sich vollständig auf dem Flurstück 79/5. Es befinden sich keine Anteile auf den angrenzenden Flurstücken. Es werden nur die im Plangebiet stehenden Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Gehölze, die angrenzend an das Flurstück 79/5, auf den Nachbargrundstücken stehen, werden nicht in die zeichnerische Festsetzung einbezogen. Im Zuge bzw. in Vorbereitung der Umsetzung der Ergänzungssatzung, (Bebauung, Umsetzung von Grünordnungsmaßnahmen) wird durch die Vorhabenträgerin ggf. eine Vermessung erforderlich, um die Lagegenauigkeit festzustellen. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Satzung nach § 34 BauGB handelt und nicht um einen Bebauungsplan. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | <br>*Abb. 2: Überlagerung eines Ausschnitts der Planzeichnung der Entwicklungs- u. Ergänzungssatzung und einem Luftbild von 2024. Die Überlagerung der Kompensationsmaßnahmen und dem Waldbereich (Kronenbereich) ist erkennbar.* | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | *Abb. 3: Die Gehölzstrukturen sind auf dem Luftbild nicht eindeutig einem Flurstück zuzuweisen.* | |
| | Die in der textlichen Festsetzung 4.1 aufgeführte Felsenbirne und Kornelkirsche sind aus der Pflanzliste zu entfernen, da sie nicht zu den gebietseigenen Gehölzen Niedersachsen (Liste Gebietseigene Gehölze NLWKN 2026: Gehoelzliste-gebietseigene-Gehoelze_Niedersachsen_Jan26.pdf) gehören. | Der nebenstehenden Empfehlung wird gefolgt. |
| | Es wird darauf hingewiesen, dass in der Pflanzliste zur Anpflanzung der einreihigen Strauch-Baumhecke (textliche Festsetzung 4.2) unter anderem Spitzahorn (Acer platanoides) und Birke (Betula pendula) aufgeführt sind. Beide Gehölze können eine Höhe von 20–30 m erreichen. Um Konflikte zu vermeiden, wird auf das Niedersächsische Nachbarschaftsrechtsgesetz (NNachbG) hingewiesen, da Bäume mit einer | Der Empfehlung folgend, wird die Anpflanzungsfestsetzung so geändert, dass nur Straucharten ausgewählt werden. Somit wird lediglich die Anpflanzung einer Strauchhecke festgesetzt. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Wuchshöhe von über 15 m einen Abstand von 8 m zum Nachbargrundstück einhalten müssen. Dieser Abstand kann auf dieser Anpflanzungsfläche (Nr. 2) nicht erreicht werden. Der bestehende Apfelbaum (Malus domestica), der gemäß Kapitel 5.2 der Begründung) in die Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textliche Festsetzung 4.3) einbezogen ist, sollte durch eine gezielte Nennung oder Verortung in die Festsetzung aufgenommen werden. | Der Apfelbaum wird extra zeichnerisch festgesetzt. |
| | Unabhängig von der bereits oben aufgeführten Begründung, warum die Obststreuwiese als Maßnahme ungeeignet ist, sollte die Quitte (Cydonia oblonga) aus der Pflanzenliste (textliche Festsetzung 4.4) entfernt werden. Bei Quitten handelt es sich nicht um heimische Gehölze. Zudem sind sie frostempfindlicher und anfälliger für Krankheiten (Blattbräune). Für langlebige Streuobstwiesen sind daher robustere und heimische Gehölze besser geeignet. | Die Maßnahmenfestsetzung wird geändert (s.o.) |
| | Sollten extensiv genutzte Grünlandflächen weiterhin Bestandteil einer Maßnahme sein, sollten die folgenden, in Kapitel 5.2 der Begründung genannten Punkte explizit in die Festsetzung aufgenommen werden:<br>- Mulchen ist unzulässig.<br>- 20 % der Fläche sind im Sinne einer insektenfreundlichen Mahd stehen zu lassen. | Der nebenstehenden Empfehlung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt. Sie wird zudem entsprechend dem neuen Maßnahmenkonzept angepasst. |
| | Zudem sollte ergänzt werden, dass die Mahdhöhe mindestens 10 cm, besser 14 cm, betragen soll, um Insekten und Amphibien/Kleinsäuger zu schützen. | Der Hinweis zum Artenschutz wird ergänzt. |
| | Die vorliegende Planzeichnung ist um Hinweise zum Artenschutz zu ergänzen. Diese werden in den Anmerkungen zum Kapitel 6 „Umweltbelange“ aufgeführt.<br>Es folgen Anmerkungen zur vorliegenden Begründung.<br>Kapitel 2 Rechtsgrundlagen und Verfahren: | Die nebenstehende Feststellung ist nicht zutreffend. In Kapitel 2 der Begründung wird auf § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG abgestellt. Demnach gilt: „Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 **gelten die Zu-** |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Artenschutz (S. 6):<br><br>Die Angabe, dass im Rahmen Bauleitplanung nur die artenschutzrechtlichen Verbote der streng geschützten Tierarten (u.a.) gelten würden entbehrt jeglicher Grundlage. Auch im Rahmen der Bauleitplanung gilt der „besondere Artenschutz“ nach § 44 Abs. 1 (sog. Zugriffsverbote) für alle umfassten Arten, nicht nur für die streng geschützten Arten. | **griffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind**.“ Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG betrifft streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Insofern ist die Angabe in der Begründung zutreffend. Die Passage in Kapitel 2 der Begründung wird ausführlicher gefasst, um den Rechtsbezug besser herauszustellen. |
| | Im letzten Absatz wird erläuterte, dass Maßnahmen in die Betrachtung einzubeziehen sind, mit denen eine Tötung vermieden oder das Tötungsrisiko minimiert werden kann. Diese Betrachtung fehlt jedoch (auch im Kapitel 6. Umweltbelange). Siehe auch Anmerkungen zu Kapitel 6. | In Kapitel 6.3 wird darauf eingegangen, dass durch zeichnerische und textlichen Erhaltungsfestsetzungen in der Ergänzungssatzung gleichzeitig auch Eingriffe in Biotope, die biologische Vielfalt sowie den Artenschutz vermieden werden. Dies beruht darauf, dass die entsprechenden Gehölzbestände Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen. Auf die Erhaltungsfestsetzungen wird sowohl in Kapitel 5.2 der Begründung eingegangen als auch in Kapitel 6.2, Auswirkungen der Planung. Dort wird ausgeführt: „Somit gehen von der Planung unter Berücksichtigung der Erhaltungsfestsetzungen und der Einhaltung eines angemessenen Waldabstandes keine nachteiligen Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus.“ |
| | Kapitel 6 Umweltbelange:<br><br>Der in der Begründung enthaltene artenschutzrechtliche Fachbeitrag weist nach Sicht der UNB in Umfang und Inhalt Defizite auf und erfüllt die fachlichen Anforderungen nicht vollständig. Insbesondere fehlen artspezifische Betrachtungen der einzelnen betroffenen Arten sowie eine konkrete Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, insbesondere hinsichtlich anlage- und baubedingter Auswirkungen. Auch einzelne Artengruppen wie Amphibien und Reptilien sind in der Potenzialanalyse unberücksichtigt geblieben.<br><br>Ein Vorkommen von Reptilien kann aufgrund der teilweise beschatteten und strukturell ungeeigneten Habitatbedingungen des nassen Intensivgrünlands ausgeschlossen werden. | Die artspezifischen Betrachtungen fehlen nicht. Brutvögel, die als potentiell betroffene Artengruppe ermittelt wurden, sind kartiert worden und es wird detailliert auf die Ergebnisse eingegangen. Auch für die Artengruppe Säugetiere wird auf die Habitateignung eingegangen.<br><br>Die Ermittlung wurde dem Umfang der Planung sowie dem Eingriffspotential der Planung angemessen durchgeführt. Säugetierarten werden von der Planung nicht nachteilig betroffen. Dies könnte lediglich der Fall sein, falls Bäume mit Quartierspotential für Fledermausarten entnommen würden, was nicht geplant wird. Auch werden keine Leitstrukturen für Fledermausarten gefährdet. Die Eignung des Gebietes für Fledermausarten wird ebenfalls nicht gefährdet. Die Begrün- |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Aufgrund des nassen Intensivgrünlands, des angrenzenden Erlenwaldes sowie des nahegelegenen Mühlenbachs kann ein Vorkommen von Amphibien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auch die im Rahmen der durchgeführten Brutvogelkartierung (vier Begehungen im April/Mai) und Biotopkartierung (eine Begehung im Mai) fehlenden Nachweise weiterer geschützter Tier- und Pflanzenarten schließen ein Amphibienvorkommen nicht aus, da die Hauptaktivitätsphase vieler Amphibienarten (insbesondere Laichwanderungen) bereits im Februar/März beginnt und zu diesem Zeitpunkt keine Erfassungen vor Ort stattfanden. | dung wird dazu und zur Nichteignung und aus diesem Grunde Nichtbetroffenheit von Artengruppen ergänzt. Dabei werden nun detailliertere Angaben zu den übrigen zu prüfenden Artengruppen einbezogen, insbesondere zu Säugetieren (Fledermausarten), Amphibien, Reptilien. |
| | Sofern auf eine weitergehende Kartierung verzichtet wird, ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) entweder eine ökologische Baubegleitung mit Kontrolle der Bauflächen vor und während der Bauausführung oder die Installation und Unterhaltung eines funktionsfähigen Amphibienschutzzaunes für die Dauer der Bauzeit vorzusehen. Die Maßnahmen sind insbesondere auf die Wanderzeiten der Amphibien im Frühjahr und Herbst abzustimmen. Ein dementsprechender Hinweis zum Artenschutz ist in den textlichen Festsetzungen aufzuführen. | Den nebenstehenden Anregungen wird gefolgt.<br>In den Hinweis zum Artenschutz wird aufgenommen, dass bei Baumaßnahmen Amphibienschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Sollte die Baumaßnahme in den Wanderungszeiten der Amphibien stattfinden, sind Baugruben sind so zu sichern, dass Amphibien nicht hineinfallen.<br>Auch wird der Hinweis zur dauerhaften Vermeidung von Wanderungshindernissen aufgenommen. Durch die Umplanung der Ausgleichsmaßnahme wird im Osten des Plangebietes ein attraktiver Lebensraum für Amphibienarten geschaffen. |
| | Des Weiteren ist folgendes als Hinweis zum Artenschutz mit aufzunehmen: Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen hat die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen.<br>Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. | Auch der empfohlene Hinweis zum Artenschutz wird in der Planzeichnung ergänzt. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. | |
| | Angesichts des verhältnismäßigen geringen Vorhabenumfangs und der nur geringen Eingriffsintensität wird der Artenschutzfachbeitrag im konkreten Einzelfall seitens der UNB unter Berücksichtigung der genannten Artenschutzmaßnahmen insgesamt als ausreichend erachtet. Den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird seitens der UNB unter der Voraussetzung der Umsetzung dieser Maßnahmen gefolgt. | Es wird zur Kenntnis genommen, dass angesichts des verhältnismäßigen geringen Vorhabenumfangs und der nur geringen Eingriffsintensität der Artenschutzfachbeitrag im konkreten Einzelfall seitens der UNB unter Berücksichtigung der genannten Artenschutzmaßnahmen insgesamt als ausreichend erachtet wird und den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung seitens der UNB unter der Voraussetzung der Umsetzung dieser Maßnahmen gefolgt wird. |
| | Hinweis: Im Kapitel (S. 18-20 und 25) liegt ein Buchstabendreher vor. Die Bezeichnung „Einzelbaum“ ist dort fälschlicherweise mit HEB angegeben, korrekt nach Drachenfels lautet die Bezeichnung HBE. Der Fehler ist zu korrigieren. | Die empfohlene Korrektur wird vorgenommen. |
| | Kapitel 6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen<br>Ich weise darauf hin, dass gemäß dem Kartierschlüssel von Drachenfels die Einstufung als Streuobstwiese voraussetzt, dass es sich um Grünland handelt, auf dem mehrere (in der Regel mindestens zehn) Obstbäume auf der Fläche verteilt stehen. Hier ist lediglich eine Anpflanzung von sechs Obstgehölzen geplant (platztechnisch auch nicht mehr möglich), daher ist die Einstufung als Streuobstwiese aus Sicht der UNB nicht vollständig korrekt und eine vollständige Anrechnung des Wertfaktors für Streuobstwiesen nicht möglich (Gemäß dem Kompensationsmodell Lüchow-Dannenbergs wird pro gepflanzten Obstbaum eine Flächengröße von 10 m² als Kompensation angerechnet, was in diesem Fall lediglich eine Kompensation von 60 m² ergeben würde). Zudem wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Kapitel 6.4 bereits mit einer falschen Wertigkeit gerechnet (s. Anmerkung zu Kapitel 6.4.). | Die Maßnahmenfestsetzung wird wie folgt geändert: Auf der Maßnahmenfläche wird eine<br>artenreiche Feuchtwiese (Biotoptyp Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland /GFS) angelegt.<br>An der Wertstufe IV wird festgehalten. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Kapitel 6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung<br><br>Ich weise darauf hin, dass in der Tabelle 6 (Nutzung/Biotoptypen, Bewertung, Flächen und Flächenwert nach der Planung) dem Jungen Streuobstbestand (HOJ) unter dem Punkt „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" eine falsche Wertigkeit zugeordnet wird. Gemäß der „Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen" von Drachenfels (2024) liegt die Wertigkeit einer HOJ lediglich bei Wertstufe 3 statt der verwendeten Wertstufe 4.<br><br>Hinweis: In der Tabelle „Differenz" wurden die Ergebnisse der Flächenwerte von „vor der Planung" und „nach der Planung" vertauscht.<br><br>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auf Grundlage der dargelegten Sachverhalte der Eingriff derzeit nicht vollständig kompensiert wird. Eine Überarbeitung der Kompensationsmaßnahmen (Streuobstwiese) sowie der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher fachlich erforderlich. | Die Bilanzierung wird nach Änderung der Planung angepasst. Dazu gehört auch die Reduzierung der GRZ von 0,25 auf 0,15.<br><br>Aufgrund der Änderung der Planung kann der vollständige Ausgleich der Eingriffe im Bereich der Ergänzungsfläche auf der Maßnahmenfläche erbracht werden. |
| | | **Beschluss**<br><br><u>Raumordnung und Regionalplanung</u><br>In die Begründung wir der Hinweis aufgenommen, dass das LROP 2022 keine Festlegungen in der Zeichnerischen Darstellung im Plangebiet trifft.<br><br>Es wird klargestellt, dass der Entwurf des RROP 2025 den Entwurf des LROP 2025 nicht berücksichtigt, der RROP- Entwurf lediglich an die Änderungsverordnung 2022 angepasst ist sowie der Änderungsentwurf 2025 des LROP nicht rechtskräftig ist. Das Kapitel 3.1 wird entsprechend angepasst.<br><br>Die Planzeichenerklärung wird zu „Darstellungen ohne Normcharakter" ergänzt. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | Der jeweilige Planungsstand des Entwurfes des RROP 2025 wird berücksichtigt.<br><br><u>Bauplanungsrecht</u><br>Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass der Landkreis Lüchow-Dannenberg die Bewertung vornimmt, dass Zebelin die Voraussetzung eines nach § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllt.<br><br>Die Planzeichnung dahingehend geändert, dass der Ortsteil Zebelin als im Zusammenhang bebauter Ortsteil über eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB deklaratorisch festgelegt wird, anstatt über eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB.<br><br>Die Anforderungen aus § 1a Abs. 2 BauGB werden berücksichtigt.<br><br>Kapitel 2 der Begründung wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzt. Dabei wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 und 3.3 zurückgegriffen.<br><br>Die Begründung wird um die Ausführungen zu Entwicklungskontingenten ergänzt.<br><br>Die Stände der Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.<br><br>Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird um die Formulierung „im Übrigen“ ergänzt.<br><br><u>Denkmalschutz</u><br>Die Kapitel zu Kultur- und Sachgütern unter 7.1 und 7.2 (bisher 6.1 und 6.2) werden gemäß der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde ergänzt. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | Dabei wird insbesondere die Beurteilung der Denkmalschutzbehörde berücksichtigt, dass aufgrund des fehlenden Gruppenschutzes und der Vorprägung des Gebietes die Ergänzung für ein weiteres Wohnhaus vorgenommen werden kann und die aus naturschutzrechtlicher Sicht erforderliche Eingrünung aus denkmalrechtlicher Sicht ausdrücklich begrüßt wird.<br><br>Die Begründung wird hinsichtlich der nebenstehenden Gestaltungsvorschläge der Denkmalschutzbehörde ergänzt.<br><br><u>Bodendenkmalpflege</u><br>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis auf § 14 NDSchG hinsichtlich der Anzeigepflicht von Bodenfunden wird in die Planzeichnung aufgenommen.<br><br><u>Natur- und Landschaftspflege</u><br>Die Planung wird geändert. Die GRZ wird von 0,25 auf 0,15 reduziert. Damit wird der Ausgleichsbedarf reduziert. Die Planzeichnung wird im Bereich der nördlichen Ergänzungssatzung geändert. Im Osten wird ein schmaler, in das Plangebiet reichender Waldstreifen entsprechend festgesetzt. Die Maßnahmenfestsetzung wird entsprechend der Abwägung umgeplant. Es wird nicht weiter an einer Streuobstweise festgehalten. Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wird angepasst.<br><br>An der Festsetzung der Flächen für Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern wird unter Berücksichtigung der Abwägung festgehalten.<br><br>Zu der textlichen Festsetzung 4.1 wird die Felsenbirne aus der Pflanzliste gestrichen. Die Kornelkirsche wird durch den Roten Hartriegel (Cornus sanguinea) ersetzt. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | Die Festsetzung 4.1 wird so geändert, dass nur Straucharten ausgewählt werden.<br>Der Apfelbaum wird extra zeichnerisch festgesetzt.<br><br>Die Empfehlungen zur Pflege des extensiven Grünlandes werden im Rahmen der geänderten Maßnahmenfestsetzung berücksichtigt.<br><br>Der Hinweis zum Artenschutz wird in der Planzeichnung ergänzt.<br><br>Der in der Begründung enthaltene artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird um eine detailliertere Potentialanalyse zu den über die europäischen Vogelarten hinausgehenden Artengruppen.<br><br>Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei Baumaßnahmen Amphibienschutzmaßnahmen durchzuführen sind sowie dass Wanderungshindernissen dauerhaft zu vermeiden sind.<br><br>Die Beurteilung der UNB wird in die Begründung aufgenommen, dass angesichts des verhältnismäßigen geringen Vorhabenumfangs und der nur geringen Eingriffsintensität der Artenschutzfachbeitrag im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen insgesamt als ausreichend erachtet wird und den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung seitens der UNB unter der Voraussetzung der Umsetzung dieser Maßnahmen gefolgt wird. |
| **02a Avacon Netz GmbH, Salzwedel, 31.03.2026** | | |
| 6 | zu obengenannter Maßnahme geben wir grundsätzlich unsere Zustimmung. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Stromverteilungsanlagen. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Zurzeit sind keine Vor-haben unsererseits geplant.<br><br>Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung folgende Punkte: | **Abwägungsvorschlag**<br><br>Die Festsetzung zur Anpflanzung einer Strauchhecke wird so geändert, dass der Abstand der äußeren Pflanzreihe zur Grundstücksgrenze auf 3 m erhöht wird. Somit wird ausreichend Abstand zu einer im angrenzenden Straßenflurstück verlaufenden Niederspannungsleitung gehalten. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Umverlegungen unserer Anlagen sollten möglichst vermieden werden<br>Mindest- / Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen müssen eingehalten werden<br>Einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt<br>bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden<br>eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein<br>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von zirka 10 Tagen zu berücksichtigen. | Die weiteren nebenstehenden Hinweise betreffen die Bauausführungsplanung und sind dort zu berücksichtigen. |
| 7 | Anlagen:<br>MS_BSP_11109111.pdf (Bohrprotokoll für steuerbare, horizontale Spülbohrverfahren gem. GW 321)<br>Merkblatt_zum_Schutz_der_Verteilungsanlagen.pdf<br>Zusammenfassung.pdf | |
| 8 | Strom Beleuchtung (Strom-BL.pdf) | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | |
| 9 | Strom Mittelspannung (Strom-MS.pdf) | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | |
| 10 | Strom Niederspannung (Strom-NS.pdf) | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | |
| | | **Beschluss**<br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Anpflanzung einer Strauchhecke wird so geändert, dass der Abstand der äußeren Pflanzreihe zur Grundstücksgrenze auf 3 m erhöht wird. Somit wird ausreichend Abstand zu einer im angrenzenden Straßenflurstück verlaufenden Niederspannungsleitung gehalten. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| **02b Avacon Netz GmbH, Salzgitter, 02.04.2026** | | |
| 11 | gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch die im Betreff genannte Maßnahme ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen.<br>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.<br>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.<br>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. | **Abwägungsvorschlag**<br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Ergänzungssatzung verlaufen keine Leitungen der Avacon Netz GmbH, Salzgitter. |
| 12 | **A N H A N G**<br>**Lfd.-Nr.: LR-ID: 1741370-AVA (bitte stets mit angeben)**<br>**Gemeinde Waddeweitz**<br>**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin**<br>**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB**<br>Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde.<br>Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.<br>Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Ergänzungssatzung, wo bauliche Maßnahmen und Pflanzmaßnahmen geplant sind, verlaufen keine Leitungen der Avacon Netz GmbH, Salzgitter. Im Bereich der bisherigen Entwicklungssatzung (geändert Klarstellungssatzung), die die gesamte bereits baulich geprägte Ortslange von Zebelin betrifft, werden aufgrund der Satzung keine baulichen Maßnahmen geplant. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.<br><br>Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.<br><br>Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.<br><br>Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen.<br><br>Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen<br><br>das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.<br><br>Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen. Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.<br><br>Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen.<br><br>Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.<br><br>Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.<br><br>Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren. | |
| 13 | Anlage<br><br>Planwerk der Sparte Fernmelde<br><br>Fernmelde: | |

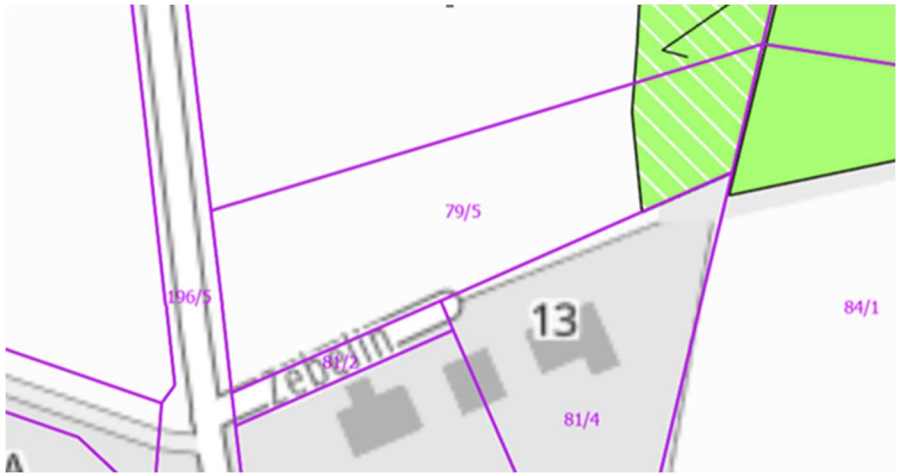
| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | |
| | Kommunikation: | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | |
| | | **Beschluss**<br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Ergänzungssatzung, wo bauliche Maßnahmen und Pflanzmaßnahmen geplant sind, verlaufen keine Leitungen der Avacon Netz GmbH, Salzgitter. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| **05 Deutsche Telekom Technik GmbH, 23.04.2026** | | |
| 14 | Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br><br>Durch die Aufstellung des o.a. Satzung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.<br><br>Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich im Geltungsbereich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und in den bestehenden Verkehrswegen befinden. Lagepläne der vorhandenen Telekommunikationslinien im Gemeindegebiet erhalten Sie bei Bedarf über unsere Planauskunft: Planauskunft.Nord@telekom.de oder können diese, nach vorheriger Registrierung, über unsere Trassenauskunft Kabel (https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html) im Internet abfragen.<br><br>Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen.<br><br>Bei Änderungen an öffentlichen Verkehrswegen, sowie deren Entwidmung, bitten wir um Beteiligung.<br><br>Die Realisierbarkeit von Erweiterungen, Änderungen oder der Rückbau vorhandener Grundstücksversorgungen kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon **0800 33 01903** erfragt werden. | **Abwägungsvorschlag**<br><br>Es wird davon ausgegangen, dass Telekommunikationsleitungen in den Straßenflurstücken verlaufen. Im Rahmen der Planung wird mit Anpflanzungen zu den Grenzen ausreichend Abstand eingehalten. Die Anpflanzfestsetzungen werden so geändert, dass Abstände zu den Grenzen von Straßenflurstücken von 3 m eingehalten werden. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert. | Eine Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis wird durchgeführt. |
| | | **Beschluss**<br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Leitungsschutzbereiche wird nicht eingegriffen. |
| **08 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, 07.05.2026** | | |
| 15 | Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01464977<br><br>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.<br><br>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.<br><br>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:<br><br>https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html<br><br>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. | **Abwägungsvorschlag**<br><br>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen, da sich im Plangebiet sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant ist. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **Bitte beachten Sie:**<br>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden. | |
| | | **Beschluss**<br>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen |
| **11 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Forstamt Südostheide, 07.05.2026** | | |
| 16 | hiermit nimmt das Forstamt Südostheide, aus Sicht der Waldbelange, zur oben genannten Planung, Stellung.<br>Im Osten des Planbereichs befindet sich ein Waldbestand gem. §2 NWaldLG, welcher auch als dieser in der Planung beachtet wurde. Allerdings stellt sich der östliche Teil des beplanten Flurstücks 79/5 ebenfalls als Wald dar, wie Sie dem beigefügten Auszug entnehmen können (grünschraffierte Fläche). Daher ist zu prüfen, wo sich die reale Waldgrenze befindet, was eine Verschiebung des Waldabstandsbereichs nach sich ziehen kann.<br>Mit der Annahme unserer Waldgrenzen stellt die Überplanung mit „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ demnach eine Waldumwandlung dar. Aus den Unterlagen ist nicht abzuleiten, dass eine Waldumwandlung verfolgt wird, weswegen wir die Prüfung und ggf. Überarbeitung der Unterlagen abwarten und nicht weiter Stellung nehmen werden.<br>Die Nutzung der Waldabstandflächen für bspw. die Anlage einer Streuobstwiese ist zu begrüßen, ebenfalls die Regelung des „Hausgartens“ ohne Bebauung. Unter die nicht zugelassene Bebauung zählen | **Abwägungsvorschlag**<br>Die dargestellte grün schraffierte Fläche stellt in der Realität keinen Wald dar. Die Waldgrenze verspringt im Osten des Plangebietes.<br>Die reale Waldgrenze (Standort von randlichen Waldbäumen) wurde vom Katasteramt eingemessen und in die Liegenschaftskarte als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen übernommen (orange Linien in der Plangrundlage). Die Maßnahmenfläche wird im Osten so angepasst, dass Sie aus dem Waldrandbereich herausbleibt.<br>Gegenüber der Waldgrenze werden Abstände von über 40 m eingehalten. Somit wird keine Waldumwandlung geplant.<br>Im Bereich der Maßnahmenfläche von ca. 25 m Tiefe werden ausschließlich Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft geplant. Im Bereich der privaten Grünfläche Hausgarten werden keine baulichen Anlagen zugelassen, auch keine Grillplätze oder Garten- |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | auch Feuerstellen, Grillplätze oder Gartenhütten, um den Brandschutz sicherzustellen.<br>  <br> | hütten. Dies wird klarstellend als textliche Festsetzung in die Ergänzungssatzung aufgenommen. |
| | | **Beschluss**<br>Zu dem angrenzenden Waldrand wird ein angemessener Schutzabstand eingehalten. In die Ergänzungssatzung wird klarstellend die textliche Festsetzung aufgenommen, dass im Bereich der privaten Grünfläche „Hausgarten“ keine baulichen Anlagen, wie z.B. Grillplätze, Feuerstellen und Gartenhäuser zulässig sind, die zu einer Gefährdung des Waldes führen würden. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| **14 LBU Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e. V.** | | |
| 17 | Zu: ***1 Planungsanlass und –ziele*** Seite 4<br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser:<br>*Das Flurstück 79/5 liegt somit außerhalb der Dorfgebietsdarstellung des Flächennutzungsplans.*<br>Hier meine Begründung warum dies nicht möglich ist.<br>**Rechtliche Grundlage**<br>Der Flächennutzungsplan (FNP) dient der verbindlichen vorbereitenden Planung und legt die grundlegende Nutzungsart der Flächen fest. Die Dorfgebietsdarstellung ist ein Teilbereich des FNP, der festlegt, welche Flächen in einem bestehenden Dorfgebiet liegen und damit für bauliche Nutzungen des innerörtlichen Bestands vorgesehen sind. Flurstücke außerhalb dieser Darstellung fallen demnach nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Dorfgebiets und sind grundsätzlich nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen, die dem Dorfgebiet zugeordnet sind.<br>**Zonierung und Nutzungsarten**<br>Im FNP sind Nutzungsarten (z. B. Dorfgebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet) zonenartig festgelegt. Ein Flurstück, das nicht in der Dorfgebietsdarstellung enthalten ist, gehört einer anderen Gebietskategorie an (z. B. Außenbereich, allgemeines Wohngebiet außerhalb des Dorfgebiets, etc.) oder liegt außerhalb der festgelegten Bauflächen. Damit fehlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Innenentwicklung innerhalb des Dorfgebiets.<br>**Baurechtliche Konsequenzen**<br>Eine Baugenehmigung setzt voraus, dass das gewünschte Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich der zulässigen Nutzungsart des FNP liegt. | **Abwägungsvorschlag**<br>Die nebenstehenden Herleitungen sind nicht zutreffend. Im Rahmen von Ergänzungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Diese Regelung wird für Flurstück 79/5 angewendet. Abb. 4 der Begründung ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entnehmen, in dem ersichtlich ist, dass die Dorfgebietsdarstellung südlich des Flurstücks 79/5 endet.<br>Es ist zutreffend, dass das Flurstück 79/5 bisher dem Außenbereich zuzuordnen ist.<br>s.o. (Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile)<br>Die nebenstehende Ausführung ist nicht zutreffend. Die Lage eines Flurstücks innerhalb einer zulässigen Nutzungsart des FNP begründet kein Baurecht. Dieses kann aus der Lage im Innenbereich gem. § 34 |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Da das Flurstück 79/5 außerhalb des Dorfgebiets liegt, gelten dort bauliche Nutzungen gemäß dem FNP ggf. nur eingeschränkt oder gar nicht. Die Erschließung, Nutzungsart und Bauflächen würden den Anforderungen der außerhalb des Dorfgebiets liegenden Festsetzungen entsprechen müssen. | BauGB oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Ergänzungssatzung resultieren.<br>Die nebenstehenden Herleitungen sind nicht zutreffend (s.o.). |
| | Ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans oder eine Befreiung/Planänderung nach den geltenden Vorschriften ist eine Genehmigung nicht möglich.<br>**Zweck der Regelung**<br>Die Regelung dient dem Schutz der Dorfstruktur, der Infrastruktur und der Ortsbildpflege.<br>Das Vermeiden von baulichen Entwicklungen außerhalb der vorgesehenen Dorfgebietsbereiche soll das Erscheinungsbild, vorhandene Infrastruktur und Verkehrsanbindungen sichern sowie Konflikte mit Siedlungs- und Naturschutzbelangen verhindern. | Die nebenstehenden Herleitungen sind nicht zutreffend (s.o.). Im Rahmen von Ergänzungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, ohne den Flächennutzungsplan ändern zu müssen. |
| | **Alternative Rechtswege**<br>Antrag auf Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans (FNP-Änderung) oder Aufstellung eines Bebauungsplans, falls eine bauliche Nutzung außerhalb des Dorfgebiets beabsichtigt ist.<br>Prüfung von Befreiungen oder spezielle Anerkennung gemäß Baugesetzbuch, sofern die kommunalrechtlichen Vorgaben dies zulassen.<br>Hinweis: Solche Verfahren sind in der Regel zeitaufwendig und bedürfen politischer Beschlussfassungen. | Nicht erforderlich ist, dass für einzelne Außenbereichsflächen im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt worden sind.<br>Die Ergänzungsfläche ist im Flächennutzungsplan zwar bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist eine entsprechende Darstellung als Baufläche nicht erforderlich. Die Satzung kann jedoch auch im Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen. Gemäß dem Urteil des VGH Mannheim vom 8.4.2009 5 S 1054/08 ZfBR 200, 793) kann dies grundsätzlich der Fall sein, wenn eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Der Widerspruch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde in diesem Urteil analog zu den Möglichkeiten der Abweichung, die das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 zulässt, auch wegen des im Vergleich zum gesamten Ortsteil geringen Umfangs der einbezogenen Fläche, verneint (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 34 BauGB, |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | Rn. 118b). In dem Urteil wird darauf abgestellt, dass, „im Rahmen der Konkretisierung der Vorgaben in den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch Abweichungen zulässig sind, wenn sie sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen". Für den zu beurteilenden Fall wird die im Hinblick auf den geringen Umfang der Abweichung - betroffen ist nur eine Teilfläche eines Grundstücks- die im Vergleich zum gesamten Ortsteil von völlig untergeordneter Bedeutung ist, angeführt. Dies entspricht auch der Ergänzungssatzung Zebelin, wo die Ergänzungsfläche ebenfalls nur einen untergeordneten Teil des Flurstücks 79/5 mit einer Größe von 987 m² umfasst.<br>Im Übrigen wird die Satzung durch politische Beschlussfassung der Gemeinde Waddeweitz aufgestellt. |
| | **Zusammenfassung** | |
| | Da das Flurstück 79/5 außerhalb der Dorfgebietsdarstellung des Flächennutzungsplans liegt, besteht gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben kein ausreichender Grundrahmen für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Dorfgebiet. Ohne eine planungsrechtliche Änderung oder eine ausdrückliche Ausnahme ist eine bauliche Nutzung innerhalb des Dorfgebiets nicht möglich. | Das nebenstehende hegeleitete Fazit ist nicht zutreffend (s.o.). |
| | Alleine dadurch, dass durch die GEMEINDE WADDEWEITZ eine ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG: ORTSTEIL ZEBELIN GEM. § 34 ABS. 4 NR. 2 UND 3 BAUGB erstellt wird, kann ein Flächennutzungsplan nicht ersetzt werden. | Die nebenstehende Feststellung ist falsch. Zudem wird die Planung geändert. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg wird den Empfehlungen des Landkreises zum Bauplanungsrecht folgend, anstelle einer Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nun eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufgestellt, in welcher der Ortsteil Zebelin als im Zusammenhang bebauter Ortsteil deklaratorisch festgelegt wird. |
| | Zu: ***2 Rechtsgrundlage und Verfahren*** Seite 4 | |
| | Hier schreibt der Entwurfsverfasser: | |
| | *Mit einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.* | s.o. Die Planung wird geändert. Es wird eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgesetzt. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann bebaute Bereiche außerhalb des im Flächennutzungsplan (FNP) darstellten Innenbereichs als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil" festlegen, wenn die Flächen im FNP als Bauflächen ausgewiesen sind. | Die nebenstehende und die nachfolgenden Feststellungen sind nicht zutreffend (siehe oben Urteil OVG Mannheim). |
| | Gleichwohl kann damit der FNP aus folgenden Gründen nicht ausgehöhlt oder unterlaufen werden. | s.o. Die Planung wird geändert. |
| | **Bindung an den FNP und Rechtsrahmen** | |
| | Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und bildet die städtebauliche Grundordnung der Gemeinde ab. | |
| | Entwicklungssatzungen ergänzen und operationalisieren diese Grundordnung, dürfen aber nicht deren Rechtswirkung überspannen oder den FNP eigenmächtig ersetzen. | s.o. Die Planung wird geändert. |
| | **Konkretisierung statt Ersatz** | |
| | Eine Entwicklungssatzung dient der konkreten Festlegung konkreter Bau- und Nutzungsbedingungen innerhalb des räumlich festgelegten Satzungsbereichs. | |
| | Sie konkretisiert somit den im FNP dargestellten Planungsrahmen, ohne dessen zentrale Aussagen (z. B. Bauflächen, Nutzungsklassen) grundsätzlich in Frage zu stellen. | |
| | **Geltungsbereich und Abgrenzung** | |
| | Die Entwicklungssatzung kann nur innerhalb des festgesetzten Satzungsbereichs (Satzungsgebiet) wirksam werden. Außerhalb dieses Gebiets greift sie nicht. | s.o. |
| | Innerhalb des Satzungsgebietes muss die Entwicklungssatzung mit dem FNP in Einklang stehen; Abweichungen oder neue Baulandflächen, die im FNP nicht vorgesehen sind, bleiben problematisch. | s.o. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **Verfahrens- und Prüfvorgaben** | |
| | Aufstellungsverfahren, Allgemeine Grundsätze der Planung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Rechtsprüfungen (z. B. Normenkontrolle) gelten auch für Entwicklungssatzungen.<br>Das bedeutet, eine Entwicklungssatzung muss die FNP-Grundordnung respektieren und darf diese nicht willkürlich durchbrechen. | Die vorliegende Satzung wurde, den Vorschriften des BauGB folgend nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Es wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Gemeinde Waddeweitz wird die hiermit vorliegenden Abwägungsvorschläge beschließen. Die Schlussfolgerung zum FNP ist nicht zutreffend. |
| | **Schutz vor Rückgriff auf Einzelregelungen** | |
| | Die Festlegung „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ ist eine bauliche Festsetzung, die einer engen verkehrs- und städtebaulichen Logik folgt. | Der nebenstehend hergestellte Zusammenhang ist nicht zutreffend. |
| | Der FNP bleibt Maßstab für die Übersichtlichkeit, Planungsziele und Vermeidung einer Willkür der Regelungen; eine Entwicklungssatzung darf diese Grundsätze nicht erodieren. | s.o. Die Planung wird geändert. Auf Empfehlung des Landkreises Lüchow-Dannenberg wird eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt. |
| | **Planungsrechtliche Priorität** | |
| | Grundsätzlich gilt: Der FNP hat Planungsrang. Entwicklungssatzungen müssen sich in das übergeordnete Regelwerk einfügen.<br>Wenn die Entwicklungssatzung zu Rechtsfolgen führt, die dem FNP widersprechen oder ihn aushebelt, wäre dies rechtswidrig und anfechtbar. | s.o. zur Klarstellungssatzung |
| | **Praxishinweis** | |
| | Eine Entwicklungssatzung kann aber nur dort, wo der FNP Bauflächen bereits ausweist und die Aussagen des FNP nicht fundamental verändert, angewandt werden. | s.o. zur Klarstellungssatzung |
| | Weiter schreibt der Entwurfsverfasser: | |
| | *Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist möglich, da für die Ergänzungsfläche die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:* | s.o. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Die vom Verfasser aufgelisteten Voraussetzungen sind nicht zutreffend, wie wir weiter oben schon begründet haben.<br>Weiter schreibt der Entwurfsverfasser:<br>*Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs*<br>Die vom Verfasser aufgelisteten Begründungen sind nicht zutreffend, wie wir weiter oben schon begründet haben.<br>Weiter schreibt der Entwurfsverfasser unter:<br>***Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung***<br>*Durch die Ergänzungssatzung soll für eine an den bestehenden Ortsrand angrenzende Fläche eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Die auf der Ergänzungsfläche angestrebte Wohnnutzung gehört zu den gem. § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO in Dorfgebieten zulässigen Nutzungen und entspricht auch der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Eine geringfügige Erweiterung des Dorfgebietes in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung stellt keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung dar. Im Rahmen der Ergänzungssatzung wird sichergestellt, dass der Übergangsbereich in die Landschaft und gegenüber einer das Siedlungsgebiet abschirmenden Waldflächen gewahrt und geschützt wird.*<br>Auch das ist unrichtig, da eine Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans nicht gegeben ist. | s.o.: Der Einbezug einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann auch ohne Darstellung der Fläche als Baufläche erfolgen. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden. |
| | Zu: *Natura2000-Gebiete* Seite 5<br>Die Aussage der ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG es können *aufgrund der Entfernung, keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgehen*, ist nicht haltbar.<br>Wenn ein FNP erstellt würde, dann müssten auch alle Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt werden. | Es ist nicht nachvollziehbar, warum durch eine Ergänzungsfläche am Ortsrand von Zebelin zur Ermöglichung einer Wohnbebauung nachteilige Auswirkungen auf Schutzgebiete erfolgen sollte, die in Entfernungen von mehr als 1,5 km zum Plangebiet (FFH-Gebiet Gewässer- |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **Verbindlichkeit und Rechtswirkung von Satzungen vs. NATURA-2000-Schutzgüter**<br><br>Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen (Bauleitpläne) setzen zivil- oder verwaltungsrechtliche Regelungen auf kommunaler Ebene um. Sie adressieren primär städtebauliche Nutzung, Bebauung, Verkehrsflächen etc.<br><br>NATURA-2000-Gebiete (FFH-Gebiete) schützen besonders schützenswerte Lebensräume und Arten nach EU-Recht. Ihre Schutzbelange haben eine andere Rechtswirkung, oft über das Europarecht hinaus, in nationales Recht umgesetzt (FFH-Richtlinie). Eine bloße kommunale Satzung kann weder die Erhaltung, noch die Entwicklung der schutzwürdigen Lebensräume sicherstellen, wenn sie nicht explizit die erforderlichen Schutzmaßnahmen aus FFH-Richtlinie und nationalem Naturschutzrecht berücksichtigt. | system der Jeetzel mit Quellwäldern ) bzw. 3,3 km zum Plangebiet (Vogelschutzgebiet V 26 Drawehn) liegen.<br><br>Es ist zutreffend, dass in FFH-Gebieten besonders schützenswerte Lebensräume und Arten geschützt werden. Ein solches FFH-Gebiet liegt jedoch nicht im Wirkungsbereich der vorliegenden Satzung.<br><br>Gemäß § 34 BNatSchG Abs. 1 sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen […] Diese Prüfung stellt eine so genannte FFH-Prüfung dar. Wenn ein Projekt aber gar nicht auf ein FFH-Gebiet einwirkt, ist einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen. |
| | **Schutzzweck und -maßstab unterscheiden sich**<br><br>FFH-Gebiete zielen auf den Erhalt oder die Wiederherstellung eines zuständigen Lebensraums und einer schützenswerten Art ab, einschließlich streng zu definierender Lebensraumstrukturen, sowie hydrologischer, chemischer und räumlicher Anforderungen.<br><br>Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen arbeiten vorwiegend mit Nutzungsarten, Bau- und Nutzungsmaßen und können erforderliche Schutzgebietsbelange unsystematisch oder zu unklar berücksichtigen. | FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. |
| | **Abgrenzung der Wirkbereichs- und Zeitdimension**<br><br>Bereits in der Nähe eines FFH-Gebiets können indirekte Auswirkungen auftreten (z. B. von Verkehr, Lärm, Licht, Wasserhaushalt, Schadstoffeinträgen, Bodennutzung). Diese sind oft schwer eindeutig durch eine | FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Satzung zu erfassen, da sie über kommunale Bauleitpläne hinausgehen oder komplexe ökologische Folgen haben.<br><br>Ein FFH-Gebiet erfordert oft landes- oder bundesweite bzw. überörtliche Koordination und Maßnahmen, die über eine kommunale Satzung hinausgehen (z. B. Habitat-Richtlinien, Schutzgebietsmanagement-pläne).<br><br>**Vorsorge- und Nachweisketten**<br><br>Der Schutz von Schutzgütern nach FFH-Richtlinie verlangt eine Evidenzbasis (Bestandsaufnahme, Monitoring, Auswirkungenabschätzung) und ggf. Maßnahmenprogramme (Vermeidung, Minderung, Kompensation). Eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung allein kann keine solche umfassende Monitoring- und Schutzkonzeption ersetzen.<br><br>Ohne spezifische FFH-Konformitätserklärung, Vermeidung von Schutzauswirkungen und ggf. notwendige faunistische/floristische Gutachten bleibt der Nachweis der Schutzwürdigkeit unzureichend. | FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. |
| | **Vermeidung oder Minderung nach FFH-Richtlinie**<br><br>Die Richtlinie verlangt, potenzielle erhebliche Auswirkungen auf FFH-Gebiete zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Dazu gehören u. a. Auswirkungen auf Lebensräume, Artenvielfalt und Funktionsverbindungen.<br><br>Eine rein städtebauliche Satzung kann Versiegelungsgrade, Flächeninanspruchnahme oder Lärmstrukturen nicht ausreichend gegen potenziell negative Effekte absichern, wenn keine vertraglich-rechtlich fixierten Schutzmaßnahmen, Umweltprüfungen und direkte Schutzfolgen geregelt sind. | FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **Notwendigkeit eines naturschutzrechtlichen Planungs- und Schutzrahmens**<br>Zur Gewährleistung der Anforderungen der FFH-Richtlinie sind oft gesonderte naturschutzrechtliche Planungsinstrumente erforderlich (z. B. FFHVerträglichkeitsnachweise, ökologische Baubegleitung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ggf. Pflichtarbeit an Korridoren).<br>Eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung adressiert solche spezialisierten Schutzschritte in der Regel nicht eindeutig oder vollständig. | FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Somit ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. |
| | **Präzision der Schutzmaßnahmen**<br>FFH-spezifische Belange erfordern konkrete Schutzmaßnahmenpläne (z. B. Verzicht auf bestimmte Bauweisen, Zeitfenster für Eingriffe, Schutzzonen rund um FFH-Lebensräume, hydrologische Anforderungen).<br>Eine allgemeine Satzung kann solche Detailregelungen nicht zuverlässig liefern; sie müsste durch ergänzende naturschutzrechtliche Vorgaben ergänzt werden. | FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. |
| | Zu: **Artenschutz** Seite 6<br>Hier gilt das gleiche, wie weiter oben zu NATURA 2000 Gebiet beschrieben. | Der nebenstehend hergestellte Zusammenhang ist nicht nachvollziehbar. |
| | Zu:***3 Zu beachtende Plangrundlagen***<br>***3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen*** Seite 7<br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser:<br>*Gemäß dem Grundsatz 2.1 05 soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden. Gemäß dem Grundsatz 2.1 06 sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung haben.*<br>**Begründung** | Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist im Rahmen der Planung ausgewertet worden. Für das Plangebiet gibt es keine zeichnerischen Darstellungen. Konkrete Vorgaben für die Siedlungsentwicklung und die wohlbauliche Entwicklung werden jedoch im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg gegeben. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Eine Entwicklung- und Ergänzungssatzung (EES) dient dazu, planungsrechtliche Lenkungsinstrumente auf der Ebene einer Gemeinde festzulegen, um Zielsetzungen des übergeordneten Plans zu präzisieren oder zu ergänzen. Sie kann jedoch nicht dazu verwendet werden, den Grundsatz 2.1 05 des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LRP) – der die Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten auf zentrale Orte fordert – zu umgehen oder zu unterhöhlen. Dies lässt sich aus folgenden Gründen begründen: | |
| | **Übergeordnete Rechtswirkung des LRP**<br>Der LRP Niedersachsen setzt verbindliche Zielvorstellungen und Grundsätze für die räumliche Entwicklung auf Landesebene.<br>Eine EES muss im Rahmen der zulässigen planungsrechtlichen Instrumente bleiben und darf zentralen Vorgaben des LRP nicht widersprechen. Ein Widerspruch würde die Geltung des LRP unterlaufen und rechtliche Anfechtungen nach sich ziehen. | Es gibt keine Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms, die der Satzung entgegenstehen. |
| | **Subsidiarität und kohärente Raumordnung**<br>Der Grundsatz 2.1 05 fördert eine komprimierte Siedlungsentwicklung zu zentralen Orten, um Infrastruktur effizient zu nutzen, Pendelwege zu reduzieren und Versorgungsstrukturen zu stärken.<br>Eine EES, die auf dem Dorf niveau- oder kleinstädtische Entwicklung fokussiert oder dort umfassende Wohn- und Arbeitsstättenansiedlungen ermöglicht, würde diese landesweite Orientierung inkohärent machen und Planungskonkurrenz innerhalb des Einzugsbereichs erzeugen. | Der nebenstehend dargelegte Grundsatz ist zutreffend, steht der Ergänzungssatzung jedoch nicht entgegen, da nur eine geringfügige Wohnbaufläche für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ermöglicht wird. |
| | **Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit**<br>EES ist an die Festlegungen des Landesraummodellierungsprogramms gebunden.<br>Eine Abweichung bzw. Umgehung des Grundsatzes würde zu Rechtsunsicherheit bei Investoren, Anwohnern und Kommunen führen und | Es gibt keine Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms, die der Satzung entgegenstehen. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | potenziell zu Klage- oder Prüfbarkeitsszenarien vor höheren Verwaltungsgerichten.<br>**Schutz der zentralen Ortschaften als Entwicklungsanker**<br>Der Grundsatz schafft einen Strukturanker, der zentrale Orte stärkt (Versorgung, Arbeitsplätze, Mobilität).<br>Die Nutzung einer EES, die gezielt auf dem Dorfgebiet neue Entwicklungsschwerpunkte außerhalb zentraler Orte setzt, verkennt diese intendierte Funktion und verringert die Binnenwirkung der vorhandenen zentrale-Ort-Logik. | s.o. |
| | **Verfahrenstechnische Grenzen**<br>EESs benötigen Abwägungen gegenüber Zielen des Landes, unter anderem hinsichtlich Infrastruktur, Mobilität und Umwelt.<br>Eine auf dem Dorf fokussierte Ergänzungssatzung müsste dennoch die übergeordneten Zielsetzungen des LRP verantworten und kann nicht per se eine andere räumliche Schwerpunktsetzung durchsetzen, ohne dass eine revisionspflichtige Anpassung des LRP erfolgen würde. | Die Ziele der Landesraumordnung sowie der regionalen Raumordnung werden berücksichtigt. Die Grundsätze werden in die Abwägung einbezogen. Dies geht aus der Begründung zur vorliegenden Satzung hervor. |
| | **Demokratisches und transparenter Planungsprozess**<br>Änderungen zugunsten einer anderen räumlichen Vertikalverteilung bedürfen legitimer Änderungsverfahren, Einbeziehung der Öffentlichkeit und ggf. Zustimmung auf Landesebene.<br>Eine isolierte Dorf-EES wäre kompatibilitätsproblemlos mit den Zielen des LRP und hätte damit potenziell negative Auswirkungen auf Akzeptanz und Rechtsgültigkeit. | Den Vorschriften des BauGB entsprechend erfolgt zu der vorliegenden Satzung die Öffentlichkeitsbeteiligung (zur Landesraumordnung und regionalen Raumordnung s.o.). |
| | **Schlussfolgerung:**<br>Eine Entwicklung- und Ergänzungssatzung kann weder rechtlich noch planerisch dazu dienen, den Grundsatz 2.1 05 des LRP Niedersachsen zu unterlaufen oder zu umgehen. Vielmehr muss sie im Rahmen der bestehenden landesweiten Zielsetzungen verortet bleiben und deren | Die Schlussfolgerung ist nicht zutreffend. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Orientierung auf zentrale Orte respektieren. Änderungen auf kommunaler Ebene sollten daher die landesweite Strukturkonzeption berücksichtigen, um Rechtsgültigkeit, Kohärenz und Planungszieltreue sicherzustellen.<br><br>Zu**: 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2004 (RROP)** Seite 7<br><br>Wir verweisen hier auf die **Grundsätze**.<br><br>*Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 konkretisiert die Leitvorstellungen und Ziele des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) von 1997 und des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 1994/1998/2002 (LROP) für den Raum des Landkreises.*<br><br>Das RROP schreibt hier unter: Ziffer *1.5. Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken siedlungsnaher Freiraum darf für andere Funktionen grundsätzlich nur in Anspruch genommen werden, wenn unabweisbarer Nutzungsbedarf nicht innerhalb der Siedlungsbereiche oder durch Ausbau vorhandener Infrastruktur befriedigt werden kann.* | |
| | **Begründung:**<br><br>Warum eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung (EES) nicht dazu dienen kann, das Ziel der Siedlungsentwicklung und des Erhalts von freiem Siedlungsnahraum auf dem Dorf zu unterlaufen. | Im Rahmen der vorliegenden Satzung werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2004 berücksichtigt und die Grundsätze in die Abwägung einbezogen. Sie stehen der Planung nicht entgegen. Es werden keine Ziele unterlaufen. |
| | **Rechtsrahmen und Zielsetzung**<br><br>Die zitierte Vorgabe aus der RROP 2004 verlangt, der Zersiedlung der Landschaft entgegenzusteuern. Siedlungsnaher Freiraum darf grundsätzlich nur für andere Funktionen genutzt werden, wenn unabweisbarer Nutzungsbedarf außerhalb der Siedlungsbereiche oder durch Ausbau vorhandener Infrastruktur nicht befriedigt werden kann.<br><br>Eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung dient primär der Steuerung von Bauflächen, der Sicherung von Flächen für künftige Anforderun- | s.o. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | gen und der gezielten Lenkung von Entwicklungen innerhalb definierter Gebiete. Sie soll das Ziel der nachhaltigen Raumnutzung unterstützen, nicht untergraben. | |
| | **Zweckbindung und Abwägung** | |
| | Eine EES basiert auf der Abwägung von Nutzungsansprüchen (Wohnbedarf, Infrastruktur, Wirtschaft, Umwelt). Wenn das Dorf durch eine EES zu stark alternative Nutzungsverfügbarkeit (z. B. Ausweisung von Freiflächen für sonstige Nutzungen) priorisiert, könnte dies das bindende Ziel der Flächenbereitstellung außerhalb der Siedlungsbereiche konterkarieren.<br><br>Allerdings ist die EES selbst kein Instrument zur unbegrenzten Freigabe von Freiräumen, sondern zur Priorisierung und Sicherung von Flächen in Einklang mit Raumordnung, Bauplanung und Infrastrukturentwicklung. | Es wird eine Klarstellungssatzung ausgestellt, in der der „Im Zusammenhang bebaute Ortsteil“ deklaratorisch klargestellt wird. Im Rahmen einer Ergänzungssatzung wird zudem eine einzelne Außenbereichsfläche in diesen klargestellten Bereich einbezogen. Dabei wird den Vorschriften des BauGB gefolgt. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden ausgewertet, die Umweltbelange werden berücksichtigt sowie Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant. Die Grenzen der Satzung sind der Planzeichnung klar zu entnehmen. |
| | **Verbindlichkeit gegenüber dem Planungskontext** | |
| | Die RROP-Formulierungen setzen Kriterien, wann Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs freigegeben werden dürfen. Eine EES muss diese Kriterien respektieren und kann diese Werte nicht dauerhaft außer Kraft setzen, weil sie sonst gegen Grundprinzipien des Landes- bzw. Regionalplans verstoßen würde.<br><br>Der Entwicklungskorridor einer EES bleibt innerhalb der Zieldimensionen der Raumordnung:<br><br>Flächenbedarf für Wohnen, Infrastruktur und Gemeinbedarf muss im Rahmen der definierten prioritär genutzten Flächen gedeckt werden. | s.o. zur Landes- und Regionalen Raumordnung |
| | **Verhältnismäßigkeit und Transparenz**<br><br>Die Rechtsfolgen einer EES müssen verhältnismäßig, nachvollziehbar und transparent sein. | Die Rechtsfolgen der vorliegenden Satzung sind klar (s.o.). |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Wenn eine EES mutwillig das Ziel der Zersiedlungsschutzes aushebelt, wäre dies ein Verstoß gegen planerische Grundsätze und Rechtsstaatsprinzipien, was vor Gericht anfechtbar wäre. | Das „Ziel des Zersiedelungsschutzes“ wird nicht ausgehebelt (s.o.) Im konkreten Fall des Ortsteils Zebelin wurde der Rundlingsschutz bereits in den 70er Jahren durch Zulassung der so genannten „Berliner Ferienhäuser“ südlich der Ergänzungsfläche aufgegeben. Dies wird auch von der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg so beurteilt. Sie konstatiert: „Im Bereich der nun beantragten Ergänzungsatzung gibt es bereits drei nachgesiedelte Wohnhäuser. Aufgrund des fehlenden Gruppenschutzes und der Vorprägung des Gebietes kann die Ergänzung für ein weiteres Wohnhaus vorgenommen werden.“ Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Zersiedelung der Landschaft, zumal sich die Ergänzungsfläche an den bisherigen Ortsrand anschmiegt. |
| | **Schlussfolgerung**<br>Eine gut ausgestaltete Entwicklungs- und Ergänzungssatzung dient dem gleichen Ziel wie die RROP-2004: Siedlungsflächen sinnvoll zu lenken und Freiraum zu schützen. Sie kann das Ziel nicht dauerhaft aushebeln, weil sie an die bedarfsgerechte Abwägung, die Kriterien der Raumordnung und die Priorisierung von Infrastruktur- bzw. Wohnbedarfen gebunden ist. | Im Rahmen der Ergänzungssatzung werden die Vorgaben der Raumordnung berücksichtigt, wie den entsprechenden Kapiteln der Begründung zu entnehmen ist. Sie werden nicht ausgehebelt. Eine den rechtlichen Anforderungen entsprechende Abwägung findet statt. |
| | Hier schreibt der Entwurfsverfasser in der *Begründung* auf Seite 8<br>*Das Vorhaben in der Ergänzungsfläche umfasst lediglich ein Wohngebäude, wodurch der im Zusammenhang bebaute Ortsteil am nördlichen Rand geringfügig erweitert wird. Von der in der Ergänzungsfläche geplanten Wohnnutzung gehen voraussichtlich keine störenden Einflüsse (Lärm o. Ä.) in die angrenzende Landschaft aus. Entlang der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche wird zu-dem die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke festgesetzt. Diese dient der Eingrünung und Abschirmung des Vorhabens.*<br>Auch diese Begründung ist wegen der von uns oben beschriebenen Argumentation zu den Raumplanungen nicht haltbar. | Die Beurteilung ist richtig. Da im Rahmen der Ergänzungssatzung Zebelin nur eine einzelne, der Größe des Ortsteils stark untergeordnete Außenbereichsfläche eine Wohnbaufläche für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung schafft und nicht darüber hinaus geht.<br>Nebenstehend werden falsche Zusammenhänge hergestellt und nicht die richtigen Schlussfolgerungen gezogen. Dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte bzw. auf den Hauptort der jeweiligen Gemeinde zu konzentrieren ist, heißt nicht, dass nicht in einem Ortsteil von Waddeweitz auf einer untergeordneten Fläche der Wohnungsbedarf einer ortsansässigen Familie gedeckt werden darf. In der Beschreibenden Darstellung des RROP 2004 1.6 07 Satz 6 und 7 |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Zu: **Siedlungsentwicklung** Seite 8<br><br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser:<br><br>*Die Gemeinde Waddeweitz ist hinsichtlich der grundzentralen Versorgungsaufgabe dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Lüchow (Wendland) zugeordnet (s. RROP 1.6 02).*<br><br>*Gemäß RROP 1.5 01 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren.*<br><br>Das ist korrekt und entspricht, auch dem, was wir weiter oben in unserer Begründung ausgeführt haben.<br><br>Weiter schreibt der Entwurfsverfasser:<br><br>*Diesem Ziel wird entsprochen.*<br><br>Das ist jedoch nicht richtig, wie wir weiter oben in unserer Begründung ausgeführt haben.<br><br>**Zentrale Aussagen der Fragestellung**<br><br>Die Gemeinde Waddeweitz gehört gemäß RROP 1.6 02 zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Lüchow (Wendland) und hat damit grundzentrale Versorgungsaufgaben.<br><br>Gemäß RROP 1.5 01 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden.<br><br>Die Behauptung, dass dieser Zielsetzung entsprochen werde, impliziert, dass die räumliche Entwicklung primär an zentralen Orten ausgerichtet wird.<br><br>**Widerspruch zu den zuvor erläuterten Aussagen zum RROP 2004**<br><br>**Zielkonflikt zwischen Verflechtungsbereich und zentralen Orten**<br><br>Die Zuordnung Waddeweitz zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Lüchow (Wendland) betont eine grundzentralen Versorgungslo- | heißt es: Ausnahmsweise kann eine Entwicklung außerhalb des Hauptortes der Mitgliedsgemeinde zugelassen werden, wenn<br><br>• die bauliche und funktionale Entwicklung in der Mitgliedsgemeinde auf den jeweiligen Hauptort konzentriert bleibt,<br>• der Umfang der baulichen Entwicklung den Eigenbedarf der Siedlung nicht überschreitet, und<br>• die übrigen Ziele und Grundsätze beachtet sind.<br><br>Der Eigenbedarf ergibt sich ausschließlich aus dem Wohnbaubedarf der in der Siedlung ansässigen Bevölkerung und aus dem gewerblichen Erweiterungsbedarf der vorhandenen Betriebe.<br><br>Diese Bedingungen werden im Rahmen der vorliegenden Satzung erfüllt. Es entsteht kein Zielkonflikt. Diesen erkennt im Übrigen auch nicht die Raumordnungsbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg.<br><br>Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern sich die nebenstehende Diskussion auf die vorliegende Satzung bezieht. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | gik, die Beziehungen und Versorgungsfunktionen innerhalb eines Verflechtungsraums ausweist. | |
| | Gleichzeitig verlangt RROP 1.5 01 eine vorrangige Siedlungsentwicklung, die sich auf die zentralen Orte konzentriert. Wenn eine Gemeinde wie Waddeweitz innerhalb eines Verflechtungsbereichs einer mittleren bzw. zentralen Ortschaft zugeordnet wird, kann dies der Entwicklungsidee widersprechen, dass Entwicklungspotenziale primär an zentralen Orten gebündelt werden sollten—insbesondere wenn der Verflechtungsraum auch andere Zentren oder Funktionsachsen umfasst, die nicht exakt mit der räumlichen Konzentration an zentralen Orten übereinstimmen. | s.o.<br><br>s.o. |
| | **Begriffsverwechslung zwischen „Zentralisierung“ und „Verflechtung“**<br><br>RROP 1.6 02 betont funktionale Verflechtung und Grundversorgung durch ein Mittelzentrum, also eine Versorgungs- und Verkehrsbeziehung, nicht zwingend eine räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung ausschließlich an zentralen Orten.<br><br>RROP 1.5 01 fordert hingegen eine räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentralorte. Ein Verflechtungsstatus allein genügt demnach nicht, wenn er keine klare Fokussierung der Neubau- oder Verdichtungsprozesse auf Zentralorte sicherstellt. | |
| | **Schutz des Zielrahmens des RROP 2004**<br><br>Das RROP 2004 zielt darauf ab, Siedlungsentwicklung so zu lenken, dass zentrale Funktionen gestärkt und Versorgungsstrukturen nachhaltig gesichert werden. Eine Aussage, die die Entwicklung primär in Verflechtungsräumen außerhalb oder diversifiziert von Zentralorten verortet, müsste zumindest eine klare Begründung dafür liefern, wie diese Entwicklung trotzdem die zentralörtliche Zielsetzung des RROP 2004 erfüllt (z. B. durch Netzausbau, Funktionsstärkung zentraler Orte oder Gleichgewicht zwischen Verdichtung und Ausbreitung). | Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern sich die nebenstehende Diskussion auf die vorliegende Satzung bezieht (siehe Abwägung weiter oben zu RROP 2004 1.6 07 Satz 6 und 7). |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Ohne eine solche Begründung würde die zitierte Formulierung nicht mit dem Kernziel des RROP 2004 übereinstimmen, sondern eher eine widersprüchliche Entwicklungslogik nahelegen.<br>**Schlussfolgerung**<br>Die Aussage, dass die Gemeinde Waddeweitz dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Lüchow (Wendland) zugeordnet ist und damit eine grundzentralen Versorgungsaufgabe erfüllt, widerspricht nicht zwingend dem RROP 2004 allein dadurch, dass in RROP 1.5 01 eine Zentralisierung der Siedlungsentwicklung gefordert wird. Sie widerspricht jedoch der klaren Zielrichtung des RROP 2004, Siedlungsentwicklung vorrangig an Zentralorte zu konzentrieren, sofern die Verflechtungszuordnung nicht durch zusätzliche Planungsmaßnahmen untermauert, dass Verdichtungsziele an Zentralorten erfüllt werden.<br>Um Widerspruch zu vermeiden, müsste die Zuordnung Waddeweitz zum Verflechtungsbereich so interpretiert oder angepasst werden, dass:<br>die zentralörtliche Verdichtungsstrategie des RROP 2004 weiter gestärkt wird (z. B. durch Verdichtung oder Funktionserweiterung an Zentralorten), oder gegebenenfalls eine nachvollziehbare Begründung vorliegt, warum funktionale Verflechtung in diesem konkreten Fall gleichwertig oder vorrangig mit der Zentralortorientierung des RROP 2004 fungiert,<br>Zu: **3.3 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms, Entwurf Februar 2025** Seite 10<br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser zur:<br>***Siedlungsentwicklung***<br>unter anderem: | Die nebenstehenden Feststellungen können nicht zugeordnet werden. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | *Diesem Ziel wird mittels der vorliegenden Satzung Rechnung getragen.* | Die nebenstehenden Anmerkungen sind nicht nachvollziehbar. |
| | **Warum die Aussagen in diesem Abschnitt nicht dazu dienen können, die Ziele auszuhebeln:** | |
| | **Zielorientierte Formulierung statt Befreiung von Vorgaben:** | |
| | Die Aussage bezeichnet eine Orientierung an bekannten Zielen, nicht deren Abschaffung. Sie dient der Einordnung der Neuaufstellung innerhalb des bestehenden Zielgefüges. | |
| | Transparenz und Nachvollziehbarkeit: Durch Bezugnahme auf 1.5 04/05 wird deutlich, dass die neuen Ziele auf denselben Prinzipien beruhen, wodurch die Absicht zur Umkehr der Prioritäten vermieden wird. | Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern sich die nebenstehende Diskussion auf die vorliegende Satzung bezieht (siehe Abwägung weiter oben zu RROP 2004 1.6 07 Satz 6 und 7). |
| | **Vermeidung von Rechtsunsicherheit:** | |
| | Eine solch klare Verankerung minimiert das Risiko, dass der Entwurf als anti-rechtskräftig oder willkürlich interpretiert wird. | Zielkonflikte werden nicht erzeugt, zumal die Ziele und Grundsätze der Neuaufstellung des RROP noch keine Bindung entfalten. |
| | **Begründung der Aussage:** | |
| | **Historische Kontinuität und Verortung der Ziele** | |
| | Die geplanten Ziele 2.1 01 und 3.1.5 01 wurden explizit gewählt, weil sie inhaltlich eng mit den Kernzielen 1.5 04 und 1.5 05 des RROP 2004 verknüpft sind. Diese Verknüpfung ermöglicht es, das bestehende Zielsystem zu würdigen, ohne durch neue, widersprüchliche Zielvorgaben die Grundlogik des r. Raumordnungsprogramms zu gefährden. | Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern sich die nebenstehende und folgende Diskussion auf die vorliegende Satzung bezieht. |
| | Dadurch wird eine konsistente räumliche Entwicklungsrichtung gewährleistet, die auf den etablierten Konzepten des RROP 2004 aufbaut. | |
| | Neue Ziele sollen mit den bereits festgelegten Prioritäten, Spannungsfeldern und Zielhierarchien des RROP 2004 übereinstimmen. Das minimiert das Risiko, Zielkonflikte oder Dubletten zu erzeugen. | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Eine explizite Orientierung an bestehenden Zielen erleichtert zudem die Überprüfbarkeit und Transparenz des Planungsprozesses.<br>**Rechtlicher und fachlicher Rahmen**<br>Der RROP 2004 bildet den rechtlichen Fixpunkt, an dem die Neuaufstellung zu messen ist.<br>Indem man die neuen Ziele an 1.5 04/05 anknüpft, wird die Rechts- und Verwaltungslogik gewahrt und die Vereinbarkeit mit bestehenden Planungsgrundlagen sichergestellt.<br>**Verfahren der Änderungskette**<br>Der Entwurf Februar 2025 soll eine fortschreibende, nicht revolutionäre Weiterentwicklung darstellen. Eine Orientierung an etablierten Zielen erleichtert die Genehmigungs- und Beteiligungsprozesse. Dadurch wird verhindert, dass der Entwurf als Bruch mit der bisherigen Planungslogik wahrgenommen wird.<br>**Räumliche Zielsetzung statt Überheblichkeit eines Einzelziels**<br>Die Aussage betont, dass es sich um eine gerichtete Orientierung handelt, nicht um eine<br>Aufhebung oder Negierung früherer Ziele. Sie soll die Kontinuität sichern und zugleich Raum<br>für notwendige Anpassungen geben.<br>Zu: **3.4 Landschaftsrahmenplan** Seite 12<br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser:<br>*Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans legt keine verbindlichen Ziele fest. Der Landschaftsrahmenplan wird in die Abwägung eingestellt.*<br>Diese Aussage „Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans legt keine verbindlichen Ziele fest. Der Landschaftsrahmenplan wird in die | Es wird an keiner Stelle der Begründung zur vorliegenden Satzung geäußert, dass der Landschaftsrahmenplan keine Relevanz hat. Vielmehr wird in Kapitel 3.4 der Begründung auf das Zielkonzept eingegangen und dazu im Detail eine Abwägung vorgenommen. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Abwägung eingestellt.“ hat keine Relevanz für unsere bisherigen Begründungen.<br>**Begründung:**<br>**Unveränderte Rechts- und fachliche Relevanz der Begründungen**<br>Unsere bisherigen Begründungen zielen darauf ab, die Schutzpflichten und den planerischen Mehrwert des Landschaftsrahmenplans nachvollziehbar darzustellen. Die Tatsache, dass das Zielkonzept selbst keine verbindlichen Ziele festlegt, ändert nichts an der Relevanz der bereits dargelegten Argumente, die sich auf Qualität, Nachhaltigkeit, ökologische Funktionalität und historische/trendmäßige Kontext beziehen. | s.o. |
| | **Verbindliche Ziele nicht zwingend Voraussetzung für Handlungsbedarf**<br>Selbst wenn das Zielkonzept keine bindenden Zielwerte setzt, bleibt die Notwendigkeit zur Abwägung aufgrund von Schutzzwecken, Biodiversität, Erhaltung kulturhistorischer Werte und regionaler Entwicklungsprioritäten bestehen. Unsere Begründungen verweisen auf Kriterien, Handlungsprinzipien und Bewertungsmaßstäbe, die unabhängig von einer formalen Verbindlichkeit des Zielkonzepts gültig sind. | Eine Abwägung zum Zielkonzept des LRP wird vorgenommen. |
| | **Abwägung als normatives Instrument, nicht als Zieldefinition**<br>Die Abwägung dient dazu, unterschiedliche Belange gegeneinander abzuwägen. Unsere Begründungen betonen, dass relevante Belange (Schutzgebiete, ökologische Verbindungen, Erholungsfunktion, Kultur- und Landschaftsbild) bereits im Vorfeld berücksichtigt werden und durch konkrete Bewertungsmaßstäbe gestützt werden. Die fehlende Verbindlichkeit im Zielkonzept beeinflusst dabei nicht die nachvollziehbare Gewichtung dieser Belange in der Abwägung. | s.o. |
| | **Fokussierung auf konkrete Kriterien statt formalem Zielstatus** | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | In unseren Begründungen verwenden wir messbare oder nachvollziehbare Kriterien (z. B. ökologische Korridore, Funktionsfähigkeit von Lebensräumen, visuelle Integrität), die unabhängig von der Rechtsform des Zielkonzepts sind. Somit bleibt die argumentative Basis stabil, auch wenn das Zielkonzept selbst keine verbindlichen Ziele setzt. | Eine Abwägung zum Zielkonzept des LRP wird vorgenommen. |
| | **Pragmatische Rechtsanwendung und Planungsprozess**<br><br>Der Planungsprozess bedingt oft, dass bestimmte Dokumente in Abwägungsprozesse eingeführt werden, ohne dass sie bindende Ziele vorgeben. Unsere Begründungen beziehen sich auf die praktische Anwendung, auf Transparenz der Argumentation und auf die Berücksichtigung relevanter Fachgutachten. | Eine Abwägung zum Zielkonzept des LRP wird vorgenommen. |
| | **Konsistenz mit dem übergeordneten Planungsziel**<br><br>Selbst wenn das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans unverbindlich ist, versichern unsere Begründungen, dass die abzustimmenden Belange und die vorgesehenen Schutz-/Qualitätsziele im Gesamtkontext konsistent mit übergeordneten Zielen (Naturschutz, Raumordnung, nachhaltige Entwicklung) stehen. Die Relevanz unserer bisherigen Begründungen bleibt daher bestehen. | s.o. |
| | **Zusammenfassung:**<br><br>Die Feststellung, dass das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans keine verbindlichen Ziele festlegt und der Plan in die Abwägung eingestellt wird, berührt nicht die Gültigkeit oder Notwendigkeit unserer bisherigen Begründungen. Diese stützen sich auf fachliche Kriterien, Schutzgüter, ökologische und kulturelle Funktionsweisen sowie Transparenz der Abwägung –unabhängig vom formellen Bindungsgrad des Zielkonzepts.<br><br>Zu: **3.5 Flächennutzungsplan** Seite 13<br><br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser: | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | *Die Satzung kann jedoch auch im Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen. Gemäß dem Urteil des VGH Mannheim vom 8.4.2009 kann dies grundsätzlich der Fall sein, wenn eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Der Widerspruch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde in diesem Urteil analog zu den Möglichkeiten der Abweichung, die das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 zulässt, auch wegen des im Vergleich zum gesamten Ortsteil geringen Umfangs der einbezogenen Fläche, verneint (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 34 BauGB, Rn. 118b).* | Es handelt sich um keine Behauptung, sondern um die gültige Rechtsprechung zum BauGB. |
| | Die Behauptung, dass der Widerspruch der Satzung mit Darstellungen im Flächennutzungsplan grundsätzlich zulässig sei, wenn eine Fläche als Landwirtschaft dargestellt wird und dies analog zum Abweichen gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verneint werden könne, ist nicht haltbar aus folgenden Gründen:<br><br>**Unterschied zwischen Satzung und Flächennutzungsplan**<br><br>Der Flächennutzungsplan (§§ 5 ff. BauGB) ist ein vorbereitendes Planwerk, während die Satzung eine kommunale Satzung (§ 34 BauGB) darstellt, die konkrete Bauleitpläne (Bebauungspläne) ersetzt oder ergänzt. Ein Widerspruch zwischen Satzung und Flächennutzungsplan kann dann problematisch sein, wenn die Satzung auf konkreten Rechtsfolgen beruht, die der Flächennutzungsplan nicht stützt.<br><br>Der Maßstab für zulässige Abweichungen nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB richtet sich primär auf die Bebauungspläne und deren Abweichungsmöglichkeiten, nicht auf eine analoge Übertragung auf den Widerspruch zwischen Satzung und Flächennutzungsplan in jedem Einzelfall. | Die nebenstehenden Herleitungen sind nicht zutreffend. Das zitierte Urteil des VGH Mannheim bezieht sich auf eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Im Rahmen des Urteils wird festgestellt, dass im Rahmen der Konkretisierung der Vorgaben in den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch Abweichungen zulässig sind, wenn sie sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. Dies trifft im vorliegenden Fall zu.<br><br>Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist in dem Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Es werden großmaßstäblich, nicht parzellenscharf Grundzüge dargelegt. Die im vorliegenden Einzelfall von den Grundzügen des wirksamen FNP abweichende Ergänzungsfläche ist stark untergeordnet, also im Maßstab so geringfügig, dass das Entwicklungsgebot im Rahmen der Satzung weiterhin erfüllt ist. |
| | **Schutz des Bauleitplans und Raumordnungsprinzipien**<br><br>Die Normen des BauGB dienen dem Schutz der räumlichen Ordnung, wobei der Vorrang von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Ein Widerspruch einer Satzung mit Darstellungen | s.o. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | des FNP kann dem Geltungsanspruch und der räumlichen Kohärenz entgegenstehen, insbesondere wenn die dargestellten Nutzungen (z. B. landwirtschaftliche Nutzung) in der Satzung abweichend regelt werden und damit die Planungsabsicht unterlaufen. | |
| | Das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 3 BauGB) und Abweichungsmöglichkeiten sind kein generelles Instrument, um jeden Widerspruch zu rechtfertigen, insbesondere wenn der Umfang der betroffenen Fläche im Verhältnis zum Ortsteil gering ist, aber dennoch erhebliche Auswirkungen auf Planungssicherheit, Infrastruktur und Rechtspositionen haben kann. | s.o. |
| | **Widerspruchsrecht und Rechtsklarheit** | |
| | Eine pauschale Negierung des Widerspruchsgrundes bei landwirtschaftlicher Darstellung im FNP berücksichtigt nicht die konkreten Abwägungen, Stellungnahmen und Rechtsfolgen im Einzelfall. | s.o. |
| | Gerichte prüfen regelmäßig, ob die Abweichungsmöglichkeiten rechtlich sauber ausgestaltet sind und ob die Satzung die inhaltlichen Abwägungs- und Verfahrensanforderungen erfüllt. | |
| | Eine generelle Verneinung einer möglichen Konfliktlage widerspricht dem Anspruch auf rechtsstaatliche Prüfung jeder konkreten Satzungsfestsetzung. | Es erfolgt keine „generelle Verneinung einer möglichen Konfliktlage“ mit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Vielmehr wird in der Begründung abwägend mit Verweis auf ein Urteil für einen ähnlich gelagerten Fall verwiesen. |
| | **Konkrete Fallgestaltung und analoges Abweichen** | |
| | Die zitierte Passage verweist auf eine Analogie zu Abweichungen nach § 8 Abs. 2 Satz 1. Diese Analogie greift allerdings nur dann, wenn die Voraussetzungen einer qualifizierten Abweichung tatsächlich erfüllt sind (z. B. unzumutbare Belastungen, besondere Umstände, Vorausschauende Planung). Ob diese Voraussetzungen vorliegen, hängt vom Einzelfall ab. | s.o. |
| | Eine pauschale Unzulässigkeit des Widerspruchs verkennt die individuelle Abwägung und Rechtsprüfung. | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Zudem kann eine Landwirtschaftsdarstellung im FNP eine andere Prioritätensetzung rechtfertigen, wenn durch die Satzung konkrete Nutzungen oder Bebauungsfolgen verlässlich festgelegt werden. In solchen Fällen wäre eine Abweichung oder Anpassung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB (Rücksichtnahme auf Bauleitpläne) zu prüfen, nicht einfach die Verneinung eines Widerspruchs. | s.o. |
| | Zu: **Schlussfolgerung** Seite 5 | |
| | Es ist nicht zutreffend, zu behaupten, dass ein Widerspruch der Satzung zu Darstellungen im Flächennutzungsplan grundsätzlich zulässig sei bzw. analog zu Abweichungen nach § 8 Abs. 2 Satz 1 verneint werden könne. Vielmehr hängt die Rechtslage vom Einzelfall ab, insbesondere von Abwägungen, Rechtsfolgen, Verfahrensvorgaben und der konkreten Planfeststellung. Eine pauschale Begründung greift zu kurz und ignoriert verfassungs- und bauplanungsrechtliche Anforderungen an Klarheit | s.o.<br><br>s.o. Eine pauschale Begründung findet nicht statt. Es wird auf den vorliegenden Einzelfall eingegangen. |
| | Zu: **4 Begründung der Entwicklungsfläche** Seite 14<br><br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser:<br><br>*Im Rahmen der hiermit vorliegenden Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB wird er, inklusive des Kirchengrundstücks, als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Dies ist möglich, da der Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt wird bzw. bebaut ist.*<br><br>Die Aussage, dass der Bereich gemäß der hiermit vorliegenden Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB „in Zusammenhang bebauter Ortsteil“ festgelegt wird, inklusive Kirchengrundstücks, weil er im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt bzw. bebaut ist, ist für die bisher von uns gemachten Begründungen unerheblich. Dafür sprechen drei zentrale Gründe:<br><br>**Fokus der bisherigen Begründungen** | Die Planung wird geändert, anstelle einer Entwicklungssatzung wird auf Empfehlung des Landkreises Lüchow-Dannenberg eine Klarstellungssatzung aufgestellt, in der deklaratorisch der im Zusammenhang bebaute Ortsteil festgelegt wird (siehe weiter oben). |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Unsere bisherigen Begründungen stützen sich auf die Anforderungen und Abgrenzungen der Bauleitplanung im Sinne des § 34 BauGB sowie auf die konkreten Abwägungen, Grunddienstbarkeiten, Eigentums- und Planungsrechte und die Ausweisung im Flächennutzungsplan (FNP). | |
| | Die Festlegung „in Zusammenhang bebauter Ortsteil" ist eine Zuordnung innerhalb des Bauleitplans, berührt jedoch nicht notwendigerweise die vorherigen Prüf- und Abwägungskriterien, die wir bereits berücksichtigt haben (z. B. Verträglichkeitsprüfung, Auswirkungen auf umliegende Nutzungen, Versorgungs- und Infrastrukturkonzepte). | s.o. zur Klarstellungssatzung |
| | **Unterschiedliche Rechtsnormen und Rechtsfolgen** | |
| | Die Festsetzung nach § 34 BauGB (Bebauung im Innenbereich) betrifft die zulässige Art der Nutzungen innerhalb eines bereits bebauten Gebiets, während unsere Begründungen primär auf die konkrete Planbelastung, d. h. die Abwägung der Belange, Flächeninanspruchnahme, Erschließung, Lärm- und Emissionsschutz sowie städtebauliche Ziele fokussieren. | s.o. |
| | Die Behauptung, dass der Bereich „im FNP als Baufläche dargestellt" bereits bebaut sei, erklärt nicht automatisch, warum die Entwicklungssatzung rechtfertigt oder wie sie die legitimen Abwägungs- und Rangfolgenentscheidungen ersetzt. | s.o. zur Klarstellungssatzung |
| | **Verständnis der Rolle des Kirchengrundstücks** | |
| | Die Einbeziehung des Kirchengrundstücks in die Festlegung „in Zusammenhang bebauter Ortsteil" erfordert eine getrennte Prüfung von Eigentums- bzw. Nutzungsrechten, Befreiungen und möglichen Sondernutzungsrechten. Unsere bisherigen Begründungen haben hierzu nicht abschließend die rechtliche Tragweite dieser Eigentumsverhältnisse und deren Auswirkungen auf die Planfestlegung analysiert. | Die nebenstehende Behauptung ist nicht zutreffend. Die deklaratorische Einbeziehung der Fläche in den „Im Zusammenhang bebauten Ortsteil" erfordert keine Prüfung von Eigentums- und Nutzungsrechten. |
| | Ohne eine konkrete Feststellung der Auswirkungen auf die Bauwidrigkeiten, Erschließungsverträge oder eventuelle Denkmalschutzrele- | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | vanz bleibt die Aussage, ob die Kirchengrundstücke eine relevante Rolle spielen, unklar gegenüber unseren bisherigen Abwägungen. | |
| | **Schlussbemerkung** | |
| | Die Formulierung des Entwurfsverfassers liefert keine direkte Begründung dafür, warum unsere bisherigen Argumente unbegründet oder irrelevant sind. Sie adressiert vielmehr eine organisatorische Festlegung im Bauleitplan, ohne die konkreten Abwägungskriterien, Rechtsfolgen und fachplanerischen Bewertungen unserer bisherigen Begründungen vollständig zu substituieren. | Die nebenstehenden Ausführungen sind unverständlich. |
| | Zu: **5 Begründung der einzelnen Festsetzungen im Bereich der** | |
| | **Ergänzungsfläche und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich** Seite 15 | |
| | Hier schreibt der Entwurfsverfasser: | |
| | *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 nebenstehende Passage ist die Wiedergabe von § 34 Abs. 1 BauGB. Sie kann somit nicht falsch sein. |
| | Es folgt die Begründung, warum die Aussage falsch ist bzw. warum sie nicht zutrifft, insbesondere weil das Vorhaben sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet: | Im Geltungsbereich von Ergänzungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gilt § 34 Abs. 1 BauGB. Darauf wird hingewiesen. |
| | **Kernpunkt der Rechtslage** | |
| | § 34 Abs. 1 BauGB regelt die Zulässigkeit eines Vorhabens, das sich in einem „ländlichen Bereich“ außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, sofern es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. | Die nebenstehenden Herleitungen legen nahe, dass die einzelnen Regelungen von § 34 BauGB nicht verstanden werden. |
| | Die Formulierung „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ trifft nur auf den Anwendungsbereich von § 34 Abs. 1 zu, wenn | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | das Vorhaben tatsächlich in einem solchen Ortsteil liegt. Wenn sich das Vorhaben außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, greift dieser spezifische Prüfungstatbestand grundsätzlich nicht.<br><br>Wesentliche Gründe, warum die zitierte Aussage problematisch ist<br><br>**Geografische Anwendbarkeit:**<br><br>Die Bestimmung in § 34 Abs. 1 BauGB setzt voraus, dass sich das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet. Andernfalls ist diese Prüfung neben der tatsächlichen Lage des Vorhabens nicht einschlägig.<br><br>**Alternative Rechtsgrundlage:**<br><br>Bei Vorhaben außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann gegebenenfalls § 35 BauGB (Außenbereich) relevant sein, der andere Voraussetzungen und Maßstäbe anlegt.<br><br>Die Argumentation, dass dieselben Kriterien (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche) und die „Eigenart der näheren Umgebung“ unabhängig von der Lage außerhalb eines Ortsteils maßgeblich seien, trifft so nicht zu.<br><br>**Eigenart der näheren Umgebung vs. Ortslage:**<br><br>Die Prüfung der „Eigenart der näheren Umgebung“ läuft im § 34 BauGB anders und eng verknüpft mit dem städtebaulichen Umfeld innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Außerhalb dieses Bereichs können andere Umweltfaktoren, Abstandsflächen, Grüngürtel, landschaftsrechtliche Vorgaben oder der Außenbereichscharakter maßgeblich sein.<br><br>**Erschließung:**<br><br>Die Erschließung wird ebenfalls im Kontext der zulässigen Nutzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bewertet. Außer- | Wenn eine Ergänzungssatzung aufgestellt worden ist, dann gilt § 34 Abs. 1 BauGB in deren Geltungsbereich, so, wie auch in dem angrenzenden deklaratorisch festgesetzten „Im Zusammenhang bebauten Ortsteil“.<br><br>§ 35 BauGB wird nicht angewendet.<br><br>Die nebenstehende Feststellung ist richtig, jedoch nicht die Schlussfolgerung zur vorliegenden Satzung.<br><br>In § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB heißt es (für Ergänzungssatzungen): „Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“ Diese Prägung für die neu einbezogenen Fläche geht von der „Eigenart der näheren Umgebung“ |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | halb dieses Bereichs sind zusätzlich andere Anforderungen (z. B. verkehrs-/infrastrukturrechtliche Voraussetzungen) zu beachten, die sich von der Prüfung innerhalb eines Ortsteils unterscheiden.<br><br>**Praktische Folge:**<br><br>Wenn das Vorhaben sich nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, kann die Aussage zu einer „Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1" irreführend sein, da die einschlägige Norm und die Bewertungsmaßstäbe nicht dieselben sind, wie innerhalb eines Ortsteils.<br><br>**Fazit**<br><br>Die zitierte Behauptung ist deshalb nicht richtig, weil sie die rechtliche Einordnung außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ignoriert. Bei Vorhaben außerhalb eines Ortsteils kommt primär nicht § 34 Abs. 1 BauGB zur Anwendung; stattdessen sind gegebenenfalls andere Vorschriften (z. B. § 35 BauGB) maßgeblich, und die dort vorgesehenen Kriterien unterscheiden sich von den in § 34 Abs. 1 beschriebenen Elementen (Eigenart der näheren Umgebung, Erschließung). Eine korrekte Beurteilung muss daher die Lage des Vorhabens (innerhalb oder außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils) eindeutig berücksichtigen.<br><br>Zu: **5.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche** Seite 15<br><br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser:<br><br>*Um eine angemessene, dem dörflichen Charakter entsprechende, aufgelockerte Bebauung in Ortsrandlage zu ermöglichen, wird für die Ergänzungsfläche eine GRZ von 0,25 festgesetzt.*<br><br>*Diese ist für die geplante Bebauung ausreichend.* | aus. Sie bezieht sich also auf eine Fläche, die vor Aufstellung der Satzung noch im Außenbereich liegt.<br><br>Das nebenstehende Fazit legt nahe, dass das Instrument der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 3 Nr.3 BauGB nicht verstanden wird. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Begründung, warum die Aussage nicht richtig ist, basierend auf üblichen Kriterien zur GRZ und auf der Annahme, dass bisherige Begründungen nicht ausreichend berücksichtigt wurden:<br>**Kernpunkte der Gegenargumentation**<br>Unklare Bezugnahme auf "angemessenen, dörflichen Charakter"<br>Eine GRZ von 0,25 allein beschreibt nicht ausreichend, wie der dörfliche Charakter wirklich erfahrbar wird. Faktoren wie Gebäudetypen, Maß der baulichen Verdichtung am Ortsrand, Hof- und Freiflächen, sowie die baulich-gestalterische Einbindung in das bestehende Ortsbild fehlen in der Begründung.<br>Ohne konkrete städtebauliche Leitlinien (z. B. Traufhöhe, Baugrenzen, Freibauten, Grünzwischenräume) bleibt die Festsetzung von 0,25 ungenau und könnte zu einer unpassenden Randbebauung führen.<br>**Gebäudestruktur statt reinem Flächenmaß**<br>Die GRZ (Grundflächenzahl) berücksichtigt nur die Nutzfläche pro Baulast, nicht aber die effektive Fragmentierung, Innenhofgestaltung, Gebäudehöhe und -ausrichtung. Selbst bei GRZ 0,25 kann eine ungeeignete Struktur entstehen, wenn z. B. mehrere kleine Baukörper oder dominante Volumen das Ortsbild dominieren.<br>Ebenso fehlen Aussagen zur Traufhöhe, Geschossflächenzahl (GFZ), Gebäudetiefe und -breite, die wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild haben.<br>**Grün- und Freiräume nicht ausreichend bewertet**<br>Die Begründung sollte die Verfügbarkeit von Grünflächen, versickerungsfähige Flächen und öffentliche Räume berücksichtigen. GRZ allein sagt nichts über die Qualität der Freiräume aus (Grünflächenanteil, Aufenthaltsqualität, Sonnenschutz). | Auf die prägende Umgebung wird in Kapitel 2 ausführlich eingegangen.<br>Die Festsetzung der GRZ stellt eine einzelne Festsetzung nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Durch sie wird geregelt, wie die groß die überbaute Grundfläche im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist.<br>Eine Ergänzungssatzung darf nicht mit einem Bebauungsplan verwechselt werden. Es dürfen nur einzelne Regelungen getroffen werden. Der nebenstehende Umfang geht über den in einer Ergänzungssatzung zulässige Regelungsumfang hinaus.<br>Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen der Baugenehmigung nur Vorhaben zugelassen werden, die der Prägung der näheren Umgebung entsprechen. Dies betrifft auch die Kubatur von Baukörpern und deren Geschossigkeit. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **Verkehrs- und Erschließungssituation unklar**<br><br>Ortsrandlagen erfordern eine klare Abwägung der Erschließung (Anschluss an Infrastruktur, Verkehrsbelastung, Parkplatzregelungen). Eine GRZ von 0,25 kann unrealistisch sein, wenn die Erschließungskapazität oder Verkehrsanbindung nicht angepasst wird. | Die Erschließungssituation ist nicht unklar. Die Ergänzungsfläche grenzt im Westen an eine öffentliche Verkehrsfläche an, über die sie erschlossen ist. |
| | Die Aussagen fehlen zur Lenkung von Verkehrsströmen, Lärm- und Emissionsschutz sowie zu Sichtachsen und Orientierung im Ortsbild. | „Verkehrsströme“ können im Rahmen der Erschließung einer einzelnen zum Wohnen genutzten Fläche wohl kaum entstehen. Auch ist nicht mit erheblichen Immissionen zu rechnen. |
| | **Wald- und Naturschutz, Flächenverbrauch und Schutzgüter vernachlässigt**<br><br>Mögliche Belange von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Biotopvernetzung und Schutzgüter (Senken, Überschwemmungsgebiete) sind nicht thematisiert. Eine feste GRZ ignoriert potenzielle ökologische Konflikte und Ausgleichsmaßnahmen. | Es werden keine Schutzgüter vernachlässigt. Zu einer Waldfläche wird mit der festgesetzten Ergänzungsfläche ein ausreichender Abstand eingehalten. Im Bereich der Ergänzungsfläche liegt kein Überschwemmungsgebiet. Auch liegt kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten auch nur in der Nähe des Plangebietes. |
| | **Dauerhafte Planungsabsicht vs. kurzfristige Nutzungsannahme**<br><br>Die Festsetzung einer GRZ von 0,25 muss mit langfristigen Planungszielen übereinstimmen (demografische Entwicklung, Nutzungsarten, sozialer Zusammenhalt). Ist dies nicht belastbar belegt, kann die Aussage über die Angemessenheit der Bebauung fragwürdig sein. | Der nebenstehend hergestellte Zusammenhang ist nicht nachvollziehbar. |
| | **Alternative Gestaltungsoptionen fehlen**<br><br>Es wird keine Prüfung alternativer Konzepte präsentiert (z. B. niedrigere GRZ bei größerer Grünbindung, gemischte Nutzungen, variierende Baukörpertypdefinition). Ohne Alternativen bleibt unklar, ob 0,25 tatsächlich die beste Lösung ist. | Im Rahmen einer Ergänzungssatzung wird eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Durch die erforderliche Einhaltung eines angemessenen Waldabstandes nach Osten resultiert eine begrenzte bebaubare Fläche. Die GRZ gibt den Rahmen für die überbaubare Fläche vor. Es ist nicht nachvollziehbar, welche Alternativen geprüft werden sollten und warum dies sinnvoll wäre. |
| | **Zusammenfassend:**<br><br>Die Behauptung, dass eine GRZ von 0,25 „ausreichend“ sei, basiert offenbar auf einer rein flächenbezogenen Kennzahl ohne Berücksichtigung von baulicher Struktur, Freiraumqualität, Erschließungssituation, | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | ökologische Belange und langfristiger Planungsziele. Eine fundierte Begründung muss diese Aspekte detailliert prüfen und ggf alternative Szenarien mit nachvollziehbaren Kriterien vergleichen.<br>Zu: **5.2 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich**<br>*Grünfläche „Hausgarten"* Seite 16<br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser:<br>*Östlich angrenzend an die Ergänzungsfläche wird eine private Grünfläche „Hausgarten" festgesetzt. Sie ist nicht Teil der Ergänzungsfläche, um den im RROP vorgegebenen Waldabstand (s. Kap. 3.2) von 35 m einzuhalten.*<br>Wir möchten den daraus erfolgten Widerspruch begründen.<br>**Begründung**<br>Waldabstand als planerische Vorgabe des RROP<br>Der Waldabstand von 35 m gemäß Kap. 3.2 des RROP ist eine räumliche Schutzvorschrift, die unabhängig davon greift, ob Flächen Bestandteil oder außerhalb der Ergänzungsfläche liegen.<br>Ziel ist der Schutz der Waldkante vor Zuwachs durch Nutzungen außerhalb des Waldes, wodurch die ökologische Funktionsfähigkeit und der Erhalt der Waldsubstanz gesichert werden sollen.<br>**Anschluss an die Ergänzungsfläche vs. Grenzraum**<br>Die Festsetzung einer privaten Grünfläche „Hausgarten" östlich der Ergänzungsfläche impliziert, dass eine bauliche oder gärtnerische Nutzungsform unmittelbar an eine Flächenbegrenzung anschließt.<br>Wenn diese Grünfläche nicht Teil der Ergänzungsfläche ist, widerspricht dies unserer bisherigen Begründung, dass bei einer Distanz zum Wald von 35 m die Waldschutzregelung auch dann gilt, wenn Baulichkeiten oder Nutzungen außerhalb der Ergänzungsfläche liegen. | Die nebenstehende Herleitung ist zutreffend. Der durch Festsetzung einer Maßnahmenfläche und einer Grünfläche resultierende Abstand wird dem Ziel der Raumordnung gerecht. Auch die Raumordnungsbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg bemängelt dieses nicht.<br>Grünflächen dürfen nicht bebaut werden. Die Zweckbestimmung Haugarten ermöglicht nur eine gärtnerische Nutzung und ggf. untergeordnete Nebenanlagen, die der gärtnerischen Gestaltung dienen, wie z.B. Pergolen, nicht aber Nebengebäude. Diese sind im Bereich |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | In der Praxis müsste der 35-m-Abstand unabhängig davon eingehalten werden, ob die angrenzende Fläche Bestandteil der Ergänzungsfläche ist oder nicht. | der Ergänzungsfläche zu errichten. Es wird dazu eine klarstellende textliche Festsetzung eingefügt. |
| | **Kernproblem der Widersprüchlichkeit**<br><br>Unsere bisherigen Begründungen setzen voraus, dass der Waldabstand als eigenständige Schutzregel gilt, die räumlich konstant ist und nicht an Flächenbestandteile der Ergänzungsfläche gebunden ist.<br><br>Die Aussage, dass der 35 m-Abstand eingehalten wird, indem eine außerhalb der Ergänzungsfläche liegende Grünfläche festgesetzt wird, widerspricht dieser Annahme, weil der Abstand zur Waldkante nicht durch die Flächenzuordnung innerhalb der Ergänzungsfläche verändert wird. Vielmehr müsste der Abstand unabhängig von der Zuordnung der Ergänzungsfläche gewährleistet bleiben. | In Ziffer 3.3 07 des RROP 2004 heißt es: „Zwischen Waldrändern und baulicher Nutzung ein ausreichender Abstand einzuhalten.“ Daraus geht deutlich hervor, dass bauliche Nutzungen Abstand halten sollen, Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Fläche jedoch nicht. |
| | **Praktische Implikation**<br><br>Wenn die Grünfläche außerhalb der Ergänzungsfläche liegt, müsste geprüft werden, ob der 35 m-Abstand tatsächlich eingehalten ist. Eine Festsetzung außerhalb der Ergänzungsfläche kann zu einer fehlerhaften Berücksichtigung des Schutzabstandes führen, da die räumliche Beziehung zum Wald nicht durch die Flächenlogik der Ergänzungsfläche definiert ist. Dadurch entsteht ein Widerspruch zu der Annahme, dass der Waldabstand eine autonome, flächenunabhängige Schutzvorschrift darstellt. | s.o. |
| | **Schlussfolgerung**<br><br>Die genannte Festsetzung einer privaten Grünfläche „Hausgarten“ östlich der Ergänzungsfläche widerspricht unserer bisherigen Begründung, dass der Waldabstand von 35 m eine autonome Schutzvorschrift ist, die unabhängig von der Flächenzuordnung (Ergänzungsfläche vs. außerhalb) gilt. Um Konsistenz zu wahren, müsste geprüft werden, ob der Abstand wirklich 35 m zur Waldkante erfüllt und ggf. die | s.o. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Flächenlogik entsprechend angepasst oder der Abstand neu bewertet werden.<br>Zu: **6 Umweltbelange**<br>**6.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt**<br>**Biotopkartierung** Seite 17<br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser:<br>*Die Biotope wurden mittels Sichterkennung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2023) am 13.05.2025 aufgenommen.*<br>**Konkretisierung der Sichterkennung vs. methodische Standardisierung**<br>Die Formulierung „Sichterkennung nach dem Kartierschlüssel …" impliziert eine subjektive Identifikation durch eine oder wenige Personen. Ohne Hinweis auf standardisierte Schulung, Kalibrierung oder regelmäßige Qualitätskontrollen bleibt unklar, ob mehrere Gutachter zu konsistenten Ergebnissen kamen.<br>**Karten- bzw. Datengrundlage unklar**<br>Es wird nicht ersichtlich, ob die Biotope direkt vor Ort (Begehungen) oder sekundär anhand vorhandener Datenkartengrundlagen erfasst wurden.<br>Unklar bleibt, ob die Kartierung nach einem etablierten Raster/Schrittweite erfolgt ist und welche Gebietseinheit (z. B. Hektar, Quadrate) genutzt wurde.<br>**Verweis auf den Kartierschlüssel ohne Kontext**<br>„Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2023)" wird genannt, aber nicht, welche Version.<br>**Zeitliche Abgrenzung und Relevanz** | In der Regel wird eine Biotopkartierung von einer fachlich versierten Person durchgeführt. Dies ist so auch zur Ergänzungssatzung Zebelin erfolgt. Die nebenstehend zitierte Formulierung stellt darauf ab, dass der in Niedersachsen geltende Kartierschlüssel auf die in Augenschein genommenen Biotopstrukturen angewendet wird. Dabei handelt es sich um ein standardisiertes Verfahren.<br>Die Biotope wurden durch Begehung vor Ort am 13.05.2025 erfasst. Dies wird in Kapitel 6.1 der Begründung ausgeführt.<br>Die Kartierung wurde für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und den unmittelbar angrenzenden Bereich durchgeführt, wie aus Abbildung 5 der Begründung zu entnehmen ist. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Die Aufnahme am „13.05.2025“ erfolgt in der Vergangenheit, aber der Satz muss klarstellen, ob es sich um eine einmalige Aufnahme oder um eine fortlaufende Kartierung handelt. Wenn der Schlüssel regelmäßig aktualisiert wird, könnte der Stand der Karte zeitabhängig sein. | Es handelt sich um die Fassung aus dem Jahr 2023. |
| | **Qualitäts- und Kontrollmechanismen fehlen**<br>Es fehlt der Hinweis auf Qualitätssicherung, Plausibilitätsprüfungen, Dokumentation von Ausnahmefällen oder Nachkontrollen. | Es handelt sich um eine einmalige Aufnahme. |
| | Es fehlt eine Angabe zur Dokumentation von Foto-/Belegeinheiten, Kartierkarten, oder GISLayer-Standards (z. B. Projektion, Georeferenzierung). | Da sich die Biotopkartierung auf die Ergänzungsfläche bezieht (siehe Planzeichnung auf Basis der aktuellen Liegenschaftskarte), gibt es keine Lageungenauigkeiten. |
| | **Unsicherheit bezüglich Biotoptyp-Abgrenzungen**<br>Ohne Kriterien, wie z. B. Schwellenwerte, Dominanzkriterien oder Abgrenzungsvorgaben, besteht Potenzial für unterschiedliche Interpretationen. | Unsicherheiten liegen nicht vor. Die Biotope werden mithilfe der Überlagerung eines georeferenzierten Orthofotos und der ALKIS erstellt. Somit kann eine angemessene Verortung stattfinden. |
| | **Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit**<br>Für eine wissenschaftliche oder verwaltungsrelevante Nutzung ist wichtig, dass die Begründung die Schritte, Datenquellen, Kriterien und ggf. eine Referenz auf GIS-Dateien, Kartenblätter nachvollziehbar macht. | s.o. es wird auf einen digitalen Kartenauszug der ALKIS (Amtlichen-Liegenschaftskataster-Informationssystem) zurückgegriffen. |
| | Weiter schreibt der Entwurfsverfasser zu<br>***Tiere, Artenschutz***<br>***Brutvogelarten*** Seite 21:<br>*Zur Ermittlung des betroffenen Artenspektrums wurde im Bereich der Ergänzungsfläche und der unmittelbaren Umgebung eine Brutvogelkartierung durchgeführt.*<br>Die nachfolgende Tabelle 4 ist unvollständig.<br>**Unterstützung bei der Abstimmung mit der Liste der Vogelarten** | Die in der Begründung enthaltene Tabelle gibt die im Rahmen der durchgeführten Brutvogelkartierung ermittelten Vogelarten innerhalb und angrenzend an die Ergänzungsfläche gemäß Kartendarstellung der Brutvogelkartierung wieder. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Die nachfolgende Tabelle 4 ist unvollständig, wie durch die beigefügte „Liste der Vogelarten mit Jahresangaben des wahrgenommenen Vorkommens im Umkreis von 300 m von Zebelin 16, 29496 Waddeweitz“ belegt wird. Die Auflistung von Jahresangaben ermöglicht eine zeitliche Einordnung der Sichtungen und stärkt die Transparenz der Erhebungsmethoden. Die Brutvogelkartierung dient daher nicht nur der Bestandsaufnahme, sondern auch der Validierung der gemeldeten Daten in der Liste. | Die beigefügte Liste wahrgenommener Tierarten an sich kann keine Bedeutung für die artenschutzrechtliche Prüfung haben.<br>Zum einen fehlt eine Verortung der festgestellten Arten. Außerdem sind nur Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Tierindividuen besonders geschützter und bestimmter andere Tierarten im Sinne von § 44 BNatSchG von Belang, die sich innerhalb und im Wirkbereich der Ergänzungsfläche befinden und auf welche nachteilige Wirkungen der Planung ausgehen könnten. |
| | **Methodische Transparenz und Nachvollziehbarkeit**<br>Durch die explizite Angabe von Standort (Ergänzungsfläche und unmittelbare Umgebung) und der zeitlichen Referenz (Jahresangaben aus der Liste) wird der Erhebungsprozess nachvollziehbar dokumentiert. Das unterstützt eine belastbare Beurteilung der Auswirkungen auf das betroffene Artenspektrum. | Die Daten im Anhang sind nicht valide. Es wird keine Quelle angegeben. Es wird nicht angegeben, welche fachlich versierte Person oder Institution diese Daten erhoben hat. |
| | Zu: <u>*Säugetiere*</u> sowie <u>*Weitere Artengruppen*</u><br>Seite 22<br>Weiter schreibt der Entwurfsverfasser:<br>*Vorkommen weiterer streng geschützter Tier- und Pflanzenarten konnten im Rahmen der durch-geführten Brutvogel- und Biotopkartierung nicht festgestellt werden und sind aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen und der Habitatausstattung auch nicht zu erwarten.*<br>Die Aussage, dass „Vorkommen weiterer streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Rahmen der Brutvogel- und Biotopkartierung nicht festgestellt wurden und aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen und der Habitatausstattung auch nicht zu erwarten sind“, ist | Mit den vom Büro Mehring durch den fachlich versierten Miarbeiter nach gültigen Stqndards erhobenen Brutvogeldaten, die mit Lage des Reviermittelpunktes in der Brutvogelkarte verortet sind, liegen valide Daten vor. Außerdem kann anhand der Habitatausstattung im Bereich der Ergänzungsfläche und ihrem umgebenden Wirkbereich geschlussfolgert werden (Potentialanalyse). Die Einschätzung, ob eine Art möglicherweise im Untersuchungsgebiet vorkommt, wird gemäß den ökologischen Ansprüchen der Tier- und Pflanzenarten und der vorrangig besiedelten „Habitatkomplexe“ (Theunert 2008a; 2008b) getroffen.<br>Für eine bessere Nachvollziehbarkeit werden die Angaben zur Ermittlung von Artenpotentialen ergänzt. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | unter Berücksichtigung der im Anhang dokumentierten Daten nicht hinreichend nachvollziehbar.<br><br>Begründet wird dies im Folgenden:<br><br>**Dokumentierte Feststellungen im Umfeld (Umkreis 300 m)**<br><br>Die beigefügte Liste mit Jahresangaben des wahrgenommenen Vorkommens im Umkreis von 300 m von Zebelin 16, 29496 Waddeweitz belegt zeitlich stabile oder wiederkehrende Sichtungen bzw. Fundorte potenziell schutzwürdiger Arten.<br><br>Diese Aufzeichnungen weisen darauf hin, dass innerhalb des Untersuchungsraums Arten mit erhöhtem Schutzstatus vorkommen oder vorweg Hinweise auf deren Präsenz geben, obwohl sie ggf. nicht explizit als „streng geschützt" registriert wurden.<br><br>Folglich lässt sich aus der Abwesenheit einer detaillierten Artenspektrum-Notierung im Brutvogeldatenbestand allein nicht schlüssig ableiten, dass keine weiteren streng geschützten Arten unmittelbar beteiligt sind oder hätten erfasst werden müssen.<br><br>**Zusammenhang zwischen Habitatqualität und Artenschutzstatus**<br><br>Die Behauptung, dass aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen und der Habitatausstattung eine gewisse Artengruppe „nicht zu erwarten" sei, setzt voraus, dass Habitatansprüche aller potenziell vorkommenden Arten bekannt und eindeutig ausgeschlossen sind.<br><br>Die vorliegende Dokumentation berücksichtigt jedoch nicht alle potenziellen ökologischen Nischen, Lebensräume und zeitlich variierenden Vorkommen, insbesondere für Arten, die selten, wandernd oder nur saisonal präsent sind.<br><br>Ohne eine umfassende Artendatenbank oder ergänzende Monitoring-Ergebnisse bleibt eine exakte Prognose unscharf. | Als Grundlage für die Einschätzung, ob eine Art im Naturraum vorkommt, wurden im Wesentlichen folgende Publikationen und Quellen herangezogen:<br>• Nationaler Bericht 2019 gemäß FFH-Richtlinie (BFN 2019a, 2019b)<br>• Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (BFN 2023a)<br>• Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands (DGHT e. V. 2018)<br>• Atlas der Libellen in Niedersachsen/Bremen (Baumann et al. 2021)<br>• Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung (Theunert 2008a; 2008b)<br>• Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (Garve 2007)<br>• Vollzugshinweise zum Schutz von Arten und Lebensraumtypen, Niedersächsische Strategie zum Arten und Biotopschutz (NLWKN 2011a; 2011b; 2011c; 2011d; 2011e; 2011f, 2011g, 2016; 2020; 2022; 2023; 2024 LAVES 2011)<br><br>(Quellen:<br><br>Garve, E. (2007): Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs.: 1 - 507.<br>Theunert, R. (2008a): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung. Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze. Inf.dienst Nat.schutz Niedersachs. 28: 69–141.<br>Theunert R. (2008b): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung (Stand 1. November 2008). Teil B: Wirbellose Tiere. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 28: 153–210.<br>NLWKN (2011a, 2016, 2022) = Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Fachbehörde für Naturschutz - (2011d, 2016, 2022): Vollzugs- |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | hinweise zum Schutz von Brutvogelarten und Gastvogelarten in Niedersachsen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.<br>NLWKN (2011b, 2020, 2022, 2023, 2024) = Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Fachbehörde für Naturschutz - (2011b, 2020, 2022, 2023, 2024): Vollzugshinweise zum Schutz der FFH-Lebensraumtypen sowie weiterer Biotoptypen mit landesweiter Bedeutung in Niedersachsen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.<br>NLWKN (2011c) = Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Fachbehörde für Naturschutz - (2011c): Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.<br>NLWKN (2011d) = Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Fachbehörde für Naturschutz - (2011d): Vollzugshinweise zum Schutz von Amphibien- und Reptilienarten in Niedersachsen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.<br>NLWKN (2011e) = Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Fachbehörde für Naturschutz - (2011e): Vollzugshinweise zum Schutz von Fischarten in Niedersachsen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.<br>NLWKN (2011f) = Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Fachbehörde für Naturschutz - (2011f): Vollzugshinweise zum Schutz von Wirbellosenarten in Niedersachsen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.<br>NLWKN (2011g) = Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Fachbehörde für Naturschutz - (2011g): Vollzugshinweise zum Schutz von Pflanzenarten in Niedersachsen - Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.<br><br>Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg wird die Begründung zur Potentialanalyse zu den über die europäischen Vogelarten hinausgehenden Artengruppen ergänzt. Es werden detailliertere Angaben zu weiteren abgeprüften Artengruppen aufgenommen. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **Notwendigkeit ergänzender Daten**<br><br>Um die Aussage sachgerecht zu untermauern, sollten ergänzende Daten aus der Liste der wahrgenommenen Arten sowie aus ergänzenden Kartierungen bzw. Monitoringabläufen herangezogen werden.<br><br>Eine klare Zuordnung, welche Arten als „streng geschützt" gelten und wie deren Habitatanforderungen in Bezug auf die untersuchte Fläche bewertet wurden, ist erforderlich.<br><br>Falls vorhanden, sollten auch Nachweise aus externen Quellen (Randgebiete, zeitweise Vorkommen, ähnliche Habitattypen) berücksichtigt werden.<br><br>Die Liste der des wahrgenommenen Vorkommens der Arten im Umkreis von 300 m von Zebelin 16, 29496 Waddeweitz befinden sich im Anhang. | Die vorliegenden, im Rahmen der Abwägung weiter vervollständigten Angaben zu artenschutzrechtlichen Potentialen werden nach geltenden Standards ermittelt. Dabei wird auch auf vorliegende Publikationen und Datenquellen verwiesen.<br><br>Die als Anhang angefügte Artenliste kann jedoch nicht als fachlich versierte Datenquelle beurteilt werden, zumal mit dem Standort, von dem die Artenerhebung verbunden wird, eine Voreingenommenheit gegenüber die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht ausgeschlossen werden kann.<br><br>Die Potentialanalyse zum Artenschutz wird im Rahmen der hiermit vorgenommenen Abwägung über die europäischen Brutvogelarten hinaus ergänzt. Die entsprechenden Quellen werden benannt. Dies erfolgt jedoch zu der im Anhang beigefügten Liste nicht.<br><br>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Vorschriften von § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. § 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. 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.<br><br>Im Rahmen der Bauleitplanung und in Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches 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 |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist). |
| | Zu: ***6.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange*** Seite 23<br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser zu:<br>***Biotope, biologische Vielfalt, Tiere und Artenschutz***<br>*Durch die Planung wird in sonstiges feuchtes Intensivgrünland eingegriffen, welches eine geringe Bedeutung hat (vgl. Drachenfels 2024). Auf einer Fläche von ca. 900 m² wird das sonstige feuchte Grünland beseitigt (überbaut) bzw. in ein Gartenbiotop umgewandelt.*<br>*Somit geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.*<br>Lebensräume wie feuchtes Grünland bieten spezielle Bedingungen (Feuchtigkeit, Nährstoffe, Mikrohabitate), die nur bestimmten Arten zugänglich sind. Wenn solche Flächen verloren gehen oder in Gartenbiotope umgewandelt werden, verschwindet einer wichtigen Lebensraum-Lebensgrundlage für viele Pflanzen, Insekten, Amphibien, Vögel und Kleinsäuger. Ohne geeignete Lebensräume sinkt die Artenvielfalt. | Im Rahmen der Ergänzungssatzung werden Eingriffe in ein Grünlandbiotop geplant. Dafür werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, wie nach dem Baugesetzbuch im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsregelung vorgesehen.<br>Zu berücksichtigen ist, dass von einer Grünlandniederung nur eine stark untergeordnete randliche Fläche überplant wird. |
| | **Ketteneffekt auf das Nahrungsnetz**<br>Das Artensterben ist kein isoliertes Phänomen. Der Verlust einer Fläche beeinflusst das gesamte Nahrungsnetz: Bestäuber wie Insekten, die auf feuchtes Grünland angewiesen sind, verschwinden oder wandern ab, was wiederum Pflanzenarten bedroht, die auf diese Bestäuber angewiesen sind. Dadurch verliert das Ökosystem seine Funktionsfähigkeit. | s.o. |
| | **Rolle des Grünlands als Biodiversitäts-Hotspot**<br>Feuchte Grünland-Ökosysteme zeichnen sich durch hohe Artenvielfalt aus, oft mit spezialisierten Arten. Der Verlust solcher Flächen reduziert die genetische Vielfalt, erschwert Anpassungen an Umweltver- | s.o. es wird nur eine untergeordnete Teilfläche eines Grünlandes überplant und dafür Ausgleich festgesetzt. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | änderungen und verringert die Resilienz des Ökosystems gegenüber Starkregen, Trockenheit oder Schädlingsdruck.<br>**Klimaschutz und Ökosystemleistungen**<br>Feuchtes Grünland speichert Wasser, reguliert das Grundwasser, filtert Schadstoffe und trägt zur Kohlenstoffspeicherung bei. Die Umwandlung in Gartenbiotope kann diese Dienstleistungen beeinträchtigen, was indirekt das Risiko von Überschwemmungen, Bodenverlusten und Hitzeinseln erhöht und damit auch menschliche Lebensqualität beeinflusst. | Die nebenstehenden Feststellungen sind zwar zutreffend. Es ist jedoch die Maßstäblichkeit des durch die Ergänzungssatzung resultierenden Eingriffs in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (s.o.). |
| | **Signalwirkung und Präzedenzfall**<br>Die Aussage hebt die Bedeutung einzelner Flächen für übergeordnete Naturschutzziele hervor. Wenn regelmäßig Flächen gleichen Typs überbaut werden, verstärkt sich der Rückgang Artenschutz-gerechter Biotope auf regionaler bis globaler Ebene. Ein solcher Präzedenzfall kann zu weiteren Verlusten führen, obwohl naturschutzfachlich potenziell bessere Landnutzung möglich wäre.<br>**Rechtliche und ethische Dimension**<br>Viele Rechtsrahmen (Bodenschutz, Naturschutzgebiete, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zielen darauf ab, Lebensräume zu bewahren. Die Aussage betont die Notwendigkeit, gesetzliche Vorgaben ernst zu nehmen und verantwortungsvoll abzuwägen, ob eine Entwicklung wirklich mit Verlusten an Biodiversität gerechtfertigt ist.<br>**Vermächtnis für kommende Generationen**<br>Artenvielfalt sichert ökologische Stabilität und bietet kulturelle, ästhetische und wissenschaftliche Werte. Der Verlust von feuchtem Grünland reduziert das Erbe an zukünftige Generationen und schwächt das kollektive Verständnis und die Fähigkeit, nachhaltige Lebensgrundlagen zu erhalten. | Es wird kein Präzedenzfall geschaffen auch ist nicht klar, welche Signalwirkung gemeint ist. Die Gemeinde Waddeweitz bezieht im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eine einzelne Außenbereichsfläche in den Innenbereich ein, um dort eine Bebauung zu ermöglichen. Es gibt jedoch keine Bestrebungen darüber hinaus Fläche in den Innenbereich einzubeziehen. Als so genannter Präzedenzfall kann jedoch die Bebauung auf den Grundstücken 54/4, 81/3 und 81/4 bewertet werden, wo in den 70er Jahren, angrenzend an den Rundling von Zebelin Bauvorhaben zugelassen worden waren. Auf diese Präzedenzwirkung für die Zustimmung zur vorliegenden Ergänzungssatzung geht auch die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow- Dannenberg ein.<br>Im Rahmen der Ergänzungssatzung werden die Vorschriften des BauGB zum Umweltschutz berücksichtigt. Dies ist auch Kapitel 6 und Unterkapiteln zu entnehmen. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **Schlussfolgerung:**<br>Die Behauptung, dass die Überbauung bzw. Umwandlung von ca. 900 m² feuchtem Grünland Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen eliminiert, ist von großer Bedeutung im Hinblick auf das dramatische Artensterben. Sie erinnert daran, dass jeder Quadratmeter Ökosystemleistungen, Biodiversität und Resilienz unseres Umfelds direkt beeinflusst. Schutz und gezielte, hochwertige Ersatzmaßnahmen sind daher unverzichtbar, um das Gleichgewicht der Lebensgemeinschaften zu bewahren. | s.o. |
| | Da die Versiegelung des Bodens im Planungsgebiet einen Flächenverbrauch darstellt, bitten wir zu prüfen und nachzuweisen, wo an geeigneter Stelle in der Gemeinde eine adäquate Stelle entsiegelt werden kann. | Mögliche Entsiegelungsflächen konnten in Zebelin nicht ermittelt werden. |
| | Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz vom 26.08.2019 mit Zeichen 21 - 28105/030-0008 LABO-Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren<br>https://www.labodeutschland.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_PlanungsZulassungsverfahren.pdf<br>Weiter schreibt der Entwurfsverfasser zur Begründung auf Seite 24:<br>*Im Rahmen der Festsetzung von Anpflanzflächen werden außerdem neue Heckenstrukturen entwickelt, welche Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. In der Maßnahmenfläche wird eine Streuobstwiese mit extensiv gepflegtem Grünland entwickelt, was gegenüber dem bisher vorhandenen Intensivgrünland zur Steigerung der Artenvielfalt führt.*<br>Die Aussage ist rechtlich nicht sicher festgelegt.<br>**Fehlende Rechtsgrundlage und Rechtssicherheit** | Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Kapitel 6.1 wird die Bestandssituation zu Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, unter Auswertung der Daten vom Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie für die vorliegende Planung angemessen ermittelt. In Kapitel 6.2 wird auf die mit der Planung verbundenen Eingriffe eingegangen. In Kapitel 6.3 werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich dargelegt. Dies ist ausreichend, um den Anforderungen des BauGB an den Umweltschutz gerecht zu werden. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Der Text verweist auf geplante Maßnahmen (neue Heckenstrukturen, Streuobstwiese, extensiv gepflegtes Grünland), trifft aber keine rechtsverbindlichen Festlegungen (Zweckbindung, Flächennutzung, Maßnahmenträger, Fristen, Rechtsfolgen). Ohne konkrete Rechtsgrundlage im Entwicklungs- und Ergänzungssatzungskontext fehlen normative Verpflichtungen und Durchsetzungsmechanismen. | Die Ergänzungsatzung wird voraussichtlich vom Rat der Gemeinde Waddeweitz beschlossen und daraufhin in der Elbe-Jetzel-Zeitung veröffentlicht werden. Die Ergänzungssatzung und die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden damit geltendes Recht der Gemeinde Waddeweitz. Sie sind im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen verbindlich zu berücksichtigen. Durchsetzungsmechanismen fehlen somit nicht. |
| | **Unbestimmter Maßnahmenumfang** | |
| | Begriffe wie „neue Heckenstrukturen“, „Streuobstwiese“, „extensiv gepflegtes Grünland“ sind allgemein gehalten. Ohne präzise Definitionen (Größen, Standorte, Arten- und Pflegestandards, Mindestflächen) besteht Rechtsunsicherheit über den Umfang, die Abgrenzung zu bestehenden Flächen und die Umsetzungszeitpunkte. | Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird präzise genug festgelegt, wie die entsprechenden Maßnahmen umzusetzen sind. |
| | **Fehlende Konkretisierung der Rechtsfolgen** | |
| | Es bleibt unklar, welche Rechtswirkungen die Festsetzung entfaltet (z.B. Planungsrecht, Fördervoraussetzungen, Ausgleichs- oder Ersatzpflichten, Nutzungsbeschränkungen, Kapitalisierungs- oder Entschädigungsregelungen). Fehlt eine klare Zuordnung, kann die Maßnahme nicht rechtlich durchsetzbar gemacht werden. | s.o. zur Rechtswirksamkeit der Ergänzungssatzung |
| | Für eine rechtssichere Festsetzung bedarf es ggf. formeller Verfahren, Beteiligung, öffentliche Auslegung, Ermittlung von Umweltbelangen (UfV) und Abwägung. Ohne diese Schritte besteht die Gefahr, dass die Festsetzung anfechtbar ist. | Der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt das formelle Verfahren gemäß § 34 Abs. 4, 5 und 6 BauGB zugrunde. |
| | **Abgrenzung zu Rechtsverordnungen und Flächennutzungsplänen** | |
| | Die Maßnahmen müssen in einem bereichsspezifischen Rechtsakt verankert sein (z. B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Satzung). Wenn die ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG diese Abgrenzungen weder klar benennt noch rechtlich bindend festlegt, fehlt die normative Grundlage. | s.o. zum Verfahren der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. |
| | **Artenschutz- und Naturschutzrechtliche Prüfungen** | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Die Umsetzung (Hecken, Streuobstwiesen, extensiv gepflegtes Grünland) berührt potenziell geschützte Arten oder Lebensräume. Ohne Nachweise, Schutzkriterien oder Kompensationsmaßnahmen kann die Festsetzung rechtswidrig oder unsicher bleiben.<br><br>Eine rechtssichere Festsetzung muss bestandskräftig und verwaltungsgerichtlich haltbar sein.<br><br>Unklare oder vage Formulierungen erhöhen das Risiko von Rechtsbehelfen gegen die Festsetzung. | s.o. |
| | **Zusammenfassung:**<br><br>Die Aussage enthält planerische Absichtserklärungen, jedoch keine rechtlich verbindliche, verlässliche Festlegung mit konkreten Standards, Fristen, Rechtsfolgen und Verfahren. Ohne diese Elemente ist eine rechtssichere Festschreibung im ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG nicht möglich. Um Rechtsgültigkeit zu erreichen, wäre eine präzise Ausgestaltung nötig (Definition der Flächen, konkrete Pflegestandards, Verfahrensschritte, Rechtsfolgen, Abwägungsergebnisse). | Die nebenstehende Zusammenfassung ist unzutreffend.<br><br>Sie verkennt die Vorschriften des BauGB, die zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Zebelin anzuwenden sind und angewendet werden. |
| | Zu: **Boden- und Wasserhaushalt, Luft und Klima** Seite 24<br><br>Wir verweisen in dem Zusammenhang auf unsere Ausführungen weiter oben zur<br><br>Flächenversiegelung. | |
| | Zu: ***Landschaftsbild*** Seite 24<br><br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser:<br><br>*Die Ergänzungsfläche liegt am Rande eines Bereiches, in welchem dem Landschaftsbild eine ehr hohe Bedeutung zugewiesen wird (s. Kap. 5.1). Die Planung stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.*<br><br>Die Aussage ist wichtig, weil sie klärt, dass die geplante Ergänzungsfläche nicht isoliert betrachtet werden darf, sondern in den Kontext | Es geschieht keine isolierte Betrachtung, wie aus der Begründung leicht zu entnehmen ist. Da die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ermittelt wird, werden Maßnahmen zur Einbindung der Ergänzungsfläche in die angrenzende Landschaft festgesetzt (Heckenanpflanzung). |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | eines sensiblen Landschaftsbildes gehört. Sie baut auf unseren bisherigen Begründungen auf und ergänzt sie um folgende zentrale Aspekte:<br>**Schutz der visuellen Qualität und Identität**<br>Am Rand eines Bereiches mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild wird die visuelle Qualität stark beeinflusst. Schon geringe Eingriffe können das Charakterbild, die Wahrnehmung von Weite, Natürlichkeit oder historischen Landschaftsbezug beeinträchtigen.<br>Die Aussage unterstreicht, dass der Eingriff potenziell langfristige Auswirkungen hat, die sich nicht auf einzelne Merkmale, sondern auf das Gesamterscheinungsbild auswirken.<br>**Bezug zur gesetzlichen und planerischen Vorgabe (Kap. 5.1)**<br>Die Bezugnahme auf Kap. 5.1 verankert die Prüfung in vorhandene Schutzkriterien, Normen und Bewertungsverfahren.<br>Dadurch wird die Begründung nachvollziehbar gegenüber Behörden, Öffentlichkeit und Fachexperten.<br>**Transparente Bewertungsbasis für Entscheidungen** | s.o. |
| | **Zusammenfassung:**<br>Die Aussage ist zentral, weil sie den Eingriff in das Landschaftsbild in den Kontext hoher landschaftlicher Bedeutung stellt, rechtliche, ästhetische und planerische Bewertungen bündelt und eine nachvollziehbare, transparente Entscheidungsgrundlage schafft.<br>Zu: ***Mensch und seine Erholung*** Seite 24<br>Hier schreibt der Entwurfsverfasser:<br>*Von der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Erholung aus. Eine geringfügige Ergänzung der Bebauung unmittelbar am Ortsrand, stellt keine Beeinträchtigung der* | s.o. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | *siedlungsnahen Erholung zum Beispiel im Rahmen von Spaziergängen oder Ausritten dar.*<br><br>Die Aussage, von der Planung gingen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Erholung aus, ist in dieser pauschalen Form nicht nachvollziehbar und fachlich nicht ausreichend begründet. Gerade auch eine als geringfügig bezeichnete Ergänzung der Bebauung am Ortsrand hat sehr wohl Auswirkungen auf die siedlungsnahe Erholungsfunktion haben. | Die Aussage ist leicht nachvollziehbar, da unmittelbar an zwei bereits bebaute, zum Wohnen genutzte Grundstücke ein weiteres, zum Wohnen genutztes Grundstück angegliedert werden soll, welches rundum eingegrünt wird. Von einem solchen Grundstück gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholung oder die Bewohnenden in Zebelin aus. |
| | **Veränderung des Landschafts- und Ortsrandbildes**<br><br>Der Ortsrand stellt den Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft dar und besitzt für die wohnortnahe Erholung eine besondere Bedeutung. Eine zusätzliche Bebauung verändert diesen Übergangsbereich, beeinträchtigt Sichtbeziehungen in die freie Landschaft und kann damit das Erleben von Offenheit, Ruhe und Naturnähe mindern. | Da die Ergänzungsfläche sich an den bestehenden Siedlungsrand anschmiegt, kann keine wesentliche Störung von Sichtbeziehungen angenommen werden. Auch wird eine neue Ortsrandeingrünung festgesetzt. |
| | **Beeinträchtigung der Erholungsqualität**<br><br>Die Erholungsfunktion bemisst sich nicht allein daran, ob Wege weiterhin physisch nutzbar bleiben. Maßgeblich ist auch die Qualität der Erholung. Diese kann durch zusätzliche Bebauung, optische Unruhe, stärkere technische Überprägung sowie den Verlust landschaftlicher Freiräume beeinträchtigt werden. Dies betrifft insbesondere Spaziergänge, Ausritte und sonstige ruhige Freizeitnutzungen. | s.o. |
| | **Zunahme von Störungen**<br><br>Mit neuer Bebauung gehen regelmäßig zusätzliche Nutzungen und damit verbundene Störwirkungen einher, etwa durch Verkehr, Geräusche, Beleuchtung, Einfriedungen oder veränderte Bewegungsabläufe. Auch wenn diese im Einzelfall als gering eingestuft werden, sind sie zu ermitteln und in ihrer Wirkung auf die Erholungsnutzung nachvollziehbar zu bewerten. Ein pauschaler Ausschluss nachteiliger Auswirkungen genügt hierfür nicht. | Durch die Schaffung eines zusätzlichen Wohngrundstücks können schwerlich erhebliche zusätzliche Störwirkungen durch Verkehr resultieren. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **Bedeutung des siedlungsnahen Freiraums** | |
| | Gerade siedlungsnahe Freiräume haben für die tägliche und niederschwellige Erholung der Anwohnerinnen und Anwohner eine hohe Funktion. Bereits kleinräumige Veränderungen können hier spürbar sein, weil diese Bereiche regelmäßig genutzt werden und ihre Qualität wesentlich von Offenheit, Zugänglichkeit und landschaftlichem Charakter abhängt. | Der siedlungsnahe Freiraum wird durch die Planung nur geringfügig eingeschränkt. |
| | **Fehlende Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwendungen** | |
| | Die von uns bereits ausführlich dargelegten Beeinträchtigungen wurden bislang nicht inhaltlich entkräftet. Solange keine konkrete Untersuchung und Abwägung der vorgetragenen Auswirkungen erfolgt, ist die Feststellung, es seien keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, nicht belastbar. | Die Abwägung der vorgebrachten Einwendung erfolgt hiermit ausführlich und wird Gegenstand der Beratungen des Rates der Gemeinde Waddeweiz sein. |
| | Anhang | |
| | Liste der Arten mit Jahresangaben des wahrgenommenen Vorkommens im Umkreis von 300 m von Zebelin 16, 29496 Waddeweitz. | Die nebenstehende Liste wahrgenommener Tierarten an sich kann keine Bedeutung für die artenschutzrechtliche Prüfung haben. |
| | **Brutvogelarten**<br>KuckuckCuculus canorus, 2020-2025<br>SchleiereuleTytoalba, 2018-2025<br>WaldkauzStrix aluco, 2020-2026<br>WiedehopfUpupaepops, 2021<br>KleinspechtDendropos minor, 2021<br>Mittelspecht Dendrocopos syriacus, 2021-2024<br>GrünspechtPicus viridis, 2018-2026<br>BuntspechtDendrocopos major, 2018-2026<br>FeldlercheAlauda arvensis, 2021-2024 | Zum einen fehlt eine Verortung der festgestellten Arten. Außerdem sind nur Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Tierindividuen besonders geschützter und bestimmter andere Tierarten im Sinne von § 44 BNatSchG von Belang, die sich innerhalb und im Wirkbereich der Ergänzungsfläche befinden und auf welche nachteilige Wirkungen der Planung ausgehen könnten. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | RauchschwalbeHirundorustica, 2018-2025<br>MehlschwalbeDelichonurbica, 2018-2025<br>BachstelzeMotacillaalba, 2018-2026<br>SchafsstelzeMotacillaflava, 2020-2025<br>HeckenbraunellePrunella modularis, 2023<br>ZaunkönigTroglodytes troglodytes, 2018-2026<br>RotkehlchenErithacusrubecula, 2018-2026<br>NachtigallLusciniamegarhynchos, 2018-2026<br>Hausrotschwanz, Phoenicurusochruros, 2018-2026<br>Gartenrotschwanz, Phoenicurusphoenicurus, 2018-2024<br>AmselTurdusmerula, 2018-2026<br>RotdrosselTurdusiliacus,2024<br>SingdrosselTurdusphilomelos, 2018-2026<br>Wacholderdrossel Turduspilaris, 2023, 2025<br>GartengrasmückeSylvia borin, 2019-2025<br>ZilpzalpPhylloscopuscollybita, 2018-2026<br>WintergoldhähnchenRegulus regulus, 2025<br>SumpfmeiseParus palustris, 2018-2026<br>BlaumeiseParus caeruleus, 2018-2026<br>Kohlmeise Parus major, 2018-2026<br>Weidenmeise Parus montanus, 2018-2026<br>Schwanzmeise Aegithalos caudatus, 2019-2026 | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | KleiberSitta europaea, 2018-2026<br>GartenbaumläuferCerthiabrachydactyla, 2018-2026<br>PirolOriolusoriolus, 2019-2024<br>Neuntöter Lanius collurio, 2024-2026<br>StarSturnusvulgaris, 2021-2026<br>EichelhäherGarrulus glandarius, 2018-2026<br>ElsterPica pica, 2018-2026<br>DohleCorvus monedula, 2023-2026<br>RabenkräheCorvus corone, 2024-2026<br>Feldsperling Passer montanus, 2018-2026<br>HaussperlingPasser domesticus, 2018-2026<br>KernbeißerCoccothraustescoccothraustes, 2021-2026<br>BuchfinkFringillacoelebs, 2018-2026<br>BergfinkFringillamontifringilla, 2018-2026<br>ErlenzeisigCarduelis spinus, 2018-2021, 2023-2026<br>GrünfinkCarduelischloris, 2018-2026<br>StieglitzCarduelis carduelis, 2020-2026<br>GimpelPyrrhulapyrrhula2020-2025<br>GoldammerEmberizacitrinella, 2020-2024<br>Ringeltaube Columba palumbus, 2018-2026<br>Turmfalke Falco tinnunculus, 2018-2026<br>Mäusebussard Buteo buteo, 2018-2026 | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Rotmilan Milvus milvus, 2018-2026<br>Schwarzmilan Milvus migrans, 2023-2024<br>Fasan Phasianus colchicus, 2020-2026<br>WeißstorchCiconiaciconia, 2019-2025<br>Graureiher Ardea cinerea, 2019, 2022, 2024<br>Seidenreiher Egretta garzetta, 2023<br>Kranich Grus grus, 2018-2026<br>Graugans, Anseranser, 2020-2026<br>Liste weiterer Tierarten mit Jahresangaben des wahrgenommenen Vorkommens<br>**Fledermäuse**<br>Kleiner Abendsegler, 2018-2025<br>Großer Abendsegler, 2018-2025<br>**Säugetiere**<br>Steinmarder, 2018-2026<br>Hermelin, 2023-2025<br>Eichhörnchen, 2018-2026<br>Fuchs, 2018-2025<br>Reh, 2018-2026<br>Feldhase, 2019-2026<br>Waldmaus, 2019-2025<br>Rötelmaus<br>Waldspitzmaus, 2019-2024 | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Waschbär, 2025-2026<br>**Insekten**<br>Maikäfer<br>Nashornkäfer<br>Hummelarten 5+<br>Wildbienen<br>**Reptilien**<br>Blindschleiche, 2022<br>Zaun- oder Waldeidechse, 2018-2025<br>**Amphibien**<br>Erdkröte, 2018-2026<br>Knoblauchkröte, 2023<br>Grasfrosch, 2025<br>**Tagfalter**<br>Kleiner Bläuling<br>Kleiner Fuchs<br>C-Falter<br>Kohlweißling<br>Zitronenfalter<br>Tagpfauenauge<br>Admiral<br>Schwalbenschwanz | |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Apollofalter<br>Blutbär<br>**Nachtfalter**<br>**Pflanzen**<br>Grüne Jungfer | |
| | | **Beschluss**<br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br>Der Empfehlung des Landkreises Lüchow-Dannenberg folgend, wird anstelle einer Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nun eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufgestellt, in welcher der Ortsteil Zebelin als im Zusammenhang bebauter Ortsteil deklaratorisch festgelegt wird.<br>Es wird eine klarstellende textliche Festsetzung in die Planzeichnung eingefügt, dass auf der privaten Grünfläche „Hausgarten“ keine baulichen Anlagen zulässig sind.<br>Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg wird die Begründung zur Potentialanalyse zu den über die europäischen Vogelarten hinausgehenden Artengruppen ergänzt. Es werden detailliertere Angaben zu weiteren abgeprüften Artengruppen aufgenommen.<br>Als Grundlage für die Einschätzung, ob eine Art im Naturraum vorkommt, wurden im Wesentlichen einschlägigen Publikationen und Quellen herangezogen. Diese werden gemäß der Abwägung in die Begründung aufgenommen. |

| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| **16 Nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 08.04.2026** | | |
| 18 | in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir folgende Hinweise:<br>**Hinweise**<br>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.<br>Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.<br>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (Az. LID.4-L67214-07-2024-0001).<br>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS (Web Map Service) abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitun- | **Abwägungsvorschlag**<br>Der NIBIS-Kartenserver wurde ausgewertet.<br>Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind nicht relevant.<br>Ein Rohstoffsicherungsgebiet, eine Lagerstätte von Kiessand 2. Ordnung, von volkswirtschaftlicher Bedeutung liegt ca. 600 m nördlich der Ergänzungsfläche. Sie wird durch die Satzung somit nicht eingeschränkt.<br>Es ist eine Leitungsabfrage durchgeführt worden. Leitungsverläufe sind nicht betroffen. |

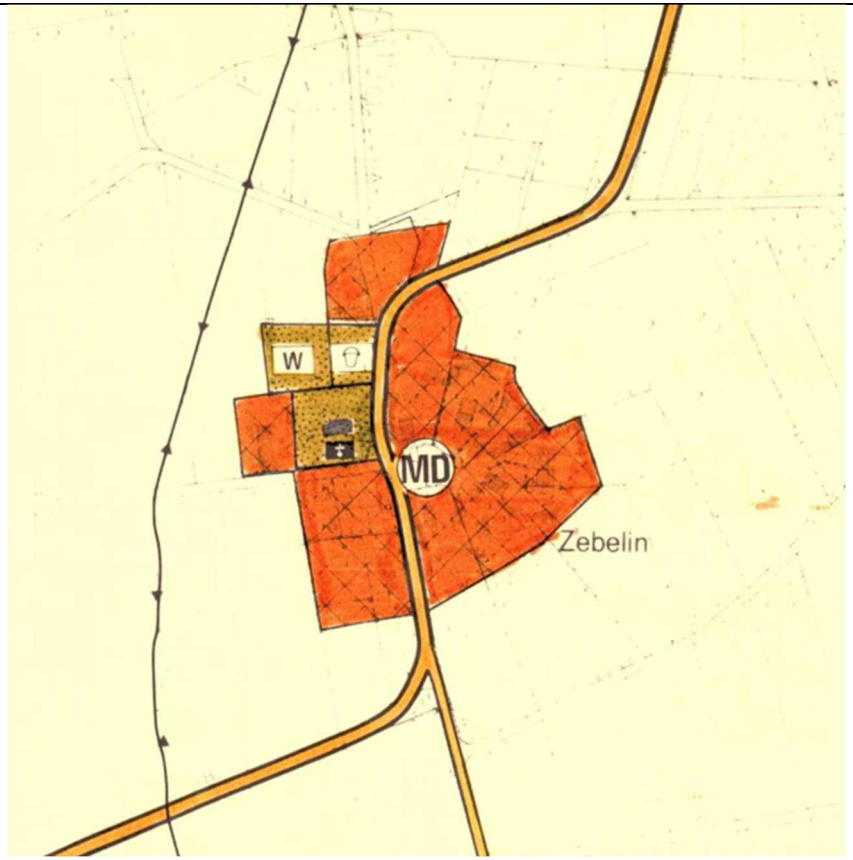
| Nr. | Stellungnahmen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aus der förmlichen Beteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | gen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.<br><br>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise.<br><br>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |
| | | **Beschluss**<br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Rohstoffsicherungsgebiet, eine Lagerstätte von Kiessand 2. Ordnung, von volkswirtschaftlicher Bedeutung liegt ca. 600 m nördlich der Ergänzungsfläche. Sie wird durch die Satzung somit nicht eingeschränkt. |

## b) Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| **Bürger 1, 04.05.2026** | | |
| 1 | bezugnehmend auf die Bekanntmachung auf der Homepage der Samtgemeinde Lüchow (Gemeinde Waddeweitz- Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB Auslegung vom 31.03.2026 bis zum 08.05.2026)<br><br>nehme ich wie folgt Stellung<br><br>1. Die Plangrundlage sollte aktualisiert und das neu gebildete Flurstück 44/11 (s. Anlage 1; Auszug aus der Liegenschaftskarte) aufgenommen werden.<br><br>2. Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können durch eine<br><br>Ergänzungssatzung „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (einbezogen werden), wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind". Diese Voraussetzung ist im Falle des Flurstücks 44/11 erfüllt, da sowohl die westlich angrenzenden Grundstücke als auch das östlich, jenseits der Straße liegende Grundstück mit Wohnhäusern bebaut sind (s. wiederum Anlage 1).<br><br>Dabei sollte berücksichtigt werden, dass das Flurstücks 44/11 im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt wird (s. Anlage 2). | **Abwägungsvorschlag**<br><br>Das Flurstück 44/11 erfüllt die Bedingungen einer Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.<br><br>Die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird auf Antragstellung einer Grundstückseigentümerin bei der Gemeinde Waddeweitz aufgestellt. Da die Gemeinde nicht in der Lage ist, die Aufstellung der Satzung selbst durchzuführen und der Gemeinde für die Vergabe der Planung an ein Fachbüro keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, hat die Antragstellerin alle Kosten für die Aufstellung der zu tragen, wofür die sich bereits erklärt hat.<br><br>Der Gemeinde Waddeweitz war nicht bekannt, dass auch für das Flurstücks 44/11 eine Planungsabsicht besteht. Der Gemeinde Waddeweitz lag bisher kein entsprechender Antrag vor.<br><br>Inzwischen wurde das Baugesetzbuch (BauGB) geändert.<br><br>Mit Zustimmung der Gemeinde kann gem. § 246 e BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:<br><br>1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,<br><br>2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | 3. Das Flurstück 44/11 sollte in die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung einbezogen werden; die Lage und Ausdehnung verdeutlicht das rote Rechteck in der Anlage 3.<br><br>anbei die zur Stellungnahme gehörigen Anlagen. | 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.<br><br>Dies ist auch für Vorhaben im Außenbereich möglich.<br><br>Im Außenbereich gilt die Regelung nur auf Vorhaben, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen oder im „Im Zusammenhang bebauten Innenbereich".<br><br>Es ist davon auszugehen, dass dies auf das Flurstück 44/11 zutrifft.<br><br>Auf diese Außenbereichsfläche ist die Eingriffsregelung anzuwenden.<br><br>Somit könnte für das Flurstück 44/11 ein Bauantrag für ein Wohnvorhaben gestellt werden, dem die Gemeinde Waddeweitz zustimmen kann, ohne, dass eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden muss.<br><br>Dies wäre nach der neu gültigen Rechtslage im Übrigen auch für das Flurstück 79/5 möglich. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | |
| 2 | Anlage 1<br> <br> | |
| 3 | Anlage 2 | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| |  | |
| 4 | Anlage 3 (Auszug aus der Anlage 3 mit Markierung) | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | |
| | | **Beschluss**<br>Aufgrund der Novelle des BauGB, des so genannten „Buturbo“, ist mit Zustimmung der Gemeinde nach § 246 e BauGB eine Bebauung des Flurstücks möglich. Eine Ergänzungssatzung ist nicht erforderlich. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| **Bürger 2, 01.05.2026 (persönlich am 06.05.2026 bei der Samtgemeinde eingereicht)** | | |
| 5 | in der Ratssitzung der Gemeinde Waddeweitz wurde am 04.03.2026 der Beschluss zur Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Waddeweitz, Ortsteil Zebelin gem. & 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB gefasst. Außerdem hat der Rat der Gemeinde Waddeweitz dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zugestimmt und beschlossen diese nach den geltenden Gesetzesgrundlagen zu veröffentlichen sowie die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange zu beteiligen.<br><br>Ich erläutere im Folgenden als direkt Betroffene meine persönliche Situation in Bezug auf das neu geschaffene Grundstück 79/5 und die dafür verfasste oben genannte Entwicklungs- und Ergänzungssatzung, die Historie des Grundstückserwerbs durch die jetzige Eigentümerin XXXX, baurechtliche Konsequenzen im Falle der Schaffung von Baurecht an dieser Stelle, Unstimmigkeiten oder auch Unrichtigkeiten bezüglich des gesamten Verfahrens und meine Haltung zum in die Wege geleiteten Verfahren hierzu. Auch auf die naturschutzrechtlichen Belange vor Ort komme ich zu sprechen. Diese sehe ich im jetzigen Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufgrund der unzureichenden Feststellung der hier vorkommenden Arten als nicht ausreichend berücksichtigt.<br><br>Im Jahr 2018 erwarben wir den heruntergekommenen Resthof Zebelin 16, Flurstücke 79/3 und 72/10, der ursprünglich Standort einer Mühle war. Die besondere abgeschiedene Lage und Einbettung in die umgebende Landschaft außerhalb der Ortschaft war für uns vorrangiger Kaufgrund und ist nach wie vor jener, der die extrem aufwändige und langwierige Arbeit für uns rechtfertigt. Der Hof ist umgeben von Grünland, das traditionell zum Hof gehörte, und welches wir zu dessen sicheren Erhalt gerne mit erworben hätten. im Zuge der Verhandlungen wurde mir durch die Eigentümerin XXXX, die die Flächen erst nach Ablauf einer bestimmten Frist veräußern wollte, ein Vorkaufs- | **Abwägungsvorschlag**<br><br>Die nebenstehenden und nachfolgend dargelegten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Angelegenheiten von Flächenerwerb und Vorkaufsrechten betreffen jedoch nicht die vorliegende Satzung, die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde Waddeweitz aufgestellt wird.<br><br>Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung rückt der neu entstehende Siedlungsrand von Zebelin (unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen) um ca. 20 m näher an den nördlich im Außenbereich liegenden Resthof heran. Es verbleibt weiterhin ein Abstand von ca. 60 m zur Ergänzungsfläche. Damit wird weiterhin ein breiter Grünlandstreifen zwischen dem Siedlungsrand von Zebelin und dem Resthof erhalten. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | recht auf die umliegenden Flurstücke 79/2, 72/9 und 72/11 erteilt. Dieses schriftliche Vorkaufsrecht und ein Auszug der Flurkarte damaligen Stands liegen in Kopie meiner Stellungnahme bei. Sie finden jeweils zwei Ausführungen im Anhang, was daran liegt, dass sich die Flurstücksbezeichnungen nach dem Kauf änderten und das Vorkaufsrecht die dann geltenden Bezeichnungen enthalten sollte.<br><br>Ich selbst bin der kleinteilig und nachhaltig betriebenen Landwirtschaft eng verbunden. Neben meinem grundlegenden Bedürfnis ruhig und naturnah zu leben, hatte ich deswegen den Zukauf der Flächen (Vorkaufsrecht) zu deren sicheren Erhalt anvisiert. Pächter dieser Flächen war ein ortsansässiger Landwirt, der seinen Betrieb ökologisch führte und seine Rinder auf den Flächen weiden ließ. im Laufe der Jahre verdeutlichte uns dieser Landwirt immer wieder, dass er selbst kein Land kaufen wolle, sondern dass er sich grundsätzlich und immer wieder eher mit dem Gedanken trage, die Viehwirtschaft, eventuell auch die ganze Landwirtschaft, aufzugeben. Das kam unseren Wünschen, das den Hof umgebende Grünland in unsere Zukunftspläne miteinzubeziehen, entgegen.<br><br>Eine kleine extensive Weidehaltung verbunden mit tiergestützten Natur- und Erlebnispädagogischen Angeboten mit oder ohne Unterbringung unter Nutzung der einzigartigen Lage des Hofes sollten Teil unserer zukünftigen Existenzgrundlage werden.<br><br>Anfang des Jahres 2021 nun trat die damalige Eigentümerin XXXX mit dem Anliegen auf mich zu, dass es eine Kaufinteressentin für ein Teilstück von etwa 1500 qm des Flurstücks 79/2, gebe. XXXX gab an, dass die Fläche des Flurstücks gemeint ist, die direkt an das Dorfgebiet angrenzt und dass die Interessentin diese zum Zwecke eines Hausbaus kaufen möchte. Bei einem Ortstermin mit XXXX und der Kaufinteressentin XXXX am 05.03.2021, stellte ich im Beisein von XXXX, die mit mir zusammen Zebelin 16 bewohnt, klar, dass ich ein schriftliches Vorkaufsrecht auf die Fläche habe. Zu diesem Zeitpunkt war XXXX noch bewusst, dass sie sich mit mir auseinandersetzen müsse, wenn jemand anderes eine Fläche dieses Flurstücks kaufen wolle, da sie mir ja das | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Vorkaufsrecht eingeräumt habe. Ich verdeutlichte noch einmal mein Interesse an einem Kauf und lehnte einen Verkauf an XXXX und deren Hausbaupläne entschieden ab.<br><br>Schlussendlich erfolgte ohne mein Wissen und ohne die Einhaltung der formellen Abfolge, die sich aus dem Vorkaufsrecht ergibt, ein Verkauf eines Teilstücks (Flurstück 79/5) von etwa 2000 qm an die jetzige Grundstückseigentümerin. Von XXXX erfuhr ich, dass sie eine „Ausnahme" gemacht habe und schließlich dem unnachgiebigem Drängen XXXX nachgegeben und sich über das Vorkaufsrecht hinweggesetzt habe.<br><br>Es bleibt bei der Tatsache, dass XXXX mir damals in einem rechtskräftigen Vertrag ein Vorkaufsrecht eingeräumt hat. Und auch selbst wenn dieses Vorkaufsrecht nicht durch Eintrag ins Grundbuch „dinglich gesichert" ist und dieser Umstand die Durchsetzbarkeit herabsetzt, macht dieser Umstand den Vertrag nicht gegenstandslos.<br><br>Das vereinbarte Vorkaufsrecht diente meinem unbedingten Interesse daran, das Grünland und die umgebende Natur an dieser Stelle zu erhalten und gegebenenfalls auch eine weitere und geeignete Aufwertung/Fortentwicklung voranzubringen. Zumindest das nun verbliebene Flurstück 79/4 würde ich nach wie vor gerne kaufen. Doch seit dem Verkauf des neu geschaffenen Flurstücks 79/5 an XXXX ist die Eigentümerin XXXX der Auffassung, besagtes Vorkaufsrecht sei wertlos und sie sei nicht mehr daran gebunden. XXXX wollte mir die Flurstücke 79/2 (jetzt Restfläche 79/4), 72/9 und 72/11 ursprünglich im Jahr 2024 zum Kauf anbieten. Dies blieb aus. Die jetzigen Eigentums- und/oder Pachtverhältnisse sind mir nicht bekannt. | |
| | So wurde unser Gesamtkonzept für unser Leben hier am Hof komplett zunichte gemacht. Denn zumindest das für uns so essentiell wichtige abgeschiedene Wohnen gerät in große Gefahr, weil das o. g. Verfahren ganz neue und weitreichende Realitäten schaffen würde, die weit über das Ursprungsziel Wohnraum für eine Privatperson zu schaffen, hinausgehen. | Es ist nicht erkennbar, wie das Wohnkonzept auf dem Resthof (ehemalige Mühle) durch die Planung gefährdet wird, da auf der Ergänzungsfläche eine einzelne Wohnnutzung mit geringem Störpotential ermöglicht werden soll, zumal die neu ermögliche Wohnbaufläche nach Norden durch eine breite Heckenstruktur wirkungsvoll eingegrünt wird. Dem Interesse der Stellungnehmenden an abgeschiede- |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | In der Folge eines Beschlusses des Entwurfes der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Waddeweitz, Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB würde sich der Abstand zwischen Dorfgebiet und unserem Hof in Einzellage im Außenbereich von jetzt etwa 100 bis 110 m um eine entscheidende Strecke verringern. Der verbleibende Abstand von etwa 85 bis 90 m würde eine Art Baulückensituation entstehen lassen, die der potentiellen Umwandlung von Grünland in Bauland, insbesondere mit Hilfe des neu geschaffenen „Bau-Turbos" der Regierung, Grundlage schafft. Dies gilt u. U. auch für das Grünland gegenüber, Flurstück 72/9. Ganz real besteht also die Gefahr, dass die besondere historische Einzellage unseres Hofes und auch die ihn umgebende besondere landschaftliche Lage vollends zerstört wird. Die Art von Grünland wie sie hier in dieser Niederung am Ortsrand anzutreffen ist, der angrenzende Erlenwald, die Nähe zum Lübelner Mühlenbach (Bachniederung), die weiteren umgebenden Grünlandflächen, ergeben insgesamt ein besonderes Gefüge mit sehr hoher Bedeutung für die Landschaft, für Boden und Wasser, für die Artenvielfalt, insbesondere für Brutvögel, und die Biotopentwicklung vor Ort sowie auch das Ortsbild insgesamt. | nem Wohnen steht das Wohninteresse einer ortsansässigen Familie mit mehreren Kindern gegenüber. Durch die Planung berücksichtigt die Gemeinde Waddeweitz einen wichtigen Grundsatz des BauGB, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).<br><br>Durch die Planung wird im Übrigen keine Baulücke geschaffen. Eine Bebauung zwischen dem Ergänzungsfläche und dem im Außenbereich liegenden Resthof würde eine unzulässige Zersiedelung der Landschaft darstellen, wohingegen sich die Ergänzungsfläche an den bestehenden Ortsrand anschmiegt. |
| | Unser Gehöft fügt sich an dieser Stelle nahezu nahtlos in den Naturraum ein, da wir allergrößten Wert auf Erhaltung und Schaffung von Artenvielfalt und Lebensräumen hier vor Ort legen. Es findet keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Voll- oder Nebenerwerb im herkömmlichen Sinne statt, sondern ruhiges, naturverbundenes Wohnen. Der Hof stellt nicht, wie in der Begründung des Planungsbüros Mehring auf Seite 20 unter 6, 6.1, Tiere, Artenschutz, Absatz 2, Satz 2 angeführt, eine Trennung von Ergänzungsfläche und der für Brutvögel besonders wertvollen Bereiche in dem Sinne dar, als das hier die vielfältigen Verflechtungen der Flora und Fauna vor Ort, auch der für Brutvögel besonders wertvollen Bereiche, unterbrochen wären. Der Hof ist vielmehr ergänzend zur direkten Umgebung ebenfalls Nahrungs- und Brutstätte und wird auch ganz bewusst in diesem Sinne von uns | Das bauliche Ensemble der ehemaligen Mühle wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.<br><br>Die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg hat im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass sich im Bereich Zebelin keine unter Denkmalschutz befindliche Gruppe baulicher Anlagen befindet, da die historische Bausubstanz bereits baulich verändert und überprägt ist. Die Behörde weist darauf hin, dass aufgrund des fehlenden Gruppenschutzes und der Vorprägung des Gebietes die Ergänzung für ein weiteres Wohnhaus vorgenommen werden kann. Die geplante Eingrünung wird aus denkmalrechtlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.<br><br>Die Formulierung in der Begründung wurde im Übrigen falsch verstanden. Es wird auf die Bewertung des Gebietes im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüchow-Dannenberg eingegangen, die sich für |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | geführt. Die Aussage des Planungsbüros Mehring hält den realen Gegebenheiten somit nicht stand. | das Plangebiet aufgrund der Lage nicht verifizieren lässt. Diese Wertigkeit kann jedoch für zwei in weiterer Entfernung liegende avifaunistisch besonders wertvollen Bereichen für Brutvögel, von zum Teil landesweiter Bedeutung vorgenommen werden. |
| | Die den Hof umgebenden Wiesen und der Erlenwald sind Rückzugsort und Kinderstube für viele Arten. Im Grünland zwischen unserem Hof und dem besagten Flurstück 79/5 sind wiederholt Rehkitze und Feldhasenjunge geboren, Hermelin und andere Marderartige wurden wie auch der Rotfuchs immer wieder beobachtet. Schutz finden sie alle im nahe gelegenen Erlenwald. Insbesondere gibt es eine große Vielfalt an Vögeln, die sich ausdauernd hier aufhalten, weil sie hier Nahrung und Brutmöglichkeiten vorfinden, aber auch solche, die temporär zu sehen oder zu hören sind. Ein Mäusebussard-Paar hat im Erlenwald seinen Horst und zieht hier alljährlich seinen Nachwuchs groß. | Die vorliegende Satzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Eignung der Umgebung der Hofstelle für Tierarten, auch wenn Rehe und Hasen nicht zu dem nach § 44 BNatSchG geschützten Arten zählen, auch nicht der Rotfuchs und die Marderarten.<br><br>Auch für die aufgeführten Vogelarten in der Umgebung der Hofstelle gehen von der Planung keine nachteiligen Wirkungen aus. |
| | Die Tiere waren in den vergangenen Jahren täglich zu beobachten. Auch ein Horst ist deutlich sichtbar. Auf Seite 22 der Begründung des Planungsbüros Mehring unter 6, 6.1, Tiere, Artenschutz, Brutvogelarten heißt es: „*Auch aktuelle oder ehemalige Brutstätten (Horste) weniger scheuer Großvogelarten wie Mäusebussard Buteo buteo und Kolkrabe Corvus corax konnten in dem angrenzenden Erlenwald ebenfalls nichtfestgestellt werden.*" Dies entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. | Selbst wenn innerhalb des Waldgebietes Horste vorhanden sein sollten, geht für diese durch eine Wohnbebauung im Bereich der Ergänzungssatzung keine nachteilige Wirkung aus, befindet sich doch das Wohnhaus Nr. 13 bereits näher am Waldrand als die Ergänzungsfläche, die durch die festgesetzte Baugrenze nach Osten begrenzt wird. |
| | Es kommen diverse Arten vor, u. a. verschiedene Wildbienen-, Tag- und Nachtfalterarten und auch einige Reptilien und Amphibien, Säugetiere, Libellen, Fledermäuse. Der seltene Nashornkäfer konnte im Jahr 2021 auf der Wiese zwischen den vielerwähnten Grundstücken beobachtet werden. Im Anhang finden Sie eine Liste der Sichtungen/Vorkommen der Vogelarten und weiterer Tierarten in besagtem Gebiet. Diese ist aufgrund der Vielzahl der Arten und solchen, die wir nicht sicher bestimmen können, nicht annähernd abschließend. | Auch für die nebenstehend weiter aufgeführten Arten gehen von der Planung keine nachteiligen Wirkungen aus. Dies kann nur für Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Tierindividuen besonders geschützter und bestimmter andere Tierarten im Sinne von § 44 BNatSchG angenommen werden, die sich innerhalb und im Wirkbereich der Ergänzungsfläche befinden und auf welche auch tatsächlich nachteilige Wirkungen der Planung ausgehen könnten. |
| | Auch der finanzielle Wert des Hofes orientiert sich nicht zuletzt an seiner Lage. Die beschriebene Entwicklung, der durch die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Tür und Tor geöffnet werden würde, würde in dieser Hinsicht zu einem deutlichen Wertverlust meiner Immobilie füh- | Von der vorliegenden Satzung kann keine wertmindernde ausgehende Wirkung auf den nördlichen Resthof angenommen werden. |

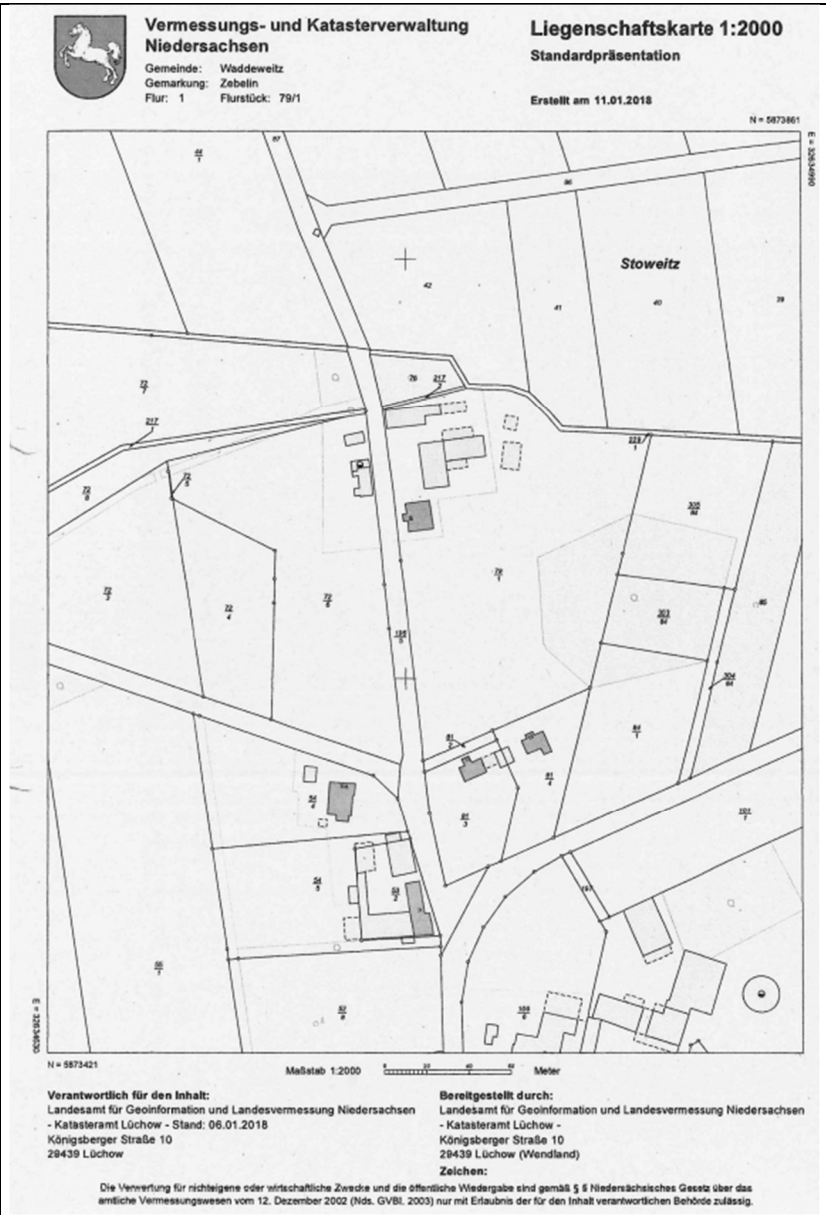
| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | ren. Ich lebe seit fast 20 Jahren im Landkreis und weiß genau wie es in dieser Zeit um den Miet- als auch Immobilienmarkt bestellt war, weil ich mich intensiv beschäftigt habe. 2018 ging der lang gehegte Wunsch, den passenden Hof zu finden und kaufen zu können, endlich in Erfüllung. 26 Jahre hat es gebraucht um das Startkapital hierfür zusammenzusparen. Seitdem verwenden wir, ich und XXX, alle Kraft, alle Zeit, alles Geld darauf, diesen besonderen Ort zu erhalten und in einen wirklich guten, zukunftsfähigen Zustand zu versetzen. Wir haben zwei Briefe an den Gemeinderat geschrieben, in zunächst gröberen Zügen auf unsere Belange hingewiesen und um angemessene Behandlung gebeten. Die Reaktionen blieben aus unserer Sicht völlig unzureichend. Die Diskussionen in den öffentlichen Teilen der Gemeinderatssitzungen beschäftigten sich nicht ausreichend tiefgründig sowie fachlich und inhaltlich korrekt und angemessen mit den Folgen, die die Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für mich als direkt Betroffene haben würde. Ich bitte daher nochmals und eindringlich darum, dass dies nachgeholt wird und auch meine Belange in aller Tiefe und mit allen Konsequenzen ernst genommen werden und angemessen in alle Entscheidungen zum Thema einfließen. | Es bleibt weiterhin ein deutlicher Abstand zwischen dem neu entstehenden Ortsrand von Zebelin und dem nördlichen Hof bestehen (s.o.).<br><br>Nachteilige Wirkungen durch das verhältnismäßig geringfügige Heranrücken können nicht befürchtet werden, wie vorausgehend bereits argumentiert wurde. Dies ist im Sinne des dörflichen Miteinanders zu berücksichtigen. |
| | Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass in der Begründung des Planungsbüros Mehring die Darstellung angemessenen öffentlichen Interesses fehlt, welches für ein solches Vorgehen überwiegen muss. Die Gemeinde ist zudem zu einer genauen Abwägung unterschiedlicher privater Belange angehalten.<br><br>Auf Seite 8 der Begründung vom 17.02.2026 der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Waddeweitz, Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB unter „Siedlungsentwicklung" ist außerdem die Rede davon, dass die zum Wohnen nutzbare Ergänzungsfläche nur 635 qm umfasst und diese Platz für 1 größeres oder zwei kleinere Wohngebäude (2 WE) bietet und diese Größe dem Rahmen der Eigenentwicklung angemessen sei. Der Rat der Gemeinde Waddeweitz hat sich ausdrücklich (ich war zur Ratssitzung genauso anwesend wie XXX) gegen die Errichtung von - mehreren kleineren Wohn- | Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird hiermit vorgenommen. Die Gemeinde Waddeweitz würdigt das Wohninteresse der Stellungnehmenden, aber auch das Interesse einer ortsansässigen Familie mit mehreren Kindern an Wohneigentumsbildung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung werden in Kapitel 2 der Begründung abgeprüft. Zu den Prüfkriterien nach § 34 Abs. 4 bis 5 gehört nicht das „angemessenen öffentlichen Interesse".<br><br>Mit Gemeinde hat gemäß der vorliegenden Beschlussvorlage beschlossen (siehe Anhang der nebenstehenden Stellungnahme). |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | gebäuden (Tiny Häuser oder vergleichbares) entschieden und vereinbart, dass es um die Errichtung EINES Wohngebäudes gehe. Deswegen ist dieser Ausführung in der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Waddeweitz, Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zu widersprechen. Sie ist falsch und nicht konform mit dem Beschluss des Gemeinderates. | |
| | In der der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung beiliegenden Zeichnung des Planungsbüros Mehring werden dort, wo im östlichen Teil des Flurstücks 79/5 Wald ist, Anpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme für den baulichen Eingriff vorgesehen. Dies widerspricht der auf Seite 10 unter 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2004 (RROP), Waldabstand angeführten Aussage:<br><br>„*Unmittelbar angrenzend an den Waldrand, auf dem Flurstück 79/5, wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt (s. Kap. 4.2). Dort wird die Entwicklung einer Streuobstwiese geplant, was mit den Belangen zum Schutz des Waldrandes vereinbar ist.*"<br><br>Zudem wird auf S. 17 unter 5.2 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, festgesetzt, dass die Maßnahmenfläche in diesem Bereich ca. 350 qm beträgt und darauf eine der Flächengröße angemessene Anzahl von 6 Obstbäumen angepflanzt werden kann.<br><br>Die Umsetzung dieser Festsetzung ist aus meiner Sicht nicht eindeutig und verbindlich festgelegt, da von „geplant" und „kann" die Rede ist. | Die festgesetzte Maßnahmenfläche widerspricht nicht dem RROP 2004 zum Waldabstand. Dies beurteilt auch die Raumordnungsbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg nicht so. Es wird mit der festgesetzten Maßnahmenfläche und der Grünfläche gegenüber der zugelassenen Baufläche ein ausreichender Waldabstand gewährleistet.<br><br>Die Planung der Maßnahmenfläche wird geändert. Es wird nicht weiter an einer Streuobstwiese festgehalten, sondern eine artenreiche Feuchtwiese geplant. Die Maßnahmenfläche wird so angepasst, dass der Waldrand, entsprechend der Vermessung des Katasteramtes ausgespart wird (orange Linie).<br>Damit kann besser den Anforderungen der Naturraumausstattung in der Umgebung Rechnung getragen werden. |
| | Allgemein zum Verfahren:<br><br>Wenige Tage vor der Gemeinderatssitzung am 04.03.2026 wurde die Einladung mit Tagesordnung als auch die Beschlussvorlage der Gemeinde Waddeweitz mit Karte zu diesem Sachverhalt auf der Homepage der Gemeinde online gestellt. Im Anhang finden Sie Kopien dieser beiden Schriftstücke. In der genannten Ratssitzung, bei der auch ich und XXX anwesend waren, wurde der Beschlussvorschlag, wie er am Ende des Schriftstücks unter a) bis c) aufgeführt ist, angenommen | Das Onlinestellen dient der Information der Öffentlichkeit über die geplante Ratssitzung. |

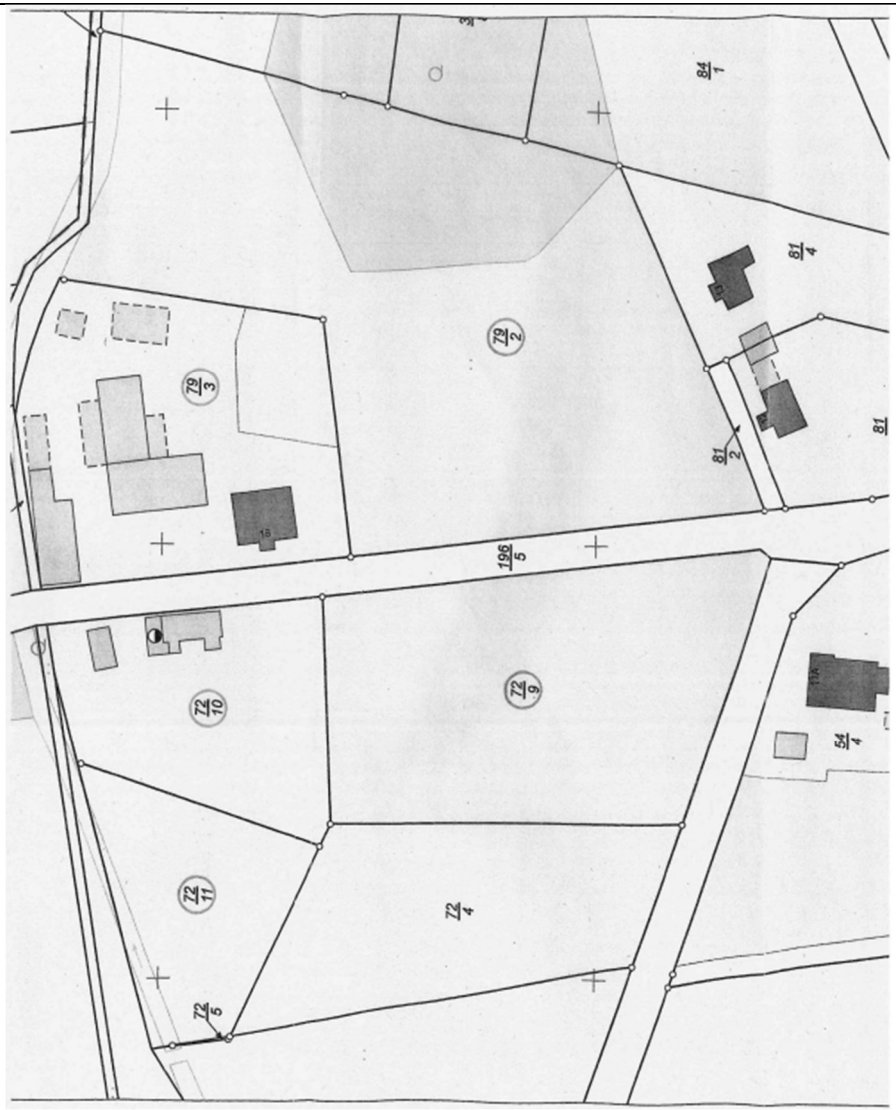
| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | und beschlossen. Wenige Tage nach dieser Gemeinderatssitzung wurden die genannte Beschlussvorlage mit Karte auf der Homepage der Gemeinde gelöscht. Als Protokoll von dieser Sitzung ist ein Auszug aus der „Dörferpost" mit einer vereinfachten Berichterstattung online geschaltet, nicht das offizielle Protokoll. Andere vorherige Gemeinderatssitzungen sind auf der Homepage mit offiziellem Protokoll aufgeführt. Siehe: https://waddeweitz.de/files/Protokoll040326.pdf | Die Unterlagen, welche vor einer Ratssitzung auf der Homepage eingestellt werden, müssen dort nicht dauerhaft verbleiben, da sie der Vorbereitung der jeweiligen Sitzung dienen. |
| | Die Bekanntmachung zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Waddeweitz, Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB auf der Internetseite luechow-wendland.de, Leben bei uns, Aktuelle Meldungen, Bekanntmachungen unter https://www.luechowwendland.de/portal/seiten/bekanntmachungen-900000082-38130.htm!?rubrik=900000026&navilD=reset1 enthält nun in Absatz 3 und 4 grobe und gravierende Abweichungen vom Gemeinderatsbeschluss vom 04.03.2026, die wie folgt lauten:<br><br>*„Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Bei der Aufstellung der Satzungen sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.*<br><br>*Es wird von der Umweltprüfung nach $ 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach $ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen."* | Bei der nebenstehend zitierten Bekanntmachung handelt es sich um die Bekanntmachung der Veröffentlichen der Satzung nach § § 3 Abs. 2 BauGB. Die zitierten Formulierungen der Bekanntmachung entsprechen den Anforderungen von § 34 Abs. 6 BauGB und § 13 Abs. Abs. 2 Nr. 3 BauGB. |
| | Diese zitierten Absätze aus der genannten Bekanntmachung wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Waddeweitz am 04.03.2026 nicht beschlossen! Demnach weist die Durchführung des Verfahrens schwerwiegende Fehler auf und muss entsprechend korrigiert und u. U. neu durchgeführt werden.<br><br>Schlussendlich spreche ich mich aus den umfänglich dargelegten Gründen deutlich gegen die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Waddeweitz, Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 | Die zitierten Formulierungen der Bekanntmachung müssen vom Rat der Gemeinde nicht beschlossen werden. Vielmehr wurden beschlossen: |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | BauGB aus und mache mir im Übrigen die Argumentation der Stellungnahme des Regionalbüros des LBU (Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e. V.) hierzu zu eigen.<br><br>Weitere' rechtliche Schritte behalte ich mir ausdrücklich vor.<br><br><u>Anhang</u><br><br>Kopie Vorkaufsrecht (zwei Ausführungen, da sich die Bezeichnung der Flurstücke nach dem Kauf änderte)<br><br>Kopie Flurkarte damaligen Stands (aus eben genannten Gründen auch hier zwei Ausführungen)<br><br>Liste der Vogelarten mit Jahresangaben des wahrgenommenen Vorkommens im Umkreis von 300 m von Zebelin 16, 29496 Waddeweitz<br><br>Liste weiterer Tierarten mit Jahresangaben des wahrgenommenen Vorkommens im Umkreis von 300 m von Zebelin 16, 29496 Waddeweitz<br><br>Kopie Beschlussvorlage Gemeinde Waddeweitz - Ratssitzung am 04.03.2026<br><br>Kopie Karte zur obigen Beschlussvorlage zum Geltungsbereich Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB Ausdruck der Bekanntmachung auf der Homepage der Samtgemeinde Lüchow (siehe Text in der Stellungnahme oben) | a) den Aufstellungsbeschluss für die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zu fassen,<br>b) dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zuzustimmen,<br>c) den Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB für die Dauer eines Monats zu veröffentlichen sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, Stellungnahmen einzuholen.<br><br>Schwerwiegende Fehler sind nicht aufgetreten.<br><br>Die Stellungnahme des Regionalbüros des LBU (Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e. V.) ist ebenfalls in die Abwägung einbezogen worden. |
| 9 | | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Vereinbarung<br>zwischen<br><br>Frau [redacted] Frau [redacted]<br><br>Frau [redacted] räumt Frau [redacted] ein unwiderrufliches Vorkaufsrecht für die Parzellen Flur 1 – Flurstück 79/1 und Flurstück 72/6 in der Gemarkung Zebelin, eingetragen im Grundbuch von Waddeweitz Blatt 265.<br><br>Dannenberg 09.05.2018<br><br>[redacted] [redacted] | |


Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Gemeinde: Waddeweitz
Gemarkung: Zebelin
Flur: 1 Flurstück: 79/1
Liegenschaftskarte 1:2000
Standardpräsentation
Erstellt am 11.01.2018
N = 5873861
Stoweitz
N = 5873421
Maßstab 1:2000
Meter
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Lüchow - Stand: 06.01.2018
Königsberger Straße 10
29439 Lüchow
Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Lüchow -
Königsberger Straße 10
29439 Lüchow (Wendland)
Zeichen:
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind gemäß § 6 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Vereinbarung<br>zwischen<br>Frau [redacted] und Frau [redacted]<br><br>Frau [redacted] sämmt Frau [redacted]<br>ein unwiderruflicher Verkaufsrecht für die Parzellen<br>Flur 1 - Flurstück 72/11 und 72/9<br>und Flurstück 79/2 in der Gemarkung Zebelin,<br>eingetragen im Grundbuch von Waddeweitz Blatt 265,<br>ein.<br><br>Zebelin, 08. 12. 2018<br><br>[redacted] [redacted] | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| |  | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Liste der Arten mit Jahresangaben des wahrgenommenen Vorkommens im Umkreis von 300 m von Zebelin 16, 29496 Waddeweitz.<br>Kuckuck Cuculus canorus, 2020-2025<br>Schleiereule Tyto alba, 2018-2025<br>Waldkauz Strix aluco, 2020-2026<br>Wiedehopf Upupa epops, 2021<br>Kleinspecht Dendropos minor, 2021<br>Mittelspecht Dendrocopos syriacus, 202l-2024<br>Grünspecht Picus viridis, 2018-2026<br>Buntspecht Dendrocopos major, 2018-2026<br>Feldlerche Alauda arvensis, 2021-2024<br>Rauchschwalbe Hirundo rustica, 2018-2025<br>Mehlschwalbe Delichan urbica, 2018-2025<br>Bachstelze Motacilla alba, 2018-2026<br>Schafsstelze Motacilla flava, 2020-2025<br>Heckenbraunelle Prunella modularis, 2023<br>Zaunkönig Troglodytes troglodytes, 2018-2026<br>Rotkehlchen Erithacus rubecula, 2018-2026<br>Nachtigall Luscinia megarhynchos, 2018-2026<br>Hausrotschwanz, Phoenicurus ochruros, 2018-2026<br>Gartenrotschwanz, Phoenicurus phoenicurus, 2018-2024<br>Amsel Turdus merula, 2018-2026<br>RotdrosselTurdus iliacus, 2024 | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Singdrossel Turdus philomelos,2018-2026<br>WacholderdrosselTurdus pilaris, 2023, 2025<br>Gartengrasmücke Sylvia borin, 2019-2025<br>Zilpzalp Phylloscopus collybita, 2018-2026<br>Wintergoldhähnchen Regulus regulus, 2025<br>Sumpfmeise Parus palustris, 2018-2026<br>Blaumeise Parus caeruleus, 2018-2026<br>Kohlmeise Parus major, 201,8-2026<br>Weidenmeise Parus montanus, 2018-2026<br>Schwanzmeise Aegithalos caudatus, 2019-2026<br>Kleiber Sitta europaea, 2018-2026<br>Gartenbaumläufer Certhia brachydactyla, 2018-2026<br>Pirol Oriolus oriolus, 2019-2024<br>Neuntöter Lanius collurio, 2024-2026<br>StarSturnus vulgaris, 2021-2026<br>Eichelhäher Garrulus glandarius, 2018-2026<br>Elster Pica pica, 2018-2026<br>Dohle Corvus monedula, 2023-2026<br>Rabenkrähe Corvus corone, 2024-2026<br>Feldsperling Passer montanus, 2018-2026<br>Haussperling Passer domesticus, 2018-2026<br>Kernbeißer Coccothraustes coccothraustes, 202+-2026<br>Buchfink Fringilla coelebs, 2018-2026 | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Bergfink Fringilla montifringilla, 2018-2026<br>Erlenzeisig Carduelis spinus, 2018-2021, 2023-2026<br>Grünfink Carduelis chloris, 2018-2026<br>Stieglitz Carduelis carduelis, 2020~2026<br>Gimpel Pyrrhula pyrrhula-2020-2025<br>Goldammer Emberiza citrillella, 2020-2024<br>Ringeltaube Columba palumbus, 2018-2026<br>Turmfalke Falco tinnunculus, 2018-2026<br>Mäusebussard Buteo buteo, 2018-2026<br>Rotmilan Milvus milvus, 2018-2026<br>Schwarzmilan Milvus migrans, 2023-2024<br>Fasan Phasianus colchicus, 2020-2026<br>Weißstorch Ciconia ciconia, 2019-2025<br>Graureiher Ardea cinerea, 2019, 2022, 2024<br>Seidenreiher Egretta garzetta, 2023<br>Kranich Grus grus, 2018-2026<br>Graugans, Anser anser, 2020-2026<br>Liste weiterer Tierarten mit Jahresangaben des wahrgenommenen Vorkommens im Umkreis von 300 m von Zebelin 16, 29496 Waddeweitz<br>**Fledermäuse:**<br>Kleiner Abendsegler Nyctalus leisleri, 2018-2025<br>Großer Abendsegler Nyctalus noctula, 2018-2025<br>**Säugetiere:** | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Steinmarder Martes foina, 2018-2026<br>Hermelin Mustela erminea, 2023-2025<br>Eichhörnchen Sciurus vulgaris, 2018-2026<br>Rotfuchs Vulpes vulpes, 2018-2025<br>Reh Capreolus capreolus, 2018-2026<br>Feldhase Lepus europaeus, 2019-2026<br>Waschbär Procyan lotor, 2025-2026<br>Waldmaus Apodemus sylvaticus, 2019-2025<br>Waldspitzmaus Sorex araneus, 2019-2024<br>**Insekten:**<br>Maikäfer Melolontha, 2023-2024<br>Nashornkäfer Oryctes nasicornis, 2021<br>Erdhummel Bambus terrestris, 2020-2025<br>Gartenhummel Bambus hortorum, 2022-2025<br>Steinhummel Bambus lapidarius, 2022-2025<br>Blauschwarze Holzbiene Xylocopa violacea, 2023-2025<br>Lehmwespe Eumenes coarctatus, 2018-2025<br>Hornisse Vespa crabro, 2018-2025<br>**Libellen:**<br>Grüne Flussjungfer Ophiogomphus cecilia, 2023-2025<br>Gebänderte Prachtlibelle Calopteryx splendens, 2023-2025<br>Reptilien:<br>Blindschleiche Anguis fragilis, 2022 | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Zauneidechse Lacerta agilis, 2018-2025 oder Waldeidechse Lacerta vivipara, 2018-2025<br>**Amphibien:**<br>Erdkröte Bufo bufo, 2018-2026<br>Knoblauchkröte Pelobates fuscus, 2023<br>Grasfrosch Rana temporaria, 2025<br>**Tagfalter:**<br>Mehrere Bläulings-Arten, 2019-2024<br>Kleiner Fuchs Aglais urticae, 2022, 2023, 2025<br>C-Falter Polygonia c-album, 2021-2024<br>Großer Kohlweißling Pieris brassicae, 2019-2025<br>Kleiner Kohlweißling Pieris rapae, 2019-2025<br>Zitronenfalter Gonepteryx rhamni, 2019-2026<br>Tagpfauenauge Inachis io, 2019-2026<br>Admiral Vanessa atalanta, 2019-2025<br>Schwalbenschwanz Papilio machaon, 2021, 2022, 2024, 2025<br>Apollofalter Parnassius apollo, 2025<br>Blutbär (Jakobskreuzbär), 2025<br>Aurorafalter Anthocharis caramines, 2020-2025<br>Distelfalter Cynthia cardui, 2019-2024<br>Diverse Nachtfalter | |

**Beschlussvorlage Gemeinde Waddeweitz – Ratssitzung am 04.03.2026**

Sachverhalt

Die Grundstückseigentümerin möchte im Norden des Ortsteils Zebelin, auf dem Flurstück 79/5, Flur 1, Gemarkung Zebelin ein Wohngebäude errichten. Das Grundstück grenzt nördlich an die bereits bebauten Grundstücke Zebelin Nr. 12 und 13 (Flurstücke 81/3 und 81/4, Flur 1, Gemarkung Zebelin) an, welche nach Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans bereits zu dem Dorfgebiet von Zebelin gehören.

Das Flurstück 79/5 liegt somit außerhalb der Dorfgebietsdarstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Die Gemeinde Waddeweitz unterstützt das Bauvorhaben und ist bereit eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung dafür aufzustellen.

Der Siedlungsbereich von Zebelin setzt sich aus dem südöstlich liegenden Rundling sowie der Kirche zusammen sowie weiteren bebauten Grundstücken im Südwesten, südlich der Kirche und im Norden. Dieser Bereich, mit Ausnahme des Kirchengrundstücks, welches als Grünfläche dargestellt ist, wird seit 1979 als Dorfgebiet in die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans eingezogen.

Im Rahmen der Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB wird dieses Dorfgebiet, inklusive des Kirchengrundstücks, als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Dies ist möglich, da der Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt wird bzw. bebaut ist.

In den somit festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird die westliche Teilfläche des Flurstücks 79/5, Flur 1, Gemarkung Zebelin im Rahmen der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen. Außerdem werden eine Grünfläche und eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt.

Beide Satzungen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

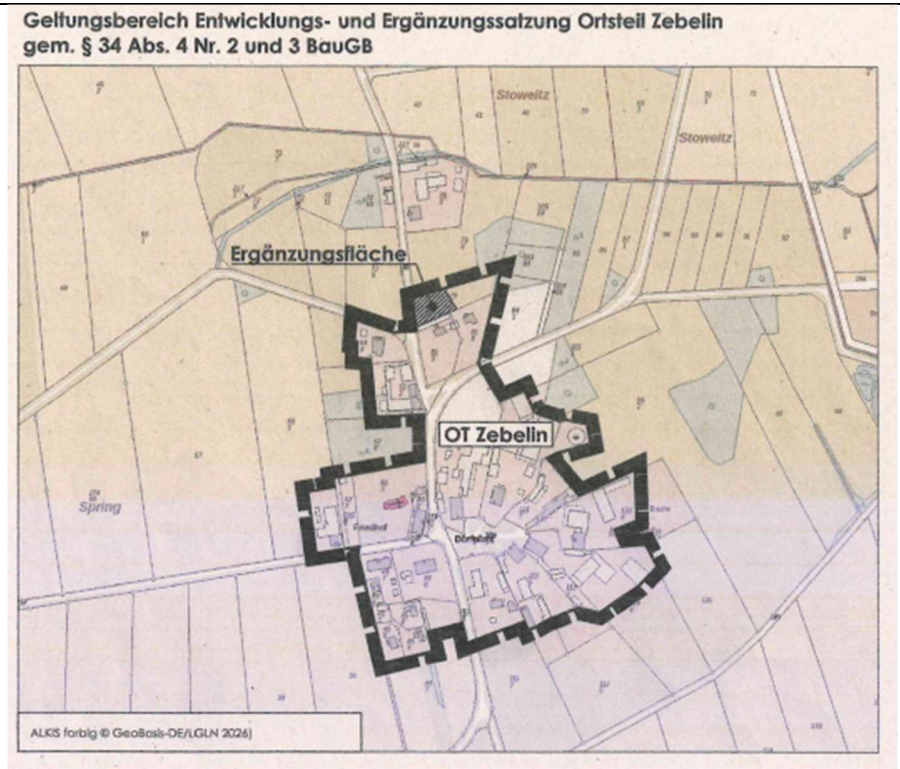
Finanzielle Auswirkungen

Die Beschlussvorlage hat keine finanziellen Auswirkungen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung durch die Vorhabenträgerin wurde bereits mit dieser abgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Waddeweitz beschließt:

a) den Aufstellungsbeschluss für die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zu fassen,
b) dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zuzustimmen,
c) den Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB für die Dauer eines Monats zu veröffentlichen sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, Stellungnahmen einzuholen.

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| |  | |

# Gemeinde Waddeweitz

## Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB

### Aufstellungsbeschluss
### Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Waddeweitz hat in seiner Sitzung am 04.03.2026 die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Waddeweitz hat in seiner Sitzung am 04.03.2026 außerdem dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zugestimmt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zu veröffentlichen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Bei der Aufstellung der Satzungen sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen.

Der gebilligte Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung wird im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen können

**Vom 31. März 2026 bis einschließlich 08.Mai 2026**

im **Internet unter dem Link:** http://www.luechow-wendland.de/Beteiligungsverfahren

sowie

im **Rathaus der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)**, Amtsweg 4,
29439 Lüchow, Raum 0.26
während der Öffnungszeiten

| | |
|---|---|
| **montags – mittwochs** | **9.00 – 12.30 Uhr** |
| **donnerstags** | **9.00 – 12.30 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr** |
| **freitags** | **9.00 – 12.30 Uhr** |

eingesehen werden.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch (per E-Mail an **bau-ordnung@luechow-wendland.de**) übermittelt werden. Stellungnahmen können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben.

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | **Beschluss**<br>Die Stellungnahme wird in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen.<br>Die Gemeinde Waddeweitz würdigt das Wohninteresse der Stellungnehmenden, aber auch das Interesse einer ortsansässigen Familie mit mehreren Kindern an deren Wohneigentumsbildung. Dafür wird an der Aufstellung der Ergänzungssatzung festgehalten.<br>Die Begründung wird gemäß der Abwägung dazu ergänzt, dass ein angemessener Abstand zwischen dem neu geplanten Siedlungsrand von Zebelin und einem im Außenbereich liegenden Resthof verbleibt.<br>Die Planung der Maßnahmenfläche wird gemäß der Abwägung geändert. |
| **Bürger 3, 05.05.2026 (persönlich am 06.05.2026 bei der Samtgemeinde eingereicht)** | | |
| 6 | in der Ratssitzung der Gemeinde Waddeweitz wurde am 04.03.2026 der Aufstellungsbeschluss gemäß einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Waddeweitz, Ortsteil Zebelin gern. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB gefasst. Außerdem hat der Rat der Gemeinde Waddeweitz in seiner Sitzung am 04.03.2026 dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gern. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zugestimmt und beschlossen, diesen zu veröffentlichen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.<br>Bei Erfolg resultiert daraus eine Erweiterung der bisherigen innerörtlichen Grenze an die äußere Grenze des benannten, durch Teilung neu geschaffenen Flurstücks 79/5, um die Grundlage zur Umwandlung von Grünland in Bauland, und im Anschluss Baurecht zu schaffen, | **Abwägungsvorschlag**<br>Die nebenstehenden Herleitungen sind grundsätzlich zutreffen. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | wo bisher im Außenbereich traditionelles Grünland bewirtschaftet wird.<br><br>Ziel des Ganzen ist, dem Belang einer Privatperson nachzugeben, Wohnraum für sich schaffen zu können.<br><br>Im Folgenden beschreibe ich als direkt betroffene Anrainerin, zunächst meine persönliche Situation in Bezug auf das betreffende Grundstück und die Historie des Eigentumerwerbs des neu eingerichteten Flurstücks 79/5 durch die heutige Eigentümerin XXXX.<br><br>Anschließend ergänze ich Aspekte der baurechtliehen Konsequenzen und daraus erwachsene grundsätzliche Vorbehalte gegenüber dem Verfahren.<br><br>Es liest sich mein persönlicher Belang deutlich heraus.<br><br>Die Naturschutzbelange sehe ich aufgrund einer unzureichenden Feststellung vorkommender Arten, nicht ausreichend berücksichtigt.<br><br>Aus all jenem ergibt sich zuletzt eine abschließende Stellungnahme.<br><br>Im Jahr 2018 erwarben wir, XXXX und ich, den alten Resthof Zebelin 16, Flurstück 79/3. und 72/10, um das generalsanierungsbedürftige Haupthaus zu Wohnraum mit hohem energetischen Standard herzurichten und uns des heruntergekommenen Hofs anzunehmen. Seither verwenden wir alle Zeit, Kraft und finanzielle Mittel auf dieses Ziel.<br><br>Die besondere, abgeschiedene Lage außerhalb der Ortschaft war unser vorrangiger Kaufgrund und ist nach wie vor jener, der die aufwändige und langwierige Arbeit für uns rechtfertigt. Denn neben unserem grundlegenden Bedürfnis, ruhig und naturnah leben zu können, planten wir die Flurstücke 72/11, 72/9 und 79/2 (aus welchem das Flurstück 79/5 später entnommen wurde) zu unserer zukünftige Existenzsicherung hinzu zu erwerben, und u.a. mithilfe einer extensiven Weidehaltung, eine ökologische Aufwertung der Wiese zur artenreichen Weide zu bewirken. Darüber hinaus plante ich als Pädagogin hier vor Ort in die Selbständigkeit zu gehen und hierfür die Abgeschiedenheit | Die Privatperson ist eine ortsansässige Familie mit mehreren Kindern.<br><br>Durch die Planung berücksichtigt die Gemeinde Waddeweitz einen wichtigen Grundsatz des BauGB, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Historie des Eigentumserwerbs ist bauplanungsrechtlich nicht von Belang.<br><br>Die nebenstehenden und nachfolgend dargelegten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Angelegenheiten von Flächenerwerb und Vorkaufsrechten betreffen jedoch nicht die vorliegende Satzung, die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde Waddeweitz aufgestellt wird. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | von Grundstück und Gelände/Grünland zugrunde zu nehmen, um tiergestützte Natur- und Erlebnispädagogische Angebote mit und ohne Unterbringung anzubieten.<br><br>Diese Zukunftsgestaltung ließ sich deshalb an diesem Ort denken/vornehmen, da ein ausdrückliches Verkausinteresse durch die Eigentümerin der Grünlandflächen transportiert wurde (aus erbschaftssteuerliehen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt), was sich in unsere Richtung konkretisierte durch das Einräumen eines Vorkaufsrechts der umgebenden Weideflächen im Zuge der Kaufverhandlungen des Wohnhauses. Zudem erhielten wir vom örtlichen Landwirt, der die Wiesen zur Beweidung durch Milchvieh damals pachtete, wiederholt die Auskunft, er selbst werde das Land nicht kaufen, sondern spiele eher immer wieder mit dem Gedanken, die Viehwirtschaft aufzugeben.<br><br>Das gesamte Grundstück liegt außerhalb der Ortschaft. Das existierende Wohnhaus des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs entstand in legitimer Nachfolge einer ehemaligen Mühle mit Wohntrakt, die außerhalb des Dorfes, ursprünglich am Mühlenbach errichtet worden war. Eine Landwirtschaft mit ihrer üblichen Betriebsamkeit und Infrastruktur wird nicht betrieben. Als ruhige Personen führen wir viele Arbeiten von Hand aus. Die im folgenden beschriebenen Ereignisse nahmen auf die Entwicklung unserer Pläne und Arbeiten erheblich störenden Einfluss.<br><br>Anfang des Jahres 2021 trat die Eigentümerin auf uns, d. h. auf XXX, als Grundstückseigentümerin Zebelin 16, Flürstücke 72/10 und 79/3, und mich zu, es gebe eine Kaufinteressentin an einem Teilstück (1500 qm) des Flurstücks 79/2, direkt außerhalb der Ortschaftsgrenze. Wir konnten bereits zu diesem Zeitpunkt keinem Verkauf an diese, insbesondere keiner Bebauung zustimmen und taten dies auch kund.<br><br>Korrekterweise informierte uns die ursprüngliche Eigentümerin XXX zwar anfangs über das Kaufinteresse Außenstehender, bot aber nicht vorrangig uns bzw. XXX das entsprechende Grundstück zum Sofortkauf an, sondern veräußerte das Teilstück (von etwa 2000 qm) ohne | |

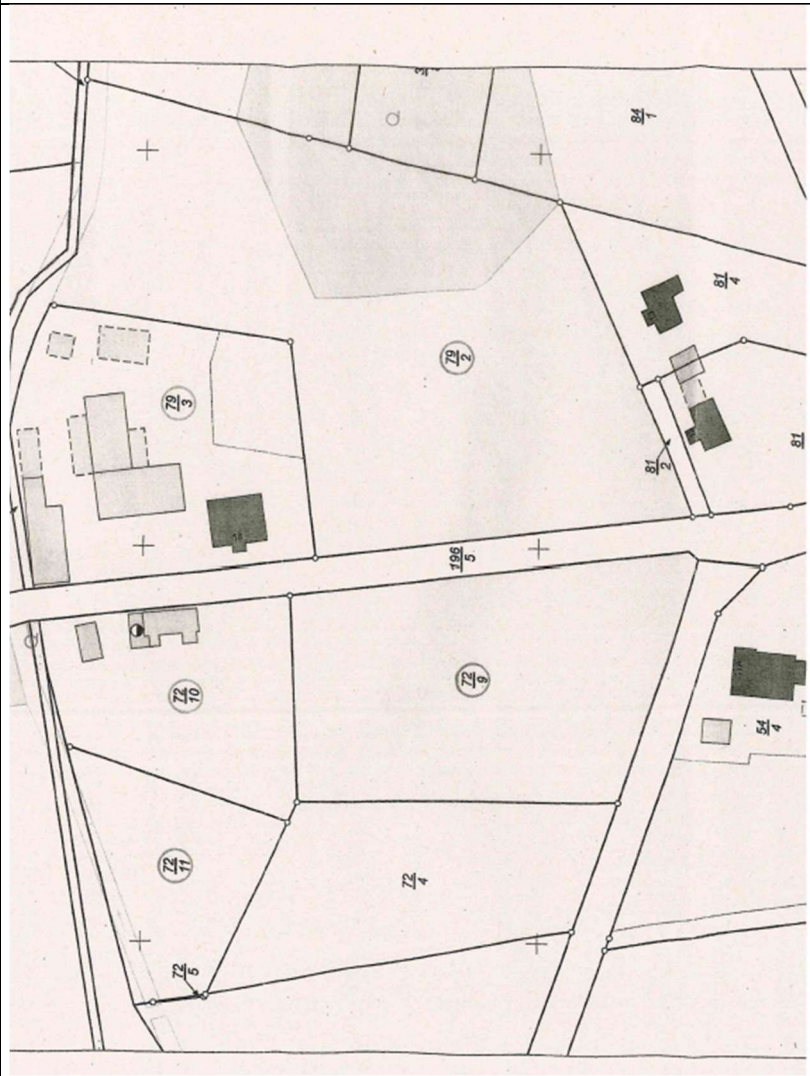
| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | unsere Zustimmung, noch Inkenntnissetzung, an XXX. Diese wusste durch uns persönlich von unserem Vorkaufsrecht wie auch von unserer Ablehnung ihres Erwerbswunsches, insbesondere ihres dortigen Bauvorhabens. Von Dritten erfuhren wir zufällig vom vonstattengegangenen und bereits abgeschlossenen Verkauf der Fläche an XXXX.<br><br>Der nachträglichen, telefonischen Aussage XXX nach, habe diese "als Ausnahme" schließlich dem unnachgiebigen Begehr XXX statt gegeben und sich über das Vorkaufsrecht hinweg gesetzt.<br><br>Es bleibt bei der Tatsache, dass die Verkäuferin des Hofes XXX damals in einem rechtskräftigen Vertrag ein Vorkaufsrecht eingeräumt hat. Selbst wenn dieses Vorkaufsrecht nicht durch Eintragung im Grundbuch "dinglich gesichert" ist und dieser Umstand die Durchsetzungsmöglichkeit dessen verringert, macht er den Vertrag nicht gegenstandslos.<br><br>Dennoch fühlt sich XXX nach dieser Erfahrung nicht mehr an ihr uns bzw. XXX eingeräumtes Vorkaufsrecht gebunden, auch nicht, was die bestehenden Restflächen anbelangt. Ihre Erreichbarkeit für uns ist zumindest stark herabgesetzt. Das Gesamtkonzept unseres Lebens hier am Ort wurde so komplett gekippt. Das für uns so essentiell wichtige abgeschiedene Wohnen gerät zumindest in große Gefahr, denn das o.g. Verfahren schafft über das Ursprungsziel hinaus bei Umsetzung ganz neue und weitreichende Realitäten, aufgrund der rechlichen Grundlagenschaffung zur vereinfachten Baurechterwirkung für die gesamte Grünlandfläche zwischen derzeitiger Ortsgrenze und dem Grundstück Zebelin 16, Flurstück 79/3.<br><br>Das Flurstück 79/5 wurde aus dem ehemaligen Flurstück 79/2 herausgenommen. Der Abstand zwischen der Ortschaftsgrenze und unserem Grundstück betrug bis zu diesem Zeitpunkt rund 100m. Die Schaffung von Bauland an zur Debatte stehender Stelle, würde den Abstand zwischen Baugrund im Dorfanschluss und dem unsrigen im Außengebiet um eine entscheidende Strecke verringern und hier mit großer Wahrscheinlichkeit eine Baulückensituation entstehen lassen, | Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung rückt der neu entstehende Siedlungsrand von Zebelin (unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen) um ca. 20 m näher an den nördlich im Außenbereich liegenden Resthof heran. Es verbleibt weiterhin ein Abstand von ca. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | die der potentiellen Umwidmung des weiteren Grünlands in Bauland, Grundlage schafft. Dies gilt u.U. ebenso für die den besagten Grundstücken im Westen gegenüberliegenden Weideflächen (Flurstück 72/9). (Kopie Flurkarte zur Veranschaulichung im Anhang)<br><br>Die Einzellage unseres Hofes würde somit zunichte gemacht.<br><br>Eine Neu-Ansiedlung an betreffender Stelle würde ebenso das gesamte Dorf- und Landschaftsbild sowie das Leben der Dörfler wandeln, die landwirtschaftliche Fläche ginge unumkehrbar verloren. ·<br><br>Der Verlust von Grünland durch Flächenversiegelung und Bebauung ist politisch nicht gewollt, rechtlich nicht begründbar und so nicht hinnehmbar.<br><br>Zu Schaffung und Erhalt von rarem, bezahlbarem Wohnraum begrüße ich die nachhaltigen Verfahren ohne zusätzlichen Flächenverbrauch wie z.B. Altbausanierungen, bzw. Modelle gemeinschaftlichen Wohnens (Ein Genossenschaftsprojekt zur Schaffung von Wohnraum ist innerorts von Zebelin in seiner Planung mit der Gemeinde weit fortgeschritten). Wer den Wunsch hat klassisch neu zu bauen, kann dies auf bereits ausgewiesenen Bauplätzen verschiedener Gemeinden und nach Ausfindigmachen von bestehenden Baulücken innerhalb bestehender Ortschaften tun.<br><br>In der Begründung des Planungbüros Mehring fehlt zudem die Darstellung angemessenen öffentlichen Interesses, welches für ein solches Vorgehen überwiegen muss.<br><br>Die Gemeinde ist zudem zu einer genauen Abwägung unterschiedlicher privater Belange angehalten. | 60 m zur Ergänzungsfläche. Damit wird weiterhin ein breiter Grünlandstreifen zwischen dem Siedlungsrand von Zebelin und dem Resthof erhalten.<br><br>Durch die Planung wird im Übrigen keine Baulücke geschaffen. Eine Bebauung zwischen dem Ergänzungsfläche und dem im Außenbereich liegenden Resthof würde eine unzulässige Zersiedelung der Landschaft darstellen, wohingegen sich die Ergänzungsfläche an den bestehenden Ortsrand anschmiegt.<br><br>Die Einzellage des Hofes wird nicht zunichte gemacht, da zwischen der Hofstelle und der Ergänzungsfläche weiterhin ein Grünlandstreifen von ca. 60 m Breite erhalten bleibt (s.o.)<br>Durch die Ergänzungssatzung resultiert nicht die nebenstehend befürchtete Wirkung. Auch geht Grünland nur in einer stark untergeordneter Größe verloren.<br><br>Im Rahmen der Ergänzungsatzung wird für eine ortsansässige Familie die Möglichkeit geschaffen, vor Ort Wohnraum zu schaffen. Dies widerspricht nicht anderen Wohnprojekten oder deren Sinnhaftigkeit.<br><br>Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung werden in Kapitel 2 der Begründung abgeprüft. Zu den Prüfkriterien nach |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Zu erwähnen sind grundsätzlich auch Auffälligkeiten im formellen Ablauf der Beschlussfassung.<br><br>Im Vorfeld der Gemeinderatssitzung am 04.03.2026 war auf der Internetseite der Gemeinde Waddeweitz neben der Einladung zum öffentlichen Teil der Geminderatssitzung mit Tagesordnungsplan, die Beschlussvorlage zur Abstimmung über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Waddeweitz, Ortsteil Zebelin gern. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB offiziell eingestell (Kopie im Anhang), wurde jedoch wenige Tage nach dem Beschluss wieder von der Gemeindeseite entfernt. Anstelle dieser fand sich nun zudem nicht wie üblich das offizielle Protokoll der Sitzung, sondern ein Auszug aus der vereinfachten Berichterstattung der „20-DörferPost".<br><br>In der zugehörigen öffentlichen Bekanntmachung zum Verfahren ist auf der Internetseite der Samtgemeinde eine Ausführung des Beschlusses veröffentlicht, die offiziell so nicht zur Abstimung gebracht und vom Gemeinderat beschlossen worden war bzw. im Vorfeld der Abstimmung der Öffentlichkeit nicht transparent gemacht wurde.<br><br>Die Version in der Bekanntmachung beeinhaltet wesentliche Aspekte, die sich von der Beschlussvorlage unterscheiden. In Absatz 3 und 4 ist folgendes zu lesen:<br><br>*Abs. 3:*<br><br>*"Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Bei der Aufstellung der Satzungen sind die' Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.·*<br><br>*Abs. 4:*<br><br>*Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen* | § 34 Abs. 4 bis 5 gehört nicht das „angemessenen öffentlichen Interesse".<br>Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird hiermit vorgenommen. Die Gemeinde Waddeweitz würdigt das Wohninteresse der Stellungnehmenden, aber auch das Interesse einer ortsansässigen Familie mit mehreren Kindern sowie deren Interesse an Wohneigentumsbildung.<br><br>Es ist nicht erforderlich, dass Sitzungsunterlagen oder Einladungen zu öffentlichen Sitzungen dauerhaft auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt bleiben. Sie dienen dem Hinweis auf die Sitzung.<br><br>Bei der nebenstehend zitierten Bekanntmachung handelt es sich um die Bekanntmachung der Veröffentlichen der Satzung nach § § 3 Abs. 2 BauGB. Die nachfolgend zitierten Formulierungen der Bekanntmachung entsprechen den Anforderungen von § 34 Abs. 6 BauGB und § 13 Abs. Abs. 2 Nr. 3 BauGB. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | *verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen.* "<br><br>In der Beschlussvorlage fehlen diese beiden Absätze gänzlich. Die Inhalte der zitierten Absätze finden auch mündlich in der Ratssitzung vom 04.03.2026 keine Erwähnung. | Die zitierten Formulierungen der Bekanntmachung müssen vom Rat der Gemeinde nicht beschlossen werden. Vielmehr wurden beschlossen:<br>a) den Aufstellungsbeschluss für die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zu fassen,<br>b) dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zuzustimmen,<br>c) den Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB für die Dauer eines Monats zu veröffentlichen sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, Stellungnahmen einzuholen.<br><br>Die Formulierungen in der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planung müssen in der Form nicht mündlich in der Ratssitzung Erwähnung finden. |
| | Nicht zuletzt möchte ich darauf hinweisen, dass wir seit 2019 durchgängig von unserem Standort aus auf Wiese und im Erlenbruch, eine große Menge an Tieren, insbesondere Vögel beobachten, welche sich temporär oder ausdauernd aufhalten und hier ihre Nahrungs- oder Brutstätte finden.<br><br>Im Grünland zwischen uns und dem besagten Flurstück 79/5 sind wiederholt Rehkitze und Feldhasenjunge geboren, Hermelin und andere Marderartige wurden wie auch der Rotfuchs immer wieder beobachtet. | Das Vorkommen einer großen Menge von Tieren auf Wiese und im Erlenbruch steht die Ergänzungssatzung nicht entgegen. Auch der angrenzende Ortsrand mit dem Gebäuden Nr. 12 und 13 sowie der bewohnte Resthof stehend dem ja bereits nicht entgegen.<br><br>Die nebenstehend aufgeführten Arten werden weiterhin das angrenzenden Grünland nutzen. Dies trifft auch auf die Insektenarten zu. Im |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Es kommen diverse Insektenarten vor, u.a. Wildbienen- und Schmetterlingsarten, der seltene Nashornkäfer konnte 2021 auf der Wiese zwischen vielerwähnten Grundstücken beobachtet werden.<br><br>Im Anhang befinden sich zwei Listen mit den aktuellen Sichtungen/Vorkommen der Vogelarten sowie anderer Tiere in besagtem Gebiet.<br><br>Ich spreche mich deutlich gegen die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Waddeweitz, Ortsteil Zebelin gern. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB aus und nehme mir im Übrigen die Argumentation der Stellungnahme des LBU (Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e. V.) hierzu zu eigen.<br><br>Anhang<br>– Kopie Flurkarte zur Veranschaulichung<br>– Kopie Beschlussvorlage Gemeinde Waddeweitz- Ratssitzung am 04.03.2026<br>– Kopie Aufstellungsbeschluss<br>– Liste der Vogelarten<br>– Liste andere Tiere | Zuge der Planung werden zudem neue Heckenstrukturen geschaffen, welche für die Arten neue Habitate bilden werden.<br><br>Die Liste wahrgenommener Tierarten an sich steht der Planung nicht entgegen. Es sind nur Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Tierindividuen besonders geschützter und bestimmter andere Tierarten im Sinne von § 44 BNatSchG von Belang, die sich innerhalb und im Wirkbereich der Ergänzungsfläche befinden und auf welche nachteilige Wirkungen der Planung ausgehen könnten.<br><br>Die Stellungnahme wird in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Die Gemeinde Waddeweitz hält an der Satzung fest, indem sie das Wohninteresse der Stellungnehmenden würdigt, aber auch das Interesse einer ortsansässigen Familie mit mehreren Kindern sowie deren an Wohneigentumsbildung.<br><br>Im Osten wird ein schmaler, in das Plangebiet reichender Waldstreifen entsprechend festgesetzt. Die Maßnahmenfestsetzung wird entsprechend der Abwägung umgeplant. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| |  | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **Beschlussvorlage Gemeinde Waddeweitz – Ratssitzung am 04.03.2026**<br><br>Sachverhalt<br><br>Die Grundstückseigentümerin möchte im Norden des Ortsteils Zebelin, auf dem Flurstück 79/5, Flur 1, Gemarkung Zebelin ein Wohngebäude errichten. Das Grundstück grenzt nördlich an die bereits bebauten Grundstücke Zebelin Nr. 12 und 13 (Flurstücke 81/3 und 81/4, Flur 1, Gemarkung Zebelin) an, welche nach Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans bereits zu dem Dorfgebiet von Zebelin gehören.<br><br>Das Flurstück 79/5 liegt somit außerhalb der Dorfgebietsdarstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Die Gemeinde Waddeweitz unterstützt das Bauvorhaben und ist bereit eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung dafür aufzustellen.<br><br>Der Siedlungsbereich von Zebelin setzt sich aus dem südöstlich liegenden Rundling sowie der Kirche zusammen sowie weiteren bebauten Grundstücken im Südwesten, südlich der Kirche und im Norden. Dieser Bereich, mit Ausnahme des Kirchengrundstücks, welches als Grünfläche dargestellt ist, wird seit 1979 als Dorfgebiet in die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans eingezogen.<br><br>Im Rahmen der Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB wird dieses Dorfgebiet, inklusive des Kirchengrundstücks, als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Dies ist möglich, da der Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt wird bzw. bebaut ist.<br><br>In den somit festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird die westliche Teilfläche des Flurstücks 79/5, Flur 1, Gemarkung Zebelin im Rahmen der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen. Außerdem werden eine Grünfläche und eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt.<br><br>Beide Satzungen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.<br><br>Finanzielle Auswirkungen<br><br>Die Beschlussvorlage hat keine finanziellen Auswirkungen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung durch die Vorhabenträgerin wurde bereits mit dieser abgeschlossen.<br><br>Beschlussvorschlag<br><br>Der Rat der Gemeinde Waddeweitz beschließt:<br><br>a) den Aufstellungsbeschluss für die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zu fassen,<br>b) dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zuzustimmen,<br>c) den Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB für die Dauer eines Monats zu veröffentlichen sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, Stellungnahmen einzuholen. | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **Gemeinde Waddeweitz**<br><br>**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB**<br><br>**Aufstellungsbeschluss Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**<br><br>Der Rat der Gemeinde Waddeweitz hat in seiner Sitzung am 04.03.2026 die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen.<br><br>Der Rat der Gemeinde Waddeweitz hat in seiner Sitzung am 04.03.2026 außerdem dem Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB zugestimmt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zu veröffentlichen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.<br><br>Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Bei der Aufstellung der Satzungen sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.<br><br>Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen.<br><br>Der gebilligte Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung wird im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen können<br><br>**Vom 31. März 2026 bis einschließlich 08.Mai 2026**<br><br>im **Internet unter dem Link:** http://www.luechow-wendland.de/Beteiligungsverfahren<br><br>sowie<br><br>im **Rathaus der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)**, Amtsweg 4,<br>29439 Lüchow, Raum 0.26<br>während der Öffnungszeiten<br><br>**montags – mittwochs** **9.00 – 12.30 Uhr**<br>**donnerstags** **9.00 – 12.30 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr**<br>**freitags** **9.00 – 12.30 Uhr**<br><br>eingesehen werden.<br><br>Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch (per E-Mail an **bau-ordnung@luechow-wendland.de**) übermittelt werden. Stellungnahmen können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) abgegeben werden.<br><br>Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben. | |
| | Liste der Arten mit Jahresangaben des wahrgenommenen Vorkommens im Umkreis von 300 m von Zebelin 16, 29496 Waddeweitz.<br><br>Kuckuck Cuculus canorus, 2020-2025<br><br>Schleiereule Tyto alba, 2018-2025 | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Waldkauz Strix aluco, 2020-2026<br>Wiedehopf Upupa epops, 2021<br>Kleinspecht Dendropos minor, 2021<br>Mittelspecht Dendrocopos syriacus, 202l-2024<br>Grünspecht Picus viridis, 2018-2026<br>Buntspecht Dendrocopos major, 2018-2026<br>Feldlerche Alauda arvensis, 2021-2024<br>Rauchschwalbe Hirundo rustica, 2018-2025<br>Mehlschwalbe Delichan urbica, 2018-2025<br>Bachstelze Motacilla alba, 2018-2026<br>Schafsstelze Motacilla flava, 2020-2025<br>Heckenbraunelle Prunella modularis, 2023<br>Zaunkönig Troglodytes troglodytes, 2018-2026<br>Rotkehlchen Erithacus rubecula, 2018-2026<br>Nachtigall Luscinia megarhynchos, 2018-2026<br>Hausrotschwanz, Phoenicurus ochruros, 2018-2026<br>Gartenrotschwanz, Phoenicurus phoenicurus, 2018-2024<br>Amsel Turdus merula, 2018-2026<br>RotdrosselTurdus iliacus, 2024<br>Singdrossel Turdus philomelos,2018-2026<br>WacholderdrosselTurdus pilaris, 2023, 2025<br>Gartengrasmücke Sylvia borin, 2019-2025<br>Zilpzalp Phylloscopus collybita, 2018-2026 | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Wintergoldhähnchen Regulus regulus, 2025<br>Sumpfmeise Parus palustris, 2018-2026<br>Blaumeise Parus caeruleus, 2018-2026<br>Kohlmeise Parus major, 201,8-2026<br>Weidenmeise Parus montanus, 2018-2026<br>Schwanzmeise Aegithalos caudatus, 2019-2026<br>Kleiber Sitta europaea, 2018-2026<br>Gartenbaumläufer Certhia brachydactyla, 2018-2026<br>Pirol Oriolus oriolus, 2019-2024<br>Neuntöter Lanius collurio, 2024-2026<br>StarSturnus vulgaris, 2021-2026<br>Eichelhäher Garrulus glandarius, 2018-2026<br>Elster Pica pica, 2018-2026<br>Dohle Corvus monedula, 2023-2026<br>Rabenkrähe Corvus corone, 2024-2026<br>Feldsperling Passer montanus, 2018-2026<br>Haussperling Passer domesticus, 2018-2026<br>Kernbeißer Coccothraustes coccothraustes, 202+-2026<br>Buchfink Fringilla coelebs, 2018-2026<br>Bergfink Fringilla montifringilla, 2018-2026<br>Erlenzeisig Carduelis spinus, 2018-2021, 2023-2026<br>Grünfink Carduelis chloris, 2018-2026<br>Stieglitz Carduelis carduelis, 2020~2026 | |

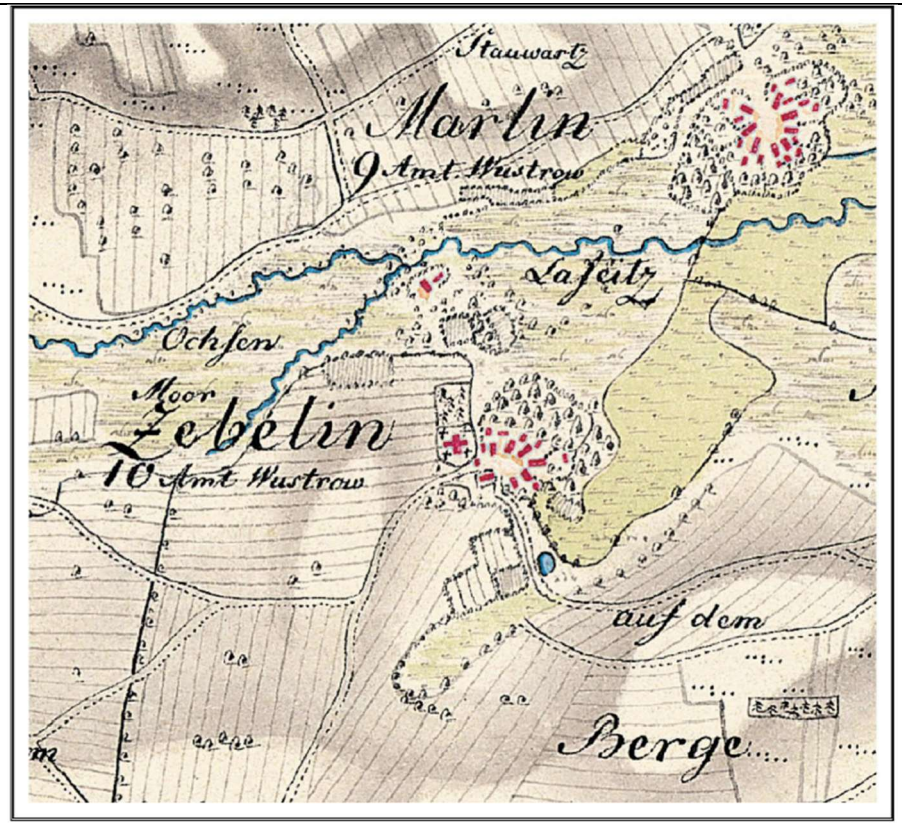
| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Gimpel Pyrrhula pyrrhula-2020-2025<br>Goldammer Emberiza citrillella, 2020-2024<br>Ringeltaube Columba palumbus, 2018-2026<br>Turmfalke Falco tinnunculus, 2018-2026<br>Mäusebussard Buteo buteo, 2018-2026<br>Rotmilan Milvus milvus, 2018-2026<br>Schwarzmilan Milvus migrans, 2023-2024<br>Fasan Phasianus colchicus, 2020-2026<br>Weißstorch Ciconia ciconia, 2019-2025<br>Graureiher Ardea cinerea, 2019, 2022, 2024<br>Seidenreiher Egretta garzetta, 2023<br>Kranich Grus grus, 2018-2026<br>Graugans, Anser anser, 2020-2026<br>Liste weiterer Tierarten mit Jahresangaben des wahrgenommenen Vorkommens im Umkreis von 300 m von Zebelin 16, 29496 Waddeweitz<br>**Fledermäuse:**<br>Kleiner Abendsegler Nyctalus leisleri, 2018-2025<br>Großer Abendsegler Nyctalus noctula, 2018-2025<br>**Säugetiere:**<br>Steinmarder Martes foina, 2018-2026<br>Hermelin Mustela erminea, 2023-2025<br>Eichhörnchen Sciurus vulgaris, 2018-2026<br>Rotfuchs Vulpes vulpes, 2018-2025 | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Reh Capreolus capreolus, 2018-2026<br>Feldhase Lepus europaeus, 2019-2026<br>Waschbär Procyan lotor, 2025-2026<br>Waldmaus Apodemus sylvaticus, 2019-2025<br>Waldspitzmaus Sorex araneus, 2019-2024<br>**Insekten:**<br>Maikäfer Melolontha, 2023-2024<br>Nashornkäfer Oryctes nasicornis, 2021<br>Erdhummel Bambus terrestris, 2020-2025<br>Gartenhummel Bambus hortorum, 2022-2025<br>Steinhummel Bambus lapidarius, 2022-2025<br>Blauschwarze Holzbiene Xylocopa violacea, 2023-2025<br>Lehmwespe Eumenes coarctatus, 2018-2025<br>Hornisse Vespa crabro, 2018-2025<br>**Libellen:**<br>Grüne Flussjungfer Ophiogomphus cecilia, 2023-2025<br>Gebänderte Prachtlibelle Calopteryx splendens, 2023-2025<br>Reptilien:<br>Blindschleiche Anguis fragilis, 2022<br>Zauneidechse Lacerta agilis, 2018-2025 oder Waldeidechse Lacerta vivipara, 2018-2025<br>**Amphibien:**<br>Erdkröte Bufo bufo, 2018-2026 | |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Knoblauchkröte Pelobates fuscus, 2023<br>Grasfrosch Rana temporaria, 2025<br>**Tagfalter:**<br>Mehrere Bläulings-Arten, 2019-2024<br>Kleiner Fuchs Aglais urticae, 2022, 2023, 2025<br>C-Falter Polygonia c-album, 2021-2024<br>Großer Kohlweißling Pieris brassicae, 2019-2025<br>Kleiner Kohlweißling Pieris rapae, 2019-2025<br>Zitronenfalter Gonepteryx rhamni, 2019-2026<br>Tagpfauenauge Inachis io, 2019-2026<br>Admiral Vanessa atalanta, 2019-2025<br>Schwalbenschwanz Papilio machaon, 2021, 2022, 2024, 2025<br>Apollofalter Parnassius apollo, 2025<br>Blutbär (Jakobskreuzbär), 2025<br>Aurorafalter Anthocharis caramines, 2020-2025<br>Distelfalter Cynthia cardui, 2019-2024<br>Diverse Nachtfalter | |
| | | **Beschluss**<br>Die Stellungnahme wird in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen.<br>Die Gemeinde Waddeweitz würdigt das Wohninteresse der Stellungnehmenden, aber auch das Interesse einer ortsansässigen Familie mit |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | mehreren Kindern sowie deren Interesse an Wohneigentumsbildung. Dafür wird an der Aufstellung der Ergänzungssatzung festgehalten.<br><br>Die Begründung wird gemäß der Abwägung dazu ergänzt, dass ein angemessener Abstand zwischen dem neu geplanten Siedlungsrand von Zebelin und einem im Außenbereich liegenden Resthof verbleibt.<br><br>Die Gemeinde Waddeweitz hält an der Satzung fest. |
| **Bürger 4, 06.05.2026** | | |
| | **Stellungnahme zum Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Zebelin**<br><br>**● Verfahren**<br><br>Als Rechtsgrundlage werden auf der Planzeichnung § 34 Abs. 4 Satz 1 **Nr. 3** BauGB und in der Begründung im Kapitel 2 § 34 Abs. 4 Satz 1 **Nrn. 2 und 3** benannt. Tatsächlich erfolgt aber auch eine Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 **Nr. 1**; denn vergleicht man die Satzung und den Flächennutzungsplan, ergeben sich erhebliche Differenzen, die nur so erklärt werden können, dass auch eine sogenannte Klarstellung nach Nr. 1 erfolgen soll. Allerdings scheinen nicht nur bauliche Anlagen berücksichtigt worden zu sein, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sondern auch landwirtschaftliche Gebäude wie Scheunen und Ställe. | **Abwägungsvorschlag**<br><br>Auch auf Basis der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg wird die Planung dahingehend geändert, dass eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 anstelle einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 geplant wird. Dabei wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil entlang von Flurstücksgrenzen klargestellt.<br><br>Der wirksame Flächennutzungsplan stellt Dorfgebietsfläche, nicht parzellenscharf, ohne jegliche Rücksichtnahme auf Grundstücksgrenzen dar und spart damit auch bereits seit Jahrzehnten bebaute Grundstücke zu großen Teilen aus, wie auf den Flurstücken 81/3 und 81/4 aus, welche nun klarstellend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Dabei wird auch ein der Erschließung dieser Grundstücke dienendes Flurstück (Nr. 81/2) einbezogen. Auch wurden die Dorfgebietsgrenzen im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise beliebig, mitten durch Bestandsgebäude festgelegt und nicht irgendwelchen Kriterien, wie rückwärtigen Bebauungsfluchten folgend, festgelegt. Die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgt nun anhand sinnvoller Kriterien, wie Grundstücksgrenzen und rückwärtigen Baufluchten. Dabei werden im nördlichen Bereich auch Freiflächen von bebauten Grundstücken einbezogen, die |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **● Siedlungsstruktur**<br>Die historische Siedlungsstruktur von Zebelin ist das Rundlingsdorf, das später um die Kirche, das Pfarrhaus, die Schule, den Gasthof und – in den 1970er Jahren – die „Berliner Ferienhäuser" erweitert wurde. Die ehemalige Mühle (Flurstück 79/3) gehört nicht dazu. Das liegt in der Natur der Sache: Die Rundlinge wurden in der Regel auf trockenen Böden errichtet, die (Wasser-) Mühle hingegen an einem Bach oder Fluss – hier dem „Lübelner Mühlenbach". Die Lage der Mühle außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergab sich also aus den tatsächlichen naturräumlichen Gegebenheiten. Dies zeigt auch der nachstehende Auszug aus der Kurhannoverschen Landesaufnahme von 1764/84. | bereits entstanden, als vor Jahrzehnten, die Grenze der Rundingsbebauung nach Norden überschritten wurde (Flurstücke 53/2, 54/4, 81/3, 81/4).<br>Wie nebenstehend zutreffend ausgeführt wird, wurde der Rundlingsschutz bereits in den 70er Jahren durch Zulassung der so genannten „Berliner Ferienhäuser" aufgegeben. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| |  <br>Durch die vorgeschlagene Ergänzungsfläche würde die heutige Siedlungsstruktur gestört, da sich der Abstand der Mühle vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil verringern würde, und zwar von derzeit noch 110 m auf dann nur noch 85-90 m (je nach Lage des neuen Gebäudes im vorgeschlagenen Baufeld). Der verbleibende Außenbereich würde damit so klein werden, dass weitere Wohngebäude errichtet werden könnten – insbesondere mithilfe des sogenannten „Bau-Turbos“. Danach wird nicht einmal ein nahtloser Anschluss an bebaute Gebiete gefordert, sondern nur eine organische Fortent- | Die ursprüngliche Rundlingsstruktur wurde durch die Zulassung der „Berliner Ferienhäuser“ in den 70er Jahren gestört und nicht durch die heutige Ergänzungssatzung. Dies wird auch von der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg so beurteilt. Sie konstatiert: „Im Bereich der nun beantragten Ergänzungsatzung gibt es bereits drei nachgesiedelte Wohnhäuser. Aufgrund des fehlenden Gruppenschutzes und der Vorprägung des Gebietes kann die Ergänzung für ein weiteres Wohnhaus vorgenommen werden.“ |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | wicklung der Siedlung und die Nutzung ihrer Erschließungsanlagen und Infrastruktur. Dadurch könnte es zu einer bandartigen Erweiterung Zebelins nach Norden kommen und die bisherige Siedlungsstruktur, die im Wesentlichen noch durch den Rundling bestimmt wird, stören. | Gegenüber der Wassermühle, welche am weiter nördlich fließenden „Lübelner Mühlenbach“ weiterhin in einer Entfernung von 85 bis 90 m liegt, verbleibt eine ausreichend breite Grünlandzäsur. Auch die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg äußert diesbezüglich keine Bedenken. Da die Ergänzungsfläche sich an die bereits bestehende Bebauung anschmiegt, kann von einer „bandartigen Erweiterung Zebelins nach Norden“ nicht die Rede sein. |
| | **•Wald**<br><br>Auf dem Flurstück 79/5 befindet sich im hinteren (östlichen) Teil Erlenwald, der zwar in der Begründung zum Satzungsentwurf in der Tabelle 3 erwähnt wird, aber in der zugehörigen Abbildung 5 nur auf den nördlich und östlich angrenzenden Flurstücken kenntlich gemacht ist. Der bewaldete Teil des Flurstücks 79/5 ist im nachstehend abgebildeten digitalen Orthophoto (Befliegung 01.05.2024) erkennbar (grüne Linie). In der Planzeichnung werden an der Stelle dieser Waldfläche Flächen zum Anpflanzen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) sowie Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzungen und SPE-Maßnahmen widersprechen aber dem vorhandenen Wald.<br><br>Da die Anpflanzungen und SPE-Maßnahmen dem Ausgleich des Eingriffs durch die neuen Baurechte dienen, ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu überarbeiten. | Auf dem Orthofoto ist erkennbar, dass der Waldrand im Bereich des Plangebietes verspringt. Auch, wenn die Kronentraufen der Bäume in die Satzungsfläche hereinrangen, befindet sich der tatsächliche Waldrand, als Standort der randliche Waldbäume, weiter östlich. Er wurde vom Katasteramt vor Ort eingemessen und ist in der Plangrundlage erkennbar (orange Linie). Die Planzeichnung der Ergänzungssatzung wird dahingehend angepasst, dass die Grenze der Maßnahmenfläche an die orange Linie zurückgezogen wird.<br><br>Die Ausgleichsmaßnahme wird umgeplant. Es wird nicht an der Festsetzung einer Obstwiese festgehalten, sondern eine artenreiche Feuchtwiese geplant. Die Maßnahmenfläche wird so angepasst, dass der Waldrand, entsprechend der Vermessung des Katasteramtes ausgespart wird. (orange Linie).<br><br>Die Heckenanpflanzung wird an den nordöstlichen Waldrand angrenzend gekürzt. Die angrenzende Fläche wird in die Maßnahmenfläche zur Entwicklung der artenreichen Feuchtwiese einbezogen.<br><br>Die Eingriffs-, Ausgleichs-Bilanzierung wird angepasst. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | <br>In Kap. 6.2 der Begründung (S. 23 vorletzter Absatz) wird dargestellt, dass sich das geplante Baufeld in einem Abstand von 35 m zum Waldrand befindet. Das ist korrekt, denn der Abstand zwischen der im Luftbild dargestellten grünen Linie und der Baugrenze beträgt 35 m. Die Existenz des Waldes innerhalb des Plangebiets war also bekannt.<br>**• Überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld)**<br>Die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich nicht an dem südlich liegenden Bestand, insbesondere ermöglicht das vorgeschlagene Baufeld eine Bebauung, die rund 10 m dichter an der Straße stehen könnte und wesentlich größer sein dürfte (s. Nutzungsmaß). | Die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze vorgegeben. Dies entspricht dem Zweck der Ergänzungssatzung, in der gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden können. |
| | **• Nutzungsmaß**<br>Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 vorgeschlagen. Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 sind „bei der Ermittlung der zulässige(n) Grundfläche ... die im Bereich der Ergänzungsfläche liegenden Flä- | Die GRZ wird der nebenstehenden Anregung folgend von 0,25 auf 0,15 reduziert. Somit darf nur noch eine Fläche von 148 m² mit Hauptanlagen überbaut werden. Zu berücksichtigen ist, dass eine ange- |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | chen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einzubeziehen." Zusammen mit der eigentlichen Ergänzungsfläche ist danach eine Fläche von 988 m² zugrundezulegen. Bei einer GRZ von 0,25 ergibt sich damit eine zulässige Grundfläche von 247 m², die mehr als doppelt so groß ist als die Grundfläche des südlich anschließenden Hauses Nr. 12 (93 m²). Oder anders formuliert: Die vorgeschlagene GRZ gestattet ein Gebäude mit einer Grundfläche, die größer ist als die der beiden südlich gelegenen Häuser zusammen, so dass das Orts- und Landschaftsbild erheblich gestört würde. | baute Terrasse zur Hauptanlage gehört. Durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf zusätzlich maximal eine Fläche von 74 m² überbaut werden.<br><br>Die Eingriffs, Ausgleichsbilanzierung wird angepasst. |
| | Im Übrigen ist eine so große Grundfläche für ein Einfamilienhaus nicht erforderlich. | |
| | Zusammen mit der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % (textliche Festsetzung 3.2) ergibt sich eine versiegelbare Fläche von 370 m². Grundlage der Einbeziehung des Flurstücks 79/5 muss gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs sein. Eine Prägung durch ein so großes Nutzungsmaß ist aber nicht gegeben. | Die GRZ wird reduziert (s.o.). |
| | **● Grünordnung** | |
| | In der textlichen Festsetzung 4.1 (Fläche zum Anpflanzen) wird weder die Zahl der zu pflanzenden Bäume noch ein Pflanzabstand für die Bäume angegeben, so dass die Festsetzung unbestimmt ist. | Die textliche Festsetzung 4.1 verfügt über einen ausreichenden Bestimmtheitsgrad. |
| | Die Pflanzenliste sieht für die Anpflanzung auch Spitz-Ahorn und Sand-Birke vor, die eine Höhe von 20 bis 30 m erreichen. Für Bäume mit einer Wuchshöhe von über 15 m sieht das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) einen Abstand von 8 m zum Nachbargrundstück vor, der hier nicht eingehalten werden kann, da die Pflanzfläche nur 5 m breit ist. | Die Anpflanzungsfestsetzung wird so geändert, dass nur Straucharten ausgewählt werden. Somit können die Abstände gem. dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) eingehalten werden und die Beschattung wird reduziert. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | Die Pflanzung von Spitz-Ahorn ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht anzuraten, da die Art eine sehr dichte Krone ausbildet, die zu einer starken Beschattung des Bodens führt. Dies unterdrückt die Entwicklung einer artenreichen Strauch- und Krautschicht. An geeigneten Standorten kann der Spitz-Ahorn durch seine hohe Samenproduktion und gute Verjüngungsfähigkeit dazu neigen, andere, seltenere Baumarten zu verdrängen und Reinbestände zu bilden. Zwar ist er eine heimische Art, jedoch bietet er im Vergleich zu heimischen Pionierbaumarten wie Birke oder Weide oft weniger spezialisierten Insektenarten Lebensraum. | Spitzahorn wurde in die Pflanzliste aufgenommen, da in der Bestandshecke bereits Spitzahorn vorhanden ist. Daran wird festgehalten. |
| | Die Umgrenzung der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist nicht korrekt, da sich auf dem weit überwiegenden Teil dieser Fläche im Bestand keine Bepflanzungen befinden. Die vorhandene einreihige Strauch-Baumhecke befindet sich überwiegend auf den Flurstücken 81/2 und 81/4 oder auf der Grenzlinie zum Flurstück 79/5. Die in der Planzeichnung vorhandene Breitenangabe von 3 m wird durch das Umgrenzungs-Planzeichen verdeckt und ist schlecht lesbar. | Die Bindungsfläche umfasst den Bereich in dem Gehölze im Plangebiet stocken bzw. die in das Plangebiet ragenden Kronentraufen von auf den Nachbargrundstücken stehenden Gehölzen. Die Erhaltungsfestsetzung wird dazu klarstellend angepasst. Ziel der Festsetzung ist, die Bestandshecke vor Eingriffen im Plangebiet und deren Wirkung auch auf Nachbargehölze zu schützen. Für Eingriffe der Nachbarn in die auf ihrem Grundstück stehenden Gehölze dient die Erhaltungsfestsetzung nicht, da die Satzung keinen Zugriff auf diese Grundstücke bietet. |
| | Die Festsetzung der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ kollidiert - wie bereits dargelegt - mit dem hier vorhandenen Wald. Die nur 350 m² große geplante Streuobstwiese liegt eingeengt zwischen dem geplanten Gebäude und dem Wald. Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbilds wäre die Anordnung einer Streuobstwiese im westlichen Teil des Flurstücks 79/5 sinnvoller, weil sie sich hier im Übergang zur offenen Landschaft befände und optisch Teil der bereits durch obstbaumbestandene Wiesen und Weiden geprägten Landschaft werden würde. | Die Maßnahmenflächenfestsetzung wird geändert (s.o.). |
| | **Biotopkartierung** | |
| | In der Darstellung der Biotopkartierung (Abb. 5 des Begründungstextes) fehlt eine räumliche Abgrenzung der Biotoptypen. Durch diese Darstellung wäre erkennbar, dass ein Teil des Flurstücks 79/5 dem Biotoptyp Erlenwald (WU) zuzuordnen ist. | Die Abgrenzung der Biotoptypen fehlt nicht. Die orange Linie stellt die Waldkante des Biotoptyps Erlenwald entwässerter Standorte (WU) dar, bzw. den Standort der randlichen Waldbäume dar. Sie wurde vom Katasteramt eingemessen. Zu berücksichtigen ist, dass auch die |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | Grünlandnutzung bis an diese Kante reicht, obwohl die Kronentraufen der randlichen Waldbäume randlich über das Grünland ragen. Das Grünland in diesem Bereich wird damit nicht zum Wald. |
| | **• Artenschutz**<br><br>Bei der Bewertung der Bedeutung des Plangebiets für Brutvögel ist das gesamte Plangebiet (Flurstück 79/5) zu betrachten. Die Beschränkung auf die Ergänzungsfläche (in der Abb. 5 rot umrandet) ist nicht sachgerecht. Die Aussage, die landesweite Bedeutung des nördlich angrenzenden Bereichs ließe sich aufgrund fehlender Habitatstrukturen innerhalb der Ergänzungsfläche nicht auf das Plangebiet übertragen (Begründung S. 20 letzter Absatz), ist anzuzweifeln. Die ehemalige Mühle (in der Begründung als Einzelhof bezeichnet) bildet keine für Brutvögel relevante Barriere. Dass von einer dauerhaften Wohnnutzung und der Umgestaltung von Grünland in Ziergarten Störungen der Brutvögel zu erwarten sind, liegt auf der Hand. | Die Brutvogelkartierung wird nur auf den Eingriffsbereich und dessen Wirkbereich beschränkt. Dies ist der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche sowie der Grünfläche, Maßnahmenfläche, Anpflanz- und Erhaltungsfläche.<br>Auf diese Satzungen ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB. Dort heißt es: „Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 [Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz] und § 9 Absatz 1a [ zu Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3] entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.“ Für Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 BauGB gilt dies nicht. Somit wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung nur die o.g. beschriebenen Fläche im Zusammenhang mit der Ergänzungssatzung berücksichtigt und nicht die Klarstellungsfläche.<br><br>Die Entwicklungsfläche, die im Rahmen der Abwägung in eine Klarstellungsfläche umgewandelt wird, hat lediglich deklaratorischen Charakter.<br><br>Die auf Seite 20 der Begründung aufgeführten avifaunistisch besonders wertvollen Bereichen für Brutvögel liegen in Entfernungen von ca. 180 m und 435 m zur Ergänzungssatzung. Für Gastvögel wertvolle Bereiche befinden sich mit ca. 8,7 km in noch größerer Entfernung. Insbesondere aus diesem Grund wird beurteilt, dass von der Ergänzungssatzung keine Wirkungen auf die Gebiet3 ausgehen. |
| | Die Liste der kartierten Brutvogelarten ist unvollständig. Der Fasan (*Phasianus colchicus)*, eine bodenbrütende Art der Offenlandschaften wurde auf der Fläche zwischen der ehemaligen Mühle und den Wohnhäusern Zebelin Nr. 12 und 13 mehrfach gesichtet. Im Dach- | Bei dem Fasan (Phasianus colchicus) handelt es sich um eine zu jagdlichen Zwecken ausgesetzte Vogelart, die nicht zu den Vogelarten gemäß Artikel 1 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie gehört. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | überstand des Hauses Zebelin 12 befinden sich Fortpflanzungsstätten des Haussperlings *(Passer domesticus*). Die Bachstelze *(Motacilla alba)* wird ebenfalls regelmäßig gesichtet.<br><br>Es fehlt eine Angabe der Ausschlusskriterien für weitere Artengruppen. Die Nichtbetroffenheit weiterer Artengruppen ist somit nicht hinreichend begründet. Insbesondere Amphibien sind aufgrund der in der Nähe befindlichen Gewässer (Lübelner Mühlenbach und zwei naturnahe Gartenteiche) und wegen der Biotopstrukturen (feuchtes Intensivgrünland, entwässerter Erlenwald) zu erwarten. | Im Rahmen der Brutvogelkartierung 2025 wurden Reviere der in der Brutvogelkarte dargestellten Arten ermittelt. Es ist möglich, dass zudem auch die Bachstelze die Ergänzungsfläche zur Nahrungssuche genutzt hat oder nutzt. Sie brütet jedoch an Gebäuden. Somit kann innerhalb der Ergänzungssatzung kein Revier vorkommen. In benachbarte Gebäude mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird nicht eingegriffen. Dies gilt auch für den Haussperling.<br><br>Weitere Artengruppen werden entsprechend der Habitateignung aufgeführt. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg werden die Ausführungen zum Habitatpotential für weitere Artengruppen weiter detailliert.<br><br>Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme folgende Bewertung vorgenommen: „Angesichts des verhältnismäßigen geringen Vorhabenumfangs und der nur geringen Eingriffsintensität wird der Artenschutzfachbeitrag im konkreten Einzelfall seitens der UNB unter Berücksichtigung der genannten Artenschutzmaßnahmen insgesamt als ausreichend erachtet. Den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird seitens der UNB unter der Voraussetzung der Umsetzung dieser Maßnahmen gefolgt.“ Die Untere Naturschutzbehörde hat gefordert, Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Amphibien (ökologische Baubegleitung oder Amphibienschutzzaun) aufzunehmen. Dieser Anregung wird gefolgt. Auch wird folgender Hinweis in der Planzeichnung ergänzt: „ Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen hat die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen.“ |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | **● Korrekturhinweise** | |
| | Begründung, S. 5, vorletzter Absatz, 2. Satz: „Sie dient nur der Eigenentwicklung des Ortsteils **Lübbows** …“ | Der Fehler wird korrigiert. Es muss „des Ortsteils Zebelin“ heißen. |
| | Begründung, S. 12, letzter Absatz, 2. Satz: „Zudem sind … durch ein landwirtschaftliches Einzelgehöft im Norden …“. Es handelt sich um die ehemalige Mühle, also keine Hofstelle. | Dem nebenstehenden Korrekturhinweis wird gefolgt. |
| | Begründung, S. 15, Kapitel 5.1, 2. Absatz: „Die zulässige Grundfläche darf … um 50 % auf max. 0,3 überschritten werden.“ Dies wurde aber nicht festgesetzt, sondern eine GRZ von 0,25 nebst Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 %, so dass sich ein Versiegelungsgrad von 0,375 ergibt. | Die Eingriffs-, Ausgleichs-Bilanzierung wird überarbeitet (s.o.) |
| | Begründung, S. 16, im letzten Satz des Abschnitts „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern …“ fehlt der Hinweis, welche Baumschutz-DIN hier gemeint ist. | Die Erhaltungsfestsetzung muss sich nicht auf eine DIN beziehen, sondern auf die Ermächtigungsgrundlage im BauGB und der BauNVO. Dies erfolgt in der textlichen Festsetzung. |
| | Begründung, S. 22, 1. Absatz: Dort wird noch einmal ein landwirtschaftlicher Einzelhof erwähnt, gemeint ist aber die ehemalige Mühle. | Dem nebenstehenden Korrekturhinweis wird gefolgt (s.o.). |
| | Begründung, S. 26, Tabelle 6: Überarbeitung erforderlich, z.B. Spalte 3 Zeile 2, überbaubare Fläche 247 m² (Hauptanlagen) plus 123 m³ (Nebenanlagen)= 370 m². Außerdem ist eine Korrektur wegen des im Plangebiet vorhandenen Waldes erforderlich, der zu einer Verkleinerung der Flächen für Anpflanzungen, der Flächen mit die Erhaltungsbindung und der Fläche mit Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (SPE) führt. Im Ergebnis ist der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht gesichert! | Da die Planung geändert wird, wird die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung vollständig überarbeitet (s.o.).<br>Der naturschutzfachliche Ausgleich kann gesichert werden. |
| | | **Beschluss**<br>Die Planzeichnung dahingehend geändert, dass der Ortsteil Zebelin als im Zusammenhang bebauter Ortsteil über eine Klarstellungs-satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB deklaratorisch festgelegt wird, anstatt über eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. |

| Nr. | Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (original Wortlaut) | Abwägungs- und Beschlussvorschläge |
|---|---|---|
| | | Die Begründung wird zum Rundlingsschutz entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg gemäß der vorhergehenden Abwägung ergänzt.<br><br>Die GRZ wird von 0,25 auf 0,15 reduziert. Außerdem wird die Ausgleichsmaßnahme so umgeplant, dass sie der Waldrandlage und den Standortansprüchen besser gerecht wird.<br><br>Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wird überarbeitet.<br><br>Die Anpflanzungsfestsetzung wird so geändert, dass nur Straucharten ausgewählt werden. Auch die Pflanzabstände zu den Grundstücksgrenzen werden heraufgesetzt. Somit können die Abstände gem. dem Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) eingehalten werden und die Beschattung wird reduziert.<br><br>Die Erhaltungsfestsetzung wird dahingehend klarstellend angepasst, dass auch die in das Plangebiet ragenden Kronentraufen von auf den Nachbargrundstücken stehenden Gehölzen zu erhalten sind. |

**c) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Waddeweitz stimmt dem ihm vorliegenden geänderten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sowie der Begründung zu und beschließt die geänderte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die dazugehörige Begründung in der vorliegenden Form. Die Gemeinde Waddeweitz geht davon aus, dass die Änderungen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen.

Waddeweitz, den ……

……..
Bürgermeister