

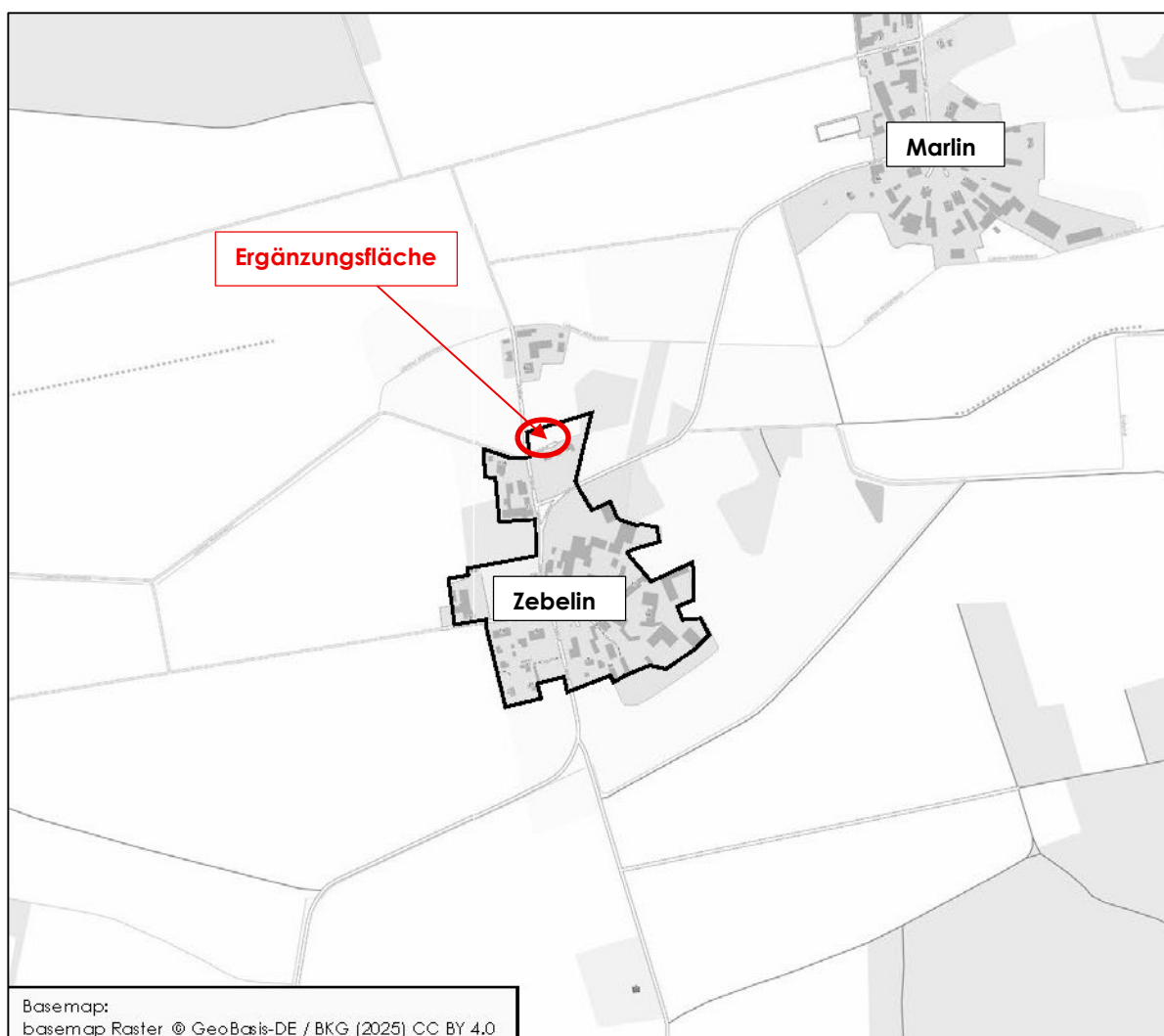
Gemeinde Waddeweitz

Entwicklungs- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 1 und 3 BauGB

Begründung

03.07.2026



— Lage des Plangebiets

ohne Maßstab

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

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

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und –ziele	4
2	Rechtsgrundlage und Verfahren	4
3	Zu beachtende Plangrundlagen	7
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen.....	7
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2004 (RROP)	8
3.3	Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms, Entwurf Februar 2025.....	11
3.4	Landschaftsrahmenplan	13
3.5	Flächennutzungsplan	14
4	Begründung der Entwicklungs Klarstellungsfläche	15
5	Begründung der einzelnen Festsetzungen im Bereich der Ergänzungsfläche und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	16
5.1	Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	16
5.2	Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich	17
6	Hinweise	18
7	Umweltbelange	19
7.1	Beschreibung und Bewertung der Umwelt	19
7.2	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	28
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	30
7.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	30
	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	33

Anlage:

Brutvogelkarte

1 Planungsanlass und -ziele

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 Flächennutzungsplans. Die Gemeinde Waddewitz unterstützt das Bauvorhaben und ist bereit eine ~~Entwicklungs-~~ Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dafür aufzustellen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung wurde bereits abgeschlossen.

2 Rechtsgrundlage und Verfahren

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.~~

Die Ortslage Zebelin erfüllt die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Im Rahmen der deklaratorischen Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen.

Mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Innerhalb der festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB können miteinander verbunden werden.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden, um die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu erzielen. § 9 Abs. 6 und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Bei einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind darüber hinaus die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB über Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

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 (hierzu wird auf Kapitel 3.3 verwiesen, festgelegten Flächenkontingente zur Siedlungsentwicklung).

Bei Aufstellung der Satzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB angewendet.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist möglich, da für die Ergänzungsfläche die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

Voraussetzungen des § 34 BauGB		Auswertung
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB		
Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs?		Ja
§ 34 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB		
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet? (Nr. 1)		Nein
Begründet die Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist? (Nr. 2)		Nein
Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (NATURA-2000) (Nr. 3)		Nein
Bestehen Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind? (Nr. 3)		Nein

Tab. 1: Auswertung der Voraussetzungen des § 34 BauGBPrägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs

Eine Prägung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Fläche durch gemischte Nutzungsstrukturen des angrenzenden Dorfgebietes ist gegeben. Die Prägung geht von der südlich der Ergänzungsfläche gelegenen Bebauung auf den Flurstücken 81/3 und 81/4 sowie dem Flurstück 54/4, Flur 1, Gemarkung Zebelin aus, wobei das Flurstück 81/4 unmittelbar angrenzt. Das Flurstück 81/3 liegt südlich eines schmalen Wegeflurstücks. Es reicht aus, wenn nur von einer Seite her eine Prägung durch die im Ortsteil vorhandene Bebauung entsteht (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 34 Rn. 117). Die Bedingung, dass sich das unmittelbar angrenzende Flurstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet (VGH Mannheim Urf. v. 8.4.2009 - 5S 1054/08), ist ebenfalls erfüllt. Die Grundstücke Zebelin Nr. 12 und 13 (Flurstücke 81/3 und 81/4) sind teilweise bereits in die Darstellung des Flächennutzungsplans als Dorfgebiet einbezogen, welche nicht die tatsächlichen Grundstücksabgrenzungen und auch nicht die vorhandene Bebauung berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Bebauung auf den westlichen und südwestlichen Grundstücken Zebelin Nr.11 und 11a ist ein Bebauungszusammenhang gegeben, der sich nach Süden fortsetzt und unter Berücksichtigung großer zu den einzelnen Grundstücken gehörender Gärten und Freiflächen insgesamt aufgrund von Anzahl und Gewicht der vorhandenen Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit macht.

Im prägenden Bereich, auf den Flurstücken 81/3, 81/4 und Flurstück 54/4, befinden sich in offener Bauweise errichtete Einzelhäuser mit Wohnnutzungen sowie untergeordnete Nebengebäude. Die Hauptgebäude weisen ein Vollgeschoss mit jeweils ausgebauten Dachgeschossen auf (Satteldächer). Hieraus ergeben sich hinreichende Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise für die Ergänzungsfläche. Das Grundstück Zebelin Nr.11 trägt bereits nicht mehr direkt zur Prägung bei. Dort ist eine auf drei Seiten umbaute Hofstelle angesiedelt. Zu berücksichtigen ist, dass die örtlichen Verhältnisse der näheren Umgebung auch eine Bandbreite der baulichen Nutzung umfassen können. Ein homogenes Gebiet wird nicht gefordert (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 34 Rn. 117). Das Nebeneinander von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben und die damit auch verbundene gegenseitige Rücksichtnahme entspricht den Grundzügen des Baugebietstyps „Dorfgebiet“, in welches im Rahmen der Ergänzungssatzung eine Fläche einbezogen wird.

Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung

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

Begründung

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.

Die Ziele der Raumordnung werden beachtet (vgl. Kap. 3.2). Das Ziel RROP 3.3. 07 beinhaltet den einzuhaltenden Waldabstand von mindestens 35 m zu sonstigen Waldgebieten. Der Mindestabstand wird eingehalten, indem angrenzend an den östlichen Waldrand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Grünfläche festgesetzt werden und somit der Waldabstandsbereich von baulichen Nutzungen freigehalten wird. Die Ergänzungsfläche, auf der bauliche Nutzungen zugelassen werden sowie die entsprechende Baugrenze werden ausreichend weit vom Waldrand abgerückt.

Gemäß dem Grundsatz 1.5 03 des Regionalen Raumordnungsprogramms sollen neue Baugebiete erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtliche Handlungsspielraum ausgeschöpft ist. Insbesondere Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung und Umnutzung fehlgenutzter Flächen) sollen genutzt werden. Die Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Brachflächen und Möglichkeiten der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches sind zu prüfen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch kein Baugebiet im eigentlichen Sinn, gemäß § 30 BauGB geplant, sondern lediglich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen. In Zebelin plant eine Wohnungsbaugenossenschaft im Rahmen einer Innenentwicklung/Umnutzung einer Grünfläche neben der Kirche bis zu 8 WE. Diese Planung stellt eine Innenentwicklung dar. Die Samtgemeinde ändert zu diesem Zweck den Flächennutzungsplan. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird voraussichtlich mindestens 1 Jahr in Anspruch nehmen. Weitere Flächen stehen in der Gemeinde Waddeweitz nicht zur Verfügung. Im Ortsteil Dommatzen werden noch unbebaute landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Diese stehen jedoch nicht zur Verfügung und sind ggf. auch landwirtschaftlichen Nutzungen vorbehalten.

Die maßvolle Darstellung der Ergänzungsfläche berücksichtigt die demographische Entwicklung im ländlichen Raum. Sie dient nur der Eigenentwicklung des Ortsteils Lübbow zur Ansiedlung der nachwachsenden Generation ortsansässiger Familien.

Natura2000-Gebiete

Das nächste NATURA 2000 Gebiet, das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern“, befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km nordöstlich des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet aus.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten auch für Vorhaben in einem Gebiet mit einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Satzungen ausgelöst. Das heißt Bauleitpläne und Satzungen gemäß § 34 BauGB müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

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

Im Rahmen der Planung werden unter Berücksichtigung von Erhaltungsfestsetzungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst (vgl. Kap. 7 und Unterkapitel).

3 Zu beachtende Plangrundlagen

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

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.

Bezüglich der Grundsätze 2.1 05 und 2.1 06 wird auf die Abwägung zum Regionalen Raumordnungsprogramm, Abschnitt Siedlungsentwicklung (Kap. 3.2) verwiesen.

Gemäß dem Grundsatz 3.1.1 05 (Änderungsverordnung 2022) soll die Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.

Bei einer Landesfläche von ca. 4.770.990 ha (Bodenfläche gem. Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) Stand 31.12.2022) entsprechen 3 ha Versiegelung pro Tag, also 1095 ha Versiegelung pro Jahr ca. 0,023 % jährlich versiegelte Landesfläche.

Das Gemeindegebiet von Waddewitz hat eine Fläche von ca. 4.929 ha (vgl. LSN, Stand 31.12.2024). Bei einer maximal zulässigen Versiegelung gemäß dem Grundsatz des LROP von ca. 0,023 % pro Jahr dürften also maximal ca. 1,13 ha des Gemeindegebiets zusätzlich versiegelt werden.

Laut dem Entwurf des in Aufstellung befindlichen RROP 2025, welches die Ziele und Grundsätze der Änderungsverordnung des LROP 2025 berücksichtigt, wird der Gemeinde Waddewitz ein Flächenkontingent für die Siedlungsentwicklung von 0,12 ha zugeordnet (vgl. Entwurf RROP 2025 2.1 06 und Kapitel 3.3 der Begründung). Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Entwurf des RROP 2025 noch nicht als Ziele in Aufstellung zu werten ist (s. Kap. 3.3). In Bezug auf die vom LROP vorgegebenen Grundsätze, die bereits wirksam sind, wird der Entwurf bereits in die Abwägung einbezogen.

Begründung

Die Samtgemeinde Lüchow beginnt in Kürze ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Zebelin (Umwandlung Grünfläche in Baugebiet, s. Kap. 3.2). Dies wird jedoch mindestens ein Jahr in Anspruch nehmen, sodass mit der Umsetzung frühestens im nächsten Jahr begonnen werden kann.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2004 (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg ist am 15.12.2004 in Kraft getreten und weiterhin gültig.

Im Juni 2019 ist zudem die 1. Änderung des RROP – sachlicher Teilabschnitt Windenergienutzung in Kraft getreten.

Mit Bescheid vom 20.11.2024 hat das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg die Geltungsdauer des RROP 2004 in der Fassung der 1. Änderung 2019 bis zum 31.12.2027 verlängert (§ 5 Abs. 7 Satz 3 Nr. 3 und 4 NROG). Mit der Bekanntmachung dieses Bescheids am 03.12.2024 im elektronischen Amtsblatt Nr. 42/2024 ist die Verlängerung in Kraft getreten.

Im Jahr 2014 wurde ein Verfahren zur Neuauflistung des RROP begonnen. Vom 08.04.2025 bis einschließlich zum 10.06.2025 lag der 1. Entwurf (Februar 2025) der Neuauflistung des RROP öffentlich aus. Die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung sind noch nicht als Ziele in Aufstellung zu werten, da noch keine Abwägung der Stellungnahmen und Neufassung des Entwurfes erfolgt ist.

Der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 des Landkreises Lüchow-Dannenberg mit Kennzeichnung der Lage der Ergänzungsfläche (schwarze gestrichelte Linie) zu entnehmen.

Für die nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zebelin angrenzende Ergänzungsfläche sind im RROP keine zeichnerischen Darstellungen enthalten. Nördlich an die Ergänzungsfläche grenzen unmittelbar ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (besondere Funktionen) sowie ein Vorbehaltsgebiet Erholung an. Im Osten von Zebelin reicht das Vorbehaltsgebiet Erholung teilweise in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil hinein. 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 zudem die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke festgesetzt. Diese dient der Eingrünung und Abschirmung des Vorhabens.

Östlich der Ergänzungsfläche beginnt ein Vorranggebiet Natur und Landschaft. Dort liegt angrenzend an das Plangebiet eine kleine Waldfläche, der keine besondere Schutzfunktion zugeordnet wird. Am östlichen Rand des Flurstücks 79/5 wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Dadurch sowie durch eine westlich angrenzend festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten wird ein angemessener Abstand zum Vorranggebiet sowie zum Wald gewahrt. Die für die Bebauung vorgesehene Ergänzungsfläche hat somit einen Abstand von mehr als 35 m zum Waldgebiet. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorranggebiet Natur und Landschaft zu erwarten, zumal sich die Bestandsbebauung Zebelin Nr. 13 näher am Vorranggebiet befindet als die geplante Ergänzungsfläche.

Die Straße „Zebelin“, welche westlich an der Ergänzungsfläche vorbeiführt, ist im RROP als regional bedeutsamer Wanderweg „Reiten“ dargestellt. Der Wanderweg führt durch den gesamten bebauten Ortsteil Zebelin. Von einer geringfügigen Ergänzung der Bebauung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wanderweg aus. Die Ergänzungsfläche ist für eine Wohnbebauung vorgesehen, sodass lediglich Anwohnerverkehr in sehr geringfügigem Maße hinzukommt.

Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Waddeweitz ist hinsichtlich der grundzentralen Versorgungsaufgabe dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Lüchow (Wendland) zugeordnet (s. RROP 1.6 02). Gemäß RROP 1.5 01 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Die-

sem Ziel wird entsprochen. In der Ergänzungsfläche wird nur ein Baugrundstück für die Eigenentwicklung des Ortsteils Zebelin geschaffen. Die bauliche Entwicklung bleibt weiterhin auf das Mittelzentrum Lüchow konzentriert. Die Stadt Lüchow (Wendland) führt zurzeit mehrere Verfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen durch (z. B. Bebauungsplan „Spötzingstraße Süd“, Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Tarmitzer Str.“).

Gemäß dem Ziel 1.6 07 RROP sollen die Mitgliedsgemeinden ihre Entwicklung auf ihre Hauptorte, hier Waddeweitz, konzentrieren. Es ist jedoch eine Entwicklung außerhalb des Hauptortes der Mitgliedsgemeinde ausnahmsweise zulässig, wenn der Umfang der baulichen Entwicklung den Eigenbedarf nicht überschreitet, die bauliche und funktionale Entwicklung auf den Hauptort konzentriert bleibt und alle übrigen Ziele und Grundsätze beachtet wurden.

Die Gemeinde Waddeweitz ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) mit etwa 871 EinwohnerInnen laut der Tabelle „A100001G“ vom 31.12.2024 des Landesamtes für Statistik Niedersachsen. Sie setzt sich aus 20 kleinen Ortsteilen zusammen, die nur geringe Einwohnerzahlen aufweisen. Diese Verteilung ist auf die historische Siedlungsgeschichte zurückzuführen. Bei den charakteristisch kleinen Siedlungen handelt es sich teilweise um Rundlinge. Der Hauptort der Gemeinde ist zwar Waddeweitz. Waddeweitz ist allerdings nicht mehr der Ortsteil mit den meisten Einwohnern. Dies ist inzwischen Kiefen. Auch die in der Gemeinde vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind nicht auf den Hauptort konzentriert, sondern über die Ortsteile verteilt. In Waddeweitz sind das Dorfgemeinschaftshaus, die Feuerwehr sowie eine Bäckerei angesiedelt. In Kiefen befindet sich eine Kita, bei Kukate ein Waldkindergarten und in Groß Wittfeitzen ein Waldbad.

Im Hauptort Waddeweitz stehen der Gemeinde zurzeit keine Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung, sodass dort keine Baugrundstücke erschlossen werden. Die geringfügige Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Zebelin dient der baulichen Eigenentwicklung des Ortsteils. Die zum Wohnen nutzbare Ergänzungsfläche umfasst nur 635 m².

Sie bietet Platz für 1 größeres oder zwei kleinere 2 Wohngebäude (2 WE). Diese Größe ist dem Rahmen der Eigenentwicklung angemessen.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm, mit Markierung der Lage der Ergänzungsfläche durch eine schwarz gestrichelte Linie (Quelle: LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG 2004, 2019)

Gemäß dem Grundsatz 1.5 03 des Regionalen Raumordnungsprogramms sollen neue Baugebiete erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtliche Handlungsspielraum ausgeschöpft ist. Insbesondere Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung und Umnutzung fehlgenutzter Flächen) sollen genutzt werden. Die Wiedernutzbarmachung von städtebaulichen Brachflächen und Möglichkeiten der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches sind zu prüfen.

Mit der vorliegenden Planung wird kein Baugebiet im eigentlichen Sinn, gemäß § 30 BauGB geplant, sondern lediglich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen. In Zebelin plant eine Wohnungsbaugenossenschaft zudem im Rahmen einer Innenentwicklung/Umnutzung einer Grünfläche neben der Kirche bis zu 8 WE. Diese Planung stellt eine Innenentwicklung dar. Die Samtgemeinde ändert zu diesem Zweck den Flächennutzungsplan. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird voraussichtlich mindestens 1 Jahr in Anspruch nehmen. Weitere Flächen stehen in der Gemeinde Waddeweitz nicht zur Verfügung. Im Ortsteil Dommatzen werden noch unbebaute landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Diese stehen jedoch nicht zur Verfügung und sind ggf. auch landwirtschaftlichen Nutzungen vorbehalten.

Waldabstand

Gemäß RROP 3.3 07 ist zwischen Waldrändern und baulicher Nutzung ein ausreichender Abstand einzuhalten, wobei vorhandene bauliche Anlagen Bestandsschutz genießen. Wald

grenzt östlich an das Flurstück 79/5 an. Es handelt sich um einen Erlenwald entwässerter Standorte (WU). Da dieser nicht zu einem Waldgebiet mit wichtigen Schutzfunktionen gehört, ist gemäß RROP ein Abstand von 35 m einzuhalten.

Die Ergänzungsfläche mit der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche wird am westlichen Rand des Flurstück 79/5 mit an Anschluss an die Straße „Zebelin“ angeordnet. Die östliche Grenze der Ergänzungsfläche wird so weit in Richtung Straße herangerückt, dass der Waldabstandsbereich von mehr als 35 m von baulichen Anlagen freigehalten wird.

Östlich angrenzend an die Ergänzungsfläche wird eine private Grünfläche „Hausgarten“ festgesetzt. Der Hausgartenbereich wird nicht in die Ergänzungsfläche einbezogen, um zu vermeiden, dass bauliche Nebenanlagen im Waldabstandsbereich von 35 m Tiefe errichtet werden. Durch die Festsetzung als private Grünfläche wird dies vermieden (s. Kap. 5.2).

Unmittelbar angrenzend an den Waldrand, auf dem Flurstück 79/5, wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt (s. Kap. 5.2). Dort wird die Entwicklung einer Streuobstwiese geplant, was mit den Belangen zum Schutz des Waldrandes vereinbar ist.

3.3 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms, Entwurf Februar 2025

Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP 2025 wird an der Darstellung eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft (besondere Funktionen) nördlich an die Ergänzungsfläche angrenzend festgehalten. Nördlich der Ergänzungsfläche wird zudem weiterhin ein Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt.

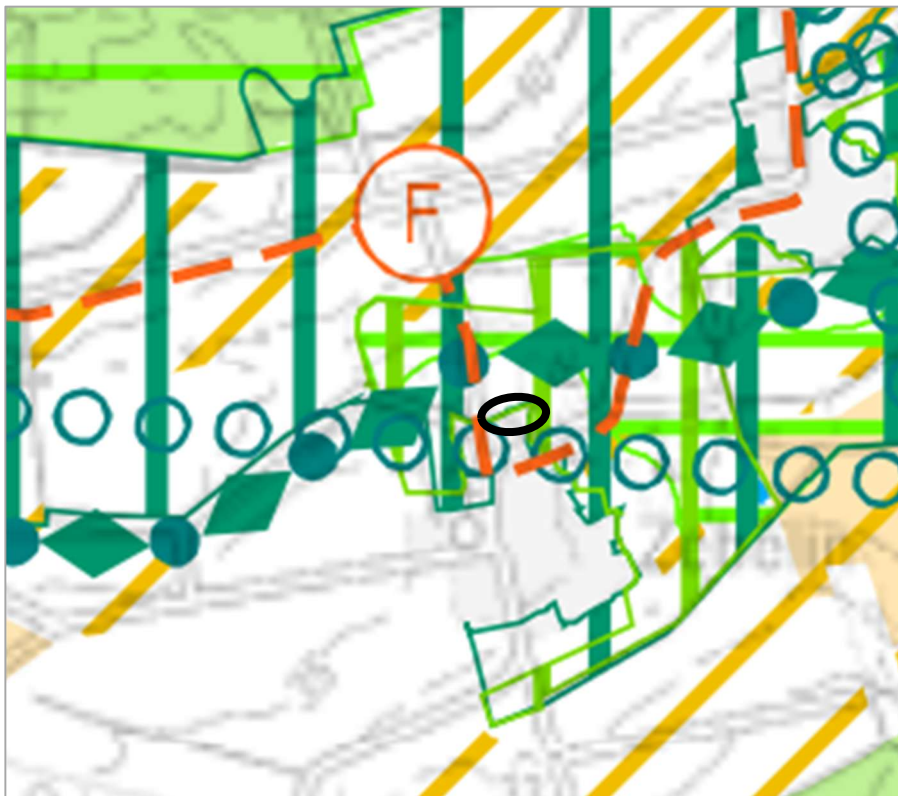


Abb. 2: Auszug aus der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms, Entwurf Februar 2025, mit Markierung der Lage der Ergänzungsfläche durch eine schwarze Linie (Quelle: LANDKREIS LÜCHOW-DANENBERG 2026)

Auch an der Darstellung eines Vorranggebietes Natur und Landschaft wird weiter festgehalten. Zusätzlich wird nördlich und östlich von Zebelin ein Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung dargestellt. Zudem liegt das Satzungsgebiet in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung.

Begründung

Nahe der Ergänzungsfläche werden linienhafte Darstellungen von Vorranggebieten für Natur und Landschaft sowie Biotopverbund eingeführt, die gemäß textlichen Festlegungen zu sichern und zu entwickeln sind. Diese betreffen den Verlauf des Lüblener Mühlenbaches, welcher ca. 150 m nördlich der Ergänzungsfläche verläuft.

Die Darstellung eines regional bedeutsamen Wanderweges „Radfahren“ wird von Norden kommend, an der westlichen Grenze der Ergänzungsfläche entlang dargestellt.

Aus der Planung resultieren keine nachteiligen Auswirkungen auf die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. In ein Grünlandgebiet wird lediglich auf einem in Ortsrandlage befindlichen, schmalen Streifen eingegriffen. Die Grünlandniederung südlich des Lüblener Mühlenbaches wird darüber hinaus freigehalten und steht weiterhin der Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung zur Verfügung. Zu dem Bachverlauf mit Vorrangfunktionen wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Auch das Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung steht der Ergänzungssatzung nicht entgegen, da nur eine dem Ortsteil von Zebelin stark untergeordnete Außenbereichsfläche in eine Baufläche umgewandelt wird.

Siedlungsentwicklung

Gemäß dem geplanten Ziel 1.1 03 ist der Landkreis Lüchow-Dannenberg als sehr ländliche Region stark von dem demographischen Wandel betroffen. Die Überalterung der Gesellschaft und die abnehmende Bevölkerungsentwicklung sind demnach eine wachsende Problematik in den Gemeinden des Landkreises. Dem kann nur durch Zuzüge entgegengewirkt werden. „Damit dieser weiterhin gelingen kann, sollen einerseits die Siedlungen lebenswert bleiben, andererseits sollen vor allem die Standortattraktivität der Zentralen Orte gesteigert [...] und das Wohnungsangebot bedarfsgerecht entwickelt werden.“

Diesem Ziel wird mittels der vorliegenden Satzung Rechnung getragen.

Die geplanten Ziele 2.1 01 sowie 3.1.5 01 orientieren sich stark an den Zielen 1.5 04 und 1.5 05 des aktuell gültigen RROP 2004. Es wird ergänzt, dass das Ortsbild, die Identität bzw. die Lebensweise prägende Siedlungsstrukturen „[...] unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse behutsam weiterentwickelt werden“ (vgl. geplantes Ziel 2.1. 01). Zudem seien „Städtebauliche Erweiterungen historischer Siedlungsstrukturen [...] die jeweils typischen Erscheinungsmerkmale und Funktionen nicht [zu] beeinträchtigen“ (vgl. geplantes Ziel 3.1.5 01).

Auch diesen Zielen wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen, indem eine wirksame Eingrünung festgesetzt wird.

Das ehemalige, kulturhistorisch bedeutsame Rundlingsdorf Zebelin befindet sich südlich der Ergänzungsfläche. Bereits mit der Bebauung im Bereich der Flurstücke 53/2, 54/4, 81/3, 81/4 war über den Rundling hinausgegangen worden. Die nun einbezogene Ergänzungsfläche schmiegt sich an die Bebauung auf den Flurstücken 81/3 und 81/4 an. Das ermöglichte Baufeld ist nur maximal 22 m tief. Somit ist keine, über die Bestandsituation hinausgehende, erhebliche nachteilige Wirkung auf die prägende Siedlungsstruktur zu erwarten.

Dem geplanten Ziel Grundsatz 2.1 03 wird entsprochen: „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden“ (vgl. Kap. 3.2). Durch die Ergänzungssatzung wird nicht im eigentlichen Sinne eine neue Wohnbaufläche im Außenbereich geschaffen, sondern der Innenbereich gem. § 34 BauGB durch eine einzelne Fläche erweitert. Gemäß der Begründung zur Neuaufstellung des RROP wurde auf Grund der geringen Bevölkerungsdichte im Landkreis und in den Gemeinden auch die Einwohnerzahl des Ortsteils als Prüfkriterium berücksichtigt. Denn ohne ein Eigenpotential an Wohnbauflächen für die Bevölkerung im Ortsteil ist die jeweilige Infrastruktur nicht tragbar und eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung nicht begründbar.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP werden unterhalb der Zentralen Orte als Siedlungsschwerpunkte Siedlungsgebiete mit guter Infrastruktur (S1) und mit ausreichender Infrastruktur (S2) festgelegt, die zumeist auch die einwohnerstärksten Ortsteile der Gemeinden darstellen.

In die Kategorie S 2 gehört u.a. auch Waddeweitz (ausreichende Infrastruktur vorhanden). Der Hauptort der Gemeinde ist zwar Waddeweitz. Waddeweitz ist allerdings nicht mehr der Ortsteil mit den meisten Einwohnern. Dies ist inzwischen Kiefen. Auch die in der Gemeinde vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind nicht auf den Hauptort konzentriert, sondern über die Ortsteile verteilt. In Waddeweitz sind das Dorfgemeinschaftshaus, die Feuerwehr sowie eine Bäckerei angesiedelt. In Kiefen befindet sich eine Kita, in Zebelin ein Waldkindergarten und in Groß Wittfeitzen ein Waldbad.

Gemäß dem geplanten Grundsatz der Raumordnung 2.1.06 soll im Rahmen der Bauleitplanung der Städte und Gemeinden die Wohnbaulandausweisung die maximalen flächenbezogenen Entwicklungskontingente in Hektar (ha) nicht überschreiten, die ihnen aufgrund ihrer Funktion zugewiesen werden. Für die gesamte Gemeinde Waddeweitz wird ein Kontingent von 0,12 ha/Jahr vorgegeben. Im Ortsteil Waddeweitz stehen der Gemeinde jedoch keine Flächen für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung (s. Kap. 3.2). Mit der vorliegenden Planung geht eine Flächeninanspruchnahme durch ein zum Wohnen genutztes Grundstück von 635 m² (= 0,06 ha) einher. Die Flächeninanspruchnahme liegt weit unter den rechnerisch für die Gemeinde Waddeweitz ermittelten 1,13 ha pro Jahr sowie den im Entwurf des RROP vorgegebenen 0,12 ha pro Jahr. Darüber hinaus betreibt die Gemeinde Waddeweitz in diesem Jahr keine Planungen.

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat im Rahmen der förmlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Entwicklungskontingente keine strikten Vorgaben wie Ziele der Raumordnung sind, sondern in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen – wie im hier vorliegenden Verfahren – zu berücksichtigen sind. 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 Flächenneuanspruchnahme keiner weiteren ausführlichen Begründung, sofern sich die Flächenausweisungen im Rahmen der Entwicklungskontingente bewegen und nachweislich keine Innenentwicklungspotentiale verfügbar sind.

3.4 Landschaftsrahmenplan

Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans legt keine verbindlichen Ziele fest. Der Landschaftsrahmenplan wird in die Abwägung eingestellt.

Abbildung 3 zeigt einen Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans. Der Ortsteil Zebelin wird als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Im Bereich der Ergänzungsfläche am nördlichen Ortsrand wird mit der orangenen Flächenfüllung die Sicherung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft dargestellt. Gleichzeitig wird dieser Bereich am nördlichen Ortsrand als prioritärer Entwicklungskorridor Biotopverbund sowie als ein Gebiet zur Verbesserung von Kerngebieten im Biotopverbund Halboffenland und Brutvogelhabitate sehr hoher Bedeutung ausgewiesen.

Die Ergänzungsfläche liegt unmittelbar angrenzend an den als Siedlungsgebiet dargestellten Ortsrand. Sie macht flächenmäßig nur einen kleinen Teil der im Zielkonzept dargestellten wertvollen Bereiche aus. Bei der Biotopkartierung wurde flächig ein Biotoptyp von geringer Bedeutung (sonstiges feuchtes Intensivgrünland) festgestellt. Die Bewertung als Brutvogelhabitat sehr hoher Bedeutung ist darauf zurückzuführen, dass sich nach Auswertung der Karten des NLWKN die Ergänzungsfläche in der Nähe von zwei avifaunistisch besonders wertvollen Bereichen für Brutvögel, von zum Teil landesweiter Bedeutung befindet (vgl. Kap. 7.1 Umweltbelange).

Auf Grund fehlender entsprechend geeigneter Habitate kann diese Bedeutung jedoch nicht auf den Bereich der Ergänzungsfläche übertragen werden. Zudem sind die Ergänzungsfläche und die für Brutvögel besonders wertvollen Bereiche durch ein landwirtschaftliches Einzelgehöft (ehemalige Mühle) im Norden bzw. durch die Ortslage Zebelin im Süden voneinander getrennt, wodurch es weder direkte Sichtbeziehungen gibt, noch von der Planung ausgehende Störwirkungen zu erwarten sind.

3.5 Flächennutzungsplan

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 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).

Das Plangebiet wird überwiegend zwar als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan ergibt sich daraus jedoch nicht. Die Ergänzungsfläche hat im Vergleich zum gesamten Ortsteil einen sehr geringen Umfang (ca. 1000 m²). Hinzu kommt die Grünfläche „Hausgarten“ (ca. 250 m²), die zwar außerhalb der Ergänzungsfläche liegt, aber gemäß ihrer Zweckbestimmung dem Dorfgebiet zuzuordnen ist. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Zebelin hat dagegen eine Fläche von ca. 67.325 m².



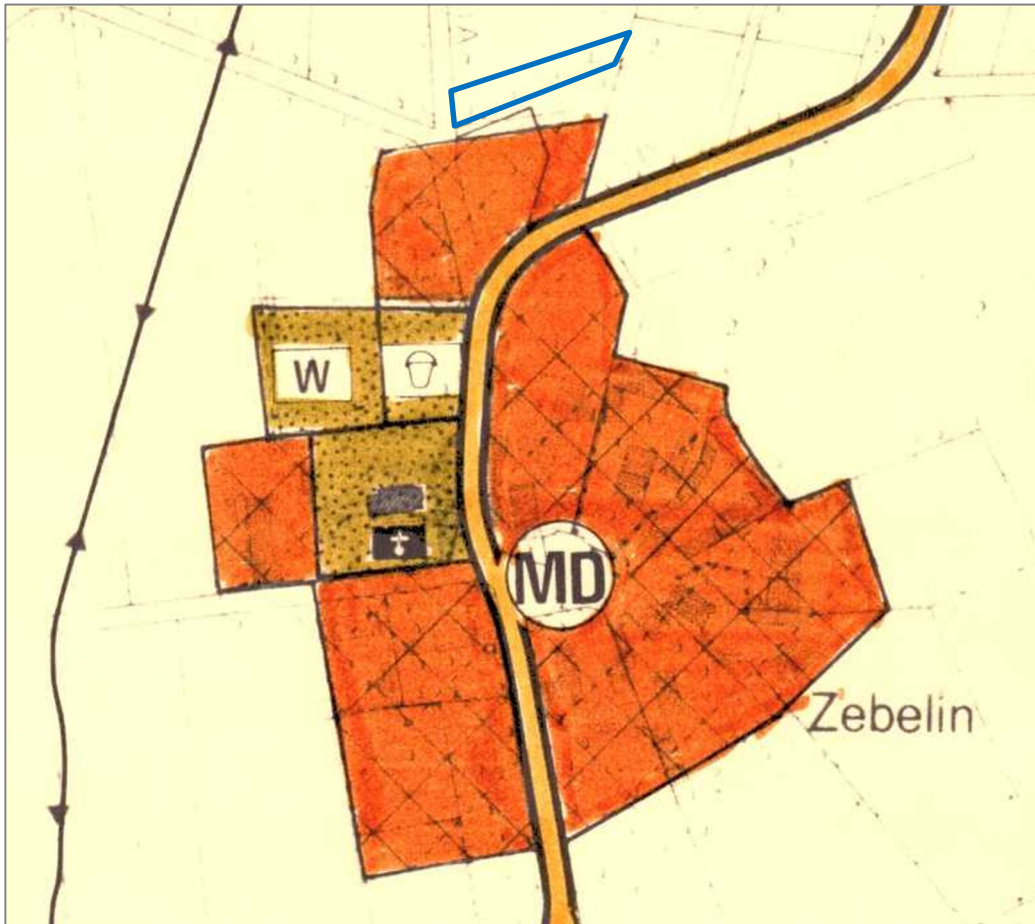


Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan, mit Markierung der Lage der Ergänzungsfläche durch eine blaue Linie (Quelle: SAMTGEMEINDE LÜCHOW 1979)

Im Flächennutzungsplan werden alle Bereiche, die nicht als Siedlungsbereich oder Grünflächen dargestellt sind, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um den Ortsteil Zebelin herum stehen somit noch weitläufige Flächen für die Landwirtschaft zur Verfügung. Die Bodenfruchtbarkeit im Bereich der Ergänzungsfläche wird zudem als gering bewertet (vgl. LBEG 2026).

4 Begründung der Entwicklungs Klarstellungsfläche

Der Siedlungsbereich von Zebelin setzt sich aus dem südöstlich liegenden Rundling mit 7 bis 8 Hofstellen 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 (vgl. Abb. 4, Kap. 3.5). Wobei die Flächennutzungsplan-darstellung nicht parzellenscharf ist.

Im Rahmen der hiermit vorliegenden Entwicklungssatzung Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wird er, inklusive des Kirchengrundstücks, als im Zusammenhang bebauter Ortsteil deklaratorisch festgelegt. Dies ist möglich, da der Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt wird bzw. bebaut ist die Ortslage Zebelin die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfüllt.

5 Begründung der einzelnen Festsetzungen im Bereich der Ergänzungsfläche und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Prägung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Fläche durch das angrenzend im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet ist gegeben (vgl. Kap. 2).

Hieraus ergeben sich hinreichende Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise.

Dorfgebiete, wie im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, dienen nach § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in der Regel auch sonstige Wohngebäude, wie im Bereich der Ergänzungsfläche geplant.

Es ist zulässig, in einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 einzelne Festsetzungen für die Ergänzungsfläche zu treffen, um die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu erzielen. Bei einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind darüber hinaus auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB über Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 34, Rn. 120c).

Die Ergänzungsfläche wird so begrenzt, dass den Belangen von Natur und Landschaft, insbesondere den Waldbelangen (vgl. Kap. 7 Umweltbelange) angemessen Rechnung getragen wird. Neben einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auf der Fläche keinerlei bauliche Nutzung stattfinden darf und diese nur auf die westliche Ergänzungsfläche begrenzt wird.

Die für die Ergänzungsfläche getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden begründet. Darüber hinaus ergibt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben aus der Prägung durch die angrenzenden Bereiche.

5.1 Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Grundflächenzahl (GRZ)

Um eine angemessene, dem dörflichen Charakter entsprechende, aufgelockerte Bebauung in Ortsrandlage zu ermöglichen, wird für die Ergänzungsfläche eine GRZ von ~~0,25~~ 0,15 festgesetzt. Diese ist für die geplante Bebauung ausreichend.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % auf max. ~~0,3~~ 0,225 überschritten werden.

Durch die Festsetzung einer geringen GRZ wird zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beigetragen.

Baugrenze

Des Weiteren werden Baugrenzen festgesetzt. Somit wird Baurecht für Ergänzungsfläche geschaffen. Ohne die Festsetzung einer Baugrenze im Bereich der Ergänzungsfläche wäre das geplante Wohnbauvorhaben hier planungsrechtlich unzulässig, denn es würde sich nicht im Sinne der maßgeblichen Regelung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der Umgebung einfügen. Dies ergibt sich aus der aktuellen

Rechtsprechung (s. BVerwG, Beschluss v. 27.01.2015 – 4 B 67/14 und OVG NRW, Urteil v. 28.08.2014 – 7 A 2666/12).

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 1,5 m zu den umliegenden Erhaltungs- und Anpflanzflächen sowie zur Grünfläche „Hausgarten“ festgesetzt. Es ergibt sich eine begrenzte überbaubare Fläche, die der geplanten Bebauung sowie der Lage am Ortsrand angemessen ist. Durch die Abstände von 1,5 m zu Anpflanz- und Erhaltungsflächen wird der Wurzelentwicklung ausreichend Spielraum gegeben. Zu berücksichtigen ist, dass mit den Anpflanzungen zusätzlich 1,5 m zur Grenze der Anpflanzfläche einzuhalten sind. Somit ergibt sich für die Neupflanzungen ein Abstand von insgesamt mindestens 3 m zur Bebauung.

5.2 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Grünfläche „Hausgarten“

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. Wäre der Hausgartenbereich in die Ergänzungsfläche einbezogen worden, dürften dort Nebenanlagen errichtet werden, die gemäß NBauO teilweise auch außerhalb der Baugrenze angeordnet werden dürfen. Durch die Festsetzung als private Grünfläche wird dies vermieden. Die Nebenanlagen sind innerhalb der Ergänzungsfläche anzuordnen. Es wird textlich festgesetzt, dass auf der privaten Grünfläche Hausgarten bauliche Anlagen mit Ausnahme von untergeordneten gärtnerischen Elementen, wie Pergolen und Rankhilfen, unzulässig sind.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (s. Kap. 7.4) wird davon ausgegangen, dass der Garten als Neuzeitlicher Ziergarten genutzt wird. Es handelt sich somit um eine Worst-Case-Betrachtung. Es ist nicht ausgeschlossen, dass wertvollere Gartenbiotope wie ein Naturgarten entwickelt werden.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Grenze zu den südlich angrenzenden Flurstücken befindet sich eine Strauch-Baumhecke, die zum Schutz des Ortsbildes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten werden soll. Sie befindet sich nur teilweise im Plangebiet (Flurstück 79/5). Ein Teil der Gehölze steht auf dem südlichen Nachbargrundstück. Die Gehölztraufen ragen teilweise in das Plangebiet herein. Entlang der Südgrenze des Flurstücks 75/9 wird daher eine 3 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Die Erhaltungsfestsetzung bezieht sich gemäß textlicher Festsetzung 4.3 auf die Arten in der Pflanzliste 1. In der Strauch-Hecke vorhandene Nadelgehölze (Waldkiefer *Pinus sylvestris* und Gemeine Fichte *Picea abies*) werden dabei nicht einbezogen.

An der südwestlichen Ecke des Flurstücks 79/5 wird die Erhaltungsfläche 8 m entlang der Westgrenze nach Norden gezogen. Dort wird ein älterer Apfelbaum *Malus domestica* separat als zu erhalten festgesetzt einbezogen.

Mit dem zusätzlichen Abstand von 1,5 m wird somit der Baumschutz-DIN 18920 entsprochen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als Erhaltungsfläche festgesetzte Hecke entlang der Südgrenze des Flurstücks weist eine 8 m breite Unterbrechung auf, in der bisher keine Bepflanzung vorhanden ist. Diese soll nun durch Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ergänzt werden. In dieser Lücke soll die vorhandene Strauch-Baumhecke durch eine einreihige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern geschlossen werden (s. textliche Festsetzung 4.2).

Entlang der Nordgrenze des Flurstücks 79/5 wird eine 5 m breite Anpflanzfläche festgesetzt. Dort ist eine zweireihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauch-Baumhecke dient der Eingrünung der geplanten Bebauung und dem Schutz des Landschaftsbildes. Eine Breite von 5 m wird als angemessen und ausreichend bewertet, da sie lediglich der Eingrünung eines Einzelhauses dient. Der bisherige Ortsrand ist bereits durch die Strauch-Baumhecke an der Südgrenze der Flurstücks 79/5 eingegrünt. Für die Anpflanzung sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Pflanzliste 1 orientiert sich an dem Artenspektrum

Begründung

der vorhandenen Strauch-Baumhecke (s. Kap. 7.1 Abschnitt zu Biotopen). Nadelgehölze sowie Großbäume (Stiel-Eiche) werden nicht einbezogen. Ergänzt werden darüber hinaus Sal-Weide, Echter Faulbaum, Kornelkirsche, Felsenbirne und Schlehe als weitere standortheimische Arten.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Am östlichen Rand des Flurstücks 79/5, bis an den eingemessenen Waldrand heran, wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die im Rahmen der Ergänzungssatzung zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen (s. Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Kap. 7.4).

Auf der Maßnahmenfläche mit einer Größe von 320 m² ist eine Streuobstwiese anzulegen. Darauf kann eine der Flächengröße angemessene Anzahl von 6 Obstbäumen angepflanzt werden, sodass pro Baum ca. 60 m² Fläche zur Verfügung stehen. Die Obstbäume können durch versetztes Anpflanzen gleichmäßig auf der Fläche verteilt werden, sodass der Charakter einer Streuobstwiese erzielt wird. Das ausgeprägte sonstige feuchte Intensivgrünland durch extensive Pflege zu einem artenreicheren Sonstigen nährstoffreichen Feuchtgrünland (GFS) zu entwickeln. Bei der Pflege sind die folgenden Vorgaben einzuhalten. Die Fläche ist durch Mahd zwei Mal im Jahr zu pflegen. Im Sinne einer insektenschonenden Mahd sollten bei jedem Mahdvorgang möglichst bis zu 20 % der Fläche stehen gelassen und auch über den Winter hinweg belassen werden, sodass Rückzugsräume und Winterquartiere für Insekten verbleiben.

Das Mahdgut ist abzufahren. Mulchen ist demnach unzulässig (Beim Mulchen wird gehäckseltes Gras als oberste lose Bodenschicht zurückgelassen). Durch die Entfernung des Mahdgutes von der Fläche soll eine Vergrasung der Fläche durch Verdrängung von lichtbedürftigen, krautigen Blühpflanzen vermieden werden. Die Mahdhöhe soll mindestens 10 cm, besser 14 cm, betragen, um Insekten und Amphibien/Kleinsäuger zu schützen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche kommt die Mahd mit einer Sense in Betracht.

Auf der gesamten Maßnahmenfläche ist die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

6 Hinweise

Artenschutz

In die Planzeichnung wird ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. Demnach haben zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen Gehölzbeseitigungen und 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. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Außerdem sind bei Baumaßnahmen Amphibienschutzmaßnahmen durchzuführen. Sollte die Baumaßnahme in den Wanderungszeiten der Amphibien stattfinden, sind Baugruben so zu sichern, dass Amphibien nicht hineinfallen. Wanderungshindernisse sind dauerhaft zu vermeiden. Dafür sind Zaunanlagen mit einem Abstand von 15 cm zur Geländeoberfläche zu gestalten.

Bodendenkmalpflege

Es wird der Hinweis auf die auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) in die Planzeichnung aufgenommen. Demnach sind Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

7 Umweltbelange

In Kapitel 7.1 werden die Umweltbelange im Bereich des Flurstücks 79/5 (Ergänzungsfläche, Grünfläche, Maßnahmenfläche) beschrieben und bewertet. Es wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen, welche der Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs zugrunde gelegt wird. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden in Kap. 7.2 zusammenfassend dargelegt. In Kap. 7.3 folgt eine Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. Im Kap. 7.4 wird eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen.

7.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Biotoptkartierung

Die Biotope wurden mittels Sichtererkennung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2023) am 13.05.2025 aufgenommen. Jeder Biotop des Bestandes wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die 2024 aktualisierte Rote Liste für Biotoptypen (DRACHENFELS 2024) mit einer sechsstufigen Skala der Wertfaktoren von 0-V. Bei Strauch- und Baumbeständen wird auf eine Wertstufe verzichtet (Kürzel „E“ anstelle Wertfaktor), da für beseitigte Bestände Ersatz in Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen ist. Handelt es sich um Strukturelemente flächig ausgeprägter Biotope, so gilt zusätzlich deren Wert.

V	sehr hohe bis hervorragende Bedeutung
IV	Hohe Bedeutung
III	Mittlere Bedeutung
II	Geringe Bedeutung
I	Geringe bis sehr geringe Bedeutung
0	Sehr geringe oder keine Bedeutung
E	Baum- und Strauchbestände – Ersatz im Falle einer Beseitigung

Tab. 2: Bewertung der Biotoptypen gemäß Drachenfels (2024)

Die Ergänzungsfläche ist Teil des Flurstückes 79/5 (in Abb. 5 rot umrandet). Auf dem Flurstück 79/5 sowie dem nördlich angrenzenden Flurstück 79/4 ist ein Grünland ausgeprägt. Südlich befindet sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Zebelin mit Hausgartenbereichen, er wird als Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) bewertet. Westlich angrenzend verläuft eine Straße. Östlich grenzt ein Waldgebiet an. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ergebnisse der Biotopkartierung.



Abb. 5: Ergebnis der Biotopkartierung (Ergänzungsfläche rot umrandet, Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung markiert mit schwarz gestrichelter Linie)

Biotoptyp [gem. Drachenfels 2023]	Bewertung [gem. Drachenfels 2024]
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	II
Strauch-Baumhecke (HFM)	III
Einzelbaum (HEB)	E
Straße (OVS)/Saum mit Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	II
Erlenwald entwässerter Standorte (WU)	III (IV)
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)	II

Tab. 3: Festgestellte Biotoptypen und ihre Bewertung

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

Das Flurstück 79/5 wird ungefähr zu gleichen Teilen dominiert von Gewöhnlichem Knäuelgras *Dactylis glomerata*, Weicher Trespe *Bromus hordeaceus* und Wiesen-Fuchsschwanz *Alopecurus pratensis*. Außerdem befindet sich überall viel Löwenzahn. Weitere Pflanzenarten sind:

Einjähriges Rispengras *Poa annua*, Wolliges Honiggras *Holcus lanatus*, Glatthafer *Arrhenatherum elatius*, Kletten-Labkraut *Galium aparine*, Kleiner Storchschnabel *Geranium pusillum*, Efeu-Ehrenpreis *Veronica hederifolia*, Südafrikanisches Greiskraut *Senecio inaequidens* und Purpurrote Taubnessel.

Innerhalb des Plangebietes ist im Gegensatz zum weiteren Bereich des Grünlands nur sehr wenig Kriechender Hahnenfuß *Ranunculus repens* angesiedelt (einzelne Pflanzen und keine flächigen Bestände).

Innerhalb des Plangebietes gehören zum Pflanzenbestand außerdem Wiesen-Sauerampfer *Rumex acetosa* (fast ausschließlich am westlichen Rand, wenige Pflanzen), Stumpfpflättriger Ampfer *Rumex obtusifolius* (eine Pflanze) und Krauser Ampfer *Rumex crispus* (ca. 5 vereinzelt Pflanzen)

Vom Straßenseitenraum aus wachsen Gamander-Ehrenpreis und Knöllchen-Steinbrech in das Plangebiet hinein.

Verteilt über das Plangebiet gibt es immer wieder Stellen, die im Spät-Winter/Frühjahr noch sehr nass waren und wo nun offene Bodenstellen zurückgeblieben sind, auf denen sich zum Kartierzeitpunkt teilweise Spontanvegetation eingestellt hat – so gab es an diesen Stellen kleine Teppiche aus Gewöhnlicher Vogelmiere *Stellaria media* und Gewöhnlichem Hirtentäschel *Cap-sella bursa-pastoris*. Auf diesen Stellen wächst auch Strahlenlose Kamille *Matricaria discoidea*.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wurde eine eutrophierte Stelle mit Großer Brennnessel *Urtica dioica* ermittelt.

Außerhalb des Plangebietes wird das Grünland deutlich stärker von Löwenzahn dominiert. Dazu kommt die auch im Plangebiet vorhandene dominierende Kombination aus Gewöhnlichem Knäuelgras *Dactylis glomerata*, Weicher Trespel *Bromus hordeaceus* und Wiesen-Fuchschwanz *Alopecurus pratensis*. Dazu kommen Quellen-Hornkraut *Cerastium fontanum*, Breitwegerich *Plantago major*, Wegrauke *Sisymbrium officinale*, Italienisches Raygras *Lolium multiflorum* und Feld-Ehrenpreis *Veronica arvensis*. An einer einzelnen kleinen Stelle im Norden wächst Rot-Klee *Trifolium pratense*.

Insbesondere im zentralen Bereich und im Norden des Grünlands wurde Kriechender Hahnenfuß angetroffen, der teilweise kleine artreine Inseln ausgebildet hat. Vereinzelt kam auch der Scharfe Hahnenfuß *Ranunculus acris* vor (ca. 15 einzelne Pflanzen, alle blühend und hoch aufgewachsen), vereinzelt auch Krauser Ampfer.

Im Nordwesten des Grünlands befinden sich randlich zwei große Stiel-Eichen *Quercus robur* in deren Umfeld das Grünland deutlich ruderalisiert wirkte. Rund um eine Insel der Großen Brennnessel *Urtica dioica* wächst viel Rainfarn, Gewöhnlicher Beifuß, Schöllkraut *Chelidonium majus*, Gewöhnliche Kratzdistel *Cirsium vulgare*, Acker-Kratzdistel *Cirsium arvense* (auch zahlreiche vorjährige Pflanzenstände), durchsetzt von Glatthafer, Tauber Trespel und Knäuelgras.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Auf der Grenze zum südlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine Strauch-Baumhecke (HFM). Die Strauch-Baumhecke setzt sich aus den folgenden Arten zusammen: Weißdorn *Crataegus spec.*, Hänge-Birke *Betula pendula*, Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Stiel-Eiche *Quercus robur*, Spitz-Ahorn *Acer platanoides*, Wald-Kiefer *Pinus sylvestris*, Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*, Hundrose *Rosa canina*, Gemeine Fichte *Picea abies*.

Sonstiger Einzelbaum (HEB)

Am westlichen Rand der Ergänzungsfläche befindet sich ein Gartenapfelbaum *Malus domestica*. Zwei große Stiel-Eichen *Quercus robur* stehen außerhalb des Plangebietes am nordwestlichen Rand des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünlands.

Straße (OVS/UHM)

Westlich entlang des Plangebiets verläuft eine asphaltierte Straße. Der Straßenseitenraum (Breite ca. 1,8 m) entlang des Plangebietes ist als halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) artenreicher ausgeprägt, als das angrenzende Grünland. Er liegt gegenüber

Begründung

dem Plangebiet/Grünland etwas erhöht und ist dadurch trockener. Er setzt sich wie folgt zusammen: Glatthafer Arrhenatherum elatius, Gamander-Ehrenpreis Veronica chamaedrys, Gemeine Schafgarbe Achillea millefolium, Gewöhnliches Knäuelgras Dactylis glomerata, Taube Trespe Bromus sterilis, Wiesen-Rispengras Poa pratensis, Feld-Hainsimse Luzula campestris, Gänseblümchen Bellis perennis, Knöllchen-Steinbrech Saxifraga granulata, Weiche Trespe Bromus hordeaceus, Purpurrote Taubnessel Lamium purpureum, Acker-Hornkraut Cerastium arvense, Löwenzahn Taraxacum spec., Spitz-Wegerich Plantago lanceolata, Wiesen-Sauerampfer Rumex acetosa, Kleines Habichtskraut Pilosella officinarum, Gemeines Labkraut Galium mollugo, Acker-Schachtelhalm Equisetum arvense, Rainfarn Tanacetum vulgare, Gewöhnlicher Beifuß Artemisia vulgaris (auch vorjährige Pflanzen).

Erlenwald entwässerter Standorte (WU)

Östlich angrenzend befindet sich ein Erlenwald. Dieser besteht überwiegend aus Schwarz-Erlen Alnus glutinosa. Randlich wachsen auch Stiel-Eichen sowie Gemeine Esche Fraxinus excelsior. In der Strauchschicht sind insbesondere in den Randbereichen Schwarzer Holunder Sambucus nigra und Vogelbeere Sorbus aucuparia regelmäßig anzutreffen. Die Krautschicht wird von Wald-Geißblatt Lonicera periclymenum, Giersch Aegopodium podagraria und Wald-Ziest Stachys sylvatica dominiert. Eingestreut finden sich zudem immer wieder und teilweise in flächigen Reinbeständen Große Brennnessel Urtica dioica und Brombeere Rubus spp.

Tiere, Artenschutz

Nach Auswertung der Karten des NLWKN befindet sich die Ergänzungsfläche in der Nähe von zwei avifaunistisch besonders wertvollen Bereichen für Brutvögel von zum Teil landesweiter Bedeutung, die sich im Norden und Süden der Ortslage Zebelin befinden (Entfernung ca. 180 m nördlich und 435 m südlich). Der nördliche Bereich ist von landesweiter Bedeutung für Brutvögel und erstreckt sich in einem breiten Band von der Ortslage Kukate im Südwesten bis zur Ortslage Krummasel im Nordosten. Der südliche Bereich wurde 2006 als für Brutvögel wertvoller Bereich von landesweiter Bedeutung ausgewiesen, eine aktuelle Bewertungseinstufung ist jedoch offen. Dieser Bereich umfasst vor allem landwirtschaftlich genutzte Offenlandschaften und Kiefernwälder und erstreckt sich von der Ortslage Salderatzen im Südwesten bis zur Ortslage Tolstefanz im Norden.

Auf Grund fehlender geeigneter Habitatstrukturen innerhalb der Ergänzungsfläche kann diese Bedeutung jedoch nicht auf den Bereich des Plangebietes übertragen werden. Die Ergänzungsfläche grenzt unmittelbar an einen Waldrand sowie eine Heckenstruktur an und liegt unmittelbar am Ortsrand von Zebelin.

Zudem sind die Ergänzungsfläche und die für Brutvögel besonders wertvollen Bereiche durch einen landwirtschaftlichen Einzelhof im Norden bzw. durch die Ortslage Zebelin im Süden voneinander getrennt, wodurch es weder direkte Sichtbeziehungen gibt, noch von der Planung ausgehende Störwirkungen zu erwarten sind.

Für Gastvögel wertvolle Bereiche befinden sich in ca. 8,7 Km Entfernung südöstlich der Ergänzungsfläche in der Dumme-/Jeetzelniederung bei Wustrow. Auf Grund der hohen Entfernung und der optischen Trennung durch ein großes Waldgebiet westlich der Ortslage Küsten ist nicht von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die dort rastenden Gastvögel auszugehen.

Brutvogelarten

Zur Ermittlung des betroffenen Artenspektrums wurde im Bereich der Ergänzungsfläche und der unmittelbaren Umgebung eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Der Brutvogelbestand wurde im Zeitraum von April bis Mai 2025 im Rahmen von 4 Geländebegehungen bei niederschlagsfreiem und windarmem Wetter erfasst. Dabei wurde eine Revierkartierung durchgeführt, die sich an den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands nach SÜDBECK et al. (2025) orientiert und die Ergänzungsfläche sowie die unmittelbare Umgebung mittels Verhör und Sichtbeobachtungen auf revieranzeigendes Verhalten der vorkommenden Vogelarten untersucht.

Im Ergebnis konnten insgesamt 16 unterschiedliche Brutvogelarten ermittelt werden (vgl. Tab. 4 und Anlage Brutvogelkarte). Bei allen 16 festgestellten Brutvogelarten ist davon auszugehen,

dass sich ihre Brutplätze in den angrenzenden Habitatstrukturen sowie dem Dorfgebiet von Zebelin befinden. Bodenbrütende Vogelarten des Offenlandes konnten innerhalb des untersuchten Bereiches nicht festgestellt werden.

Artname	Reviere	RL D 2021	RL NDS 2021
Amsel <i>Turdus merula</i>	1	*	*
Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	2	*	*
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	1	*	*
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>	1	*	*
Elster <i>Pica pica</i>	1	*	*
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>	1	*	*
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	1	*	*
Kohlmeise <i>Parus major</i>	3	*	*
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	1	*	*
Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i>	1		
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	1	*	*
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	1	*	*
Schwanzmeise <i>Aegithalos caudatus</i>	1	*	*
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	1	*	V
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	1	*	*
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	2	*	*

Tabelle 4: Brutvogelarten der Erweiterungsfläche und seiner Umgebung.

¹Rote Liste der Vögel Deutschlands, 6. Fassung (Ryslavy et al. 2020)

²Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens (Krüger & Sandkühler 2022)

Deutsche und wissenschaftliche Vogelnamen nach Barthel & Krüger (2019)

Gefährdungskategorien: 0 = Ausgestorben oder verschollen; 1 = Vom Aussterben bedroht; 2 = Stark gefährdet; 3 = Gefährdet, R = Extrem selten; V = Vorwarnliste; D = Daten unzureichend; * = Ungefährdet; NB = Nicht bewertet.

Die Brutvogelgemeinschaft im Bereich der Ergänzungsfläche und der unmittelbaren Umgebung setzt sich ausschließlich aus häufigen und weit verbreiteten Vogelarten des Siedlungsraumes zusammen. Für typische Vogelarten der offenen Agrarlandschaft ist im untersuchten Bereich und der Umgebung kein geeigneter Lebensraum vorhanden, da das Grünland, auf dem sich die Ergänzungsfläche befindet, an mehreren Seiten unmittelbar an das bestehende Dorfgebiet sowie einen landwirtschaftlichen Einzelhof und einen Erlenwald (WU) angrenzt. Über die Vorkommen der festgestellten Brutvogelfauna hinaus können die Ergänzungsfläche und die unmittelbare Umgebung potenziell von weiteren Vogelarten (Rabenkrähe, Eichelhäher, Singdrossel) als Nahrungshabitat genutzt werden.

Brutvorkommen von besonders störungsempfindlichen Brutvogelarten wie Schwarzstorch *Ciconia nigra* und Seeadler *Haliaeetus albicilla* sind auf Grund fehlender geeigneter Bruthabitate sowie der regelmäßigen menschlichen Anwesenheit im Umfeld der Ergänzungsfläche ebenfalls nicht zu erwarten und konnten folglich im Rahmen der durchgeführten Ortsbegehungen auch nicht festgestellt werden. Auch aktuelle oder ehemalige Brutstätten (Horste) weniger scheuer Großvogelarten wie Mäusebussard *Buteo buteo* und Kolkrahe *Corvus corax* konnten in dem angrenzenden Erlenwald ebenfalls nicht festgestellt werden.

Säugetiere

Vorkommen der streng geschützten Säugetierarten Feldhamster *Cricetus cricetus* und Luchs *Lynx lynx* sind ausgeschlossen, da die Arten in der Region nicht verbreitet sind. Dauerhafte bzw.

Begründung

bodenständige Vorkommen der in der Region etablierten streng geschützten Arten Biber *Castor fiber*, Wolf *Canis lupus*, Wildkatze *Felis silvestris* und Fischotter *Lutra lutra* können aufgrund der fehlenden Habitateignung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Zur Bestimmung des Artenspektrums der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten erfolgte eine Auswertung der amtlichen Verbreitungskarten (NLWKN 2023). Dabei wurden aktuelle Nachweise (2007 – 2022) aus dem betroffenen Quadranten 3032.1, sowie aus den unmittelbar angrenzenden Quadranten gewertet und ein Vorkommen der nachgewiesenen Art bei Habitateignung im Umfeld des Untersuchungsgebietes angenommen.

Auf diese Weise konnten 9 Fledermausarten identifiziert werden, deren potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet angenommen werden muss. Diese potenziell betroffenen Arten werden nachfolgend in Tabelle 5 mit einer Kurzcharakteristik dargestellt:

Artname	Kurzcharakteristik und Status in der Region
Große Bartfledermaus <i>Myotis brandtii</i> / Kleine Bartfledermaus <i>Myotis mystacinus</i>	Teilweise nur schwer zu unterscheidendes Artenpaar; Nachweise aus dem von <i>M. mystacinus</i> liegen aus dem betroffenen Quadranten vor. Beide Arten nutzen im Sommer häufig schmale Spaltenquartieren in Gebäuden; <i>M. mystacinus</i> selten auch in Baumquartieren.
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	Nachweise liegen aus dem nördlichen und dem westlichen Nachbarquadranten vor; Es handelt sich um eine überwiegend waldbewohnende Fledermausart, die reich strukturierter Laubwälder bevorzugt; Sommerquartiere befinden sich v. a. in Baumhöhlen, aber auch in Spalten an/in Gebäuden.
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	Nachweise liegen aus dem nördlichen und dem östlichen Nachbarquadranten vor; Es handelt sich um eine typische Baumfledermaus, die im Sommer fast ausschließlich Baumhöhlen, im Winter dagegen Höhlen, Keller und Bunker bezieht (frosthfrei, hohe Luftfeuchtigkeit, meist Massenquartiere).
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Nachweise liegen sowohl aus dem betroffenen Quadranten, als auch aus sämtlichen benachbarten Quadranten vor; Die Art nutzt überwiegend Gebäudequartiere; Jagt allgemein an Waldrändern und Hecken sowie in der Nähe von Laternen und Gebäuden.
Rauhhauffledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	Nachweise liegen aus dem betroffenen Quadranten sowie dem nördlichen und dem südlichen Nachbarquadranten vor; Es handelt sich um eine typische Waldfledermaus, deren Sommerquartiere sich meist in Baumhöhlen oder in Spalten/Stammrissen etc. befinden; Vermutlich vor allem während der Fernwanderungen zu erwarten; Keine Reproduktionsnachweise im nordöstlichen Niedersachsen bekannt.
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	Nachweise liegen aus dem östlichen Nachbarquadranten vor; Sommerquartiere dieser Art befinden sich meist in Baumhöhlen, mitunter aber auch in Gebäudespalten.
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	Nachweise liegen aus dem betroffenen Quadranten sowie sämtlichen Nachbarquadranten vor; Es handelt sich um eine gebäudebewohnende Art; Sommerquartiere befinden sich u. a. im First von

	Dachstühlen, hinter Dachlatten und Balken, aber auch außen an Gebäuden hinter Verschalungen. Jagt in Siedlungsstrukturen mit naturnahen Gärten, Parklandschaften mit Hecken und Gebüsch sowie strukturreichen Gewässern, an waldrandnahen Lichtungen, Waldrändern, Hecken, Baumreihen, Streuobstwiesen und auf Viehweiden.
Kleinabendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	Nachweise liegen aus dem östlichen Nachbarquadranten vor; Es handelt sich um eine typische Waldfledermaus; Sommer- und Winterquartiere in Baumhöhlen, mitunter aber auch in Spalten und Hohlräumen in Gebäuden.
Großes Mausohr <i>Myotis myotis</i>	Nachweise liegen aus dem nördlichen Nachbarquadranten vor; Es handelt sich um eine typische Gebäudefledermaus; Insbesondere Weibchen sind sehr standorttreu; Jagdgebiete befinden sich bevorzugt in geschlossenen Laubwäldern.

Tab. 5: Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommende Fledermausarten mit Kurzcharakteristik und Angaben zum Vorkommen in der Region.

Auf Grund der geringen Größe besitzt die Ergänzungsfläche keinen existenziellen Charakter als Nahrungsgebiet für die örtlichen Fledermauspopulationen. Eine übergeordnete Leitstruktur, die von Fledermäusen während ihrer Fernwanderungen genutzt wird, ist im Bereich der Ergänzungsfläche und der unmittelbaren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden. Der angrenzende Erlenwald kann beim lokalen Wechsel zwischen verschiedenen Teillebensräumen als Leitlinie genutzt werden. In diesen ist jedoch kein Eingriff im Rahmen der Planung vorgesehen.

Amphibien

Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der durchgeführten Brutvogelkartierung ergänzend hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für heimische Amphibien überprüft. Dabei zeigte sich, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie im angrenzenden Umfeld keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Gewässer mit Eignung als Larvalhabitat für die in Niedersachsen regelmäßig vorkommenden streng geschützten Amphibienarten vorhanden sind. Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich überwiegend um Grünland ohne dauerhaft wasserführende Strukturen oder sonstige geeignete Reproduktionsgewässer. Die vereinzelt auftretenden temporären Vernässungen sind aufgrund ihrer nur kurzzeitigen Wasserführung und fehlenden Habitatqualität nicht als geeignete Fortpflanzungsstätten für Amphibien zu bewerten.

Aufgrund der Nähe zu angrenzenden Gehölz- und Feuchtstrukturen kann ein gelegentliches Auftreten einzelner häufiger und vergleichsweise anspruchsloser Amphibienarten, insbesondere der Erdkröte *Bufo bufo*, dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Art nutzt regelmäßig auch anthropogen überprägte Bereiche und Siedlungsrandlagen im Rahmen allgemeiner Wanderbewegungen oder als unspezifischen Landlebensraum. Ein regelmäßiges Amphibienvorkommen oder tradierte Wanderkorridore sind innerhalb der Ergänzungsfläche hingegen nicht zu erwarten.

Nördlich der Ergänzungsfläche verläuft in etwa 150 m Entfernung der Lübelner Mühlenbach. Aufgrund des stark wasserbaulich überprägten Ausbauzustandes sowie der hohen Sandfrachten weist das Gewässer lediglich eine geringe Habitatqualität für Amphibien auf und ist nicht als geeignete Fortpflanzungsstätte bzw. als geeignetes Larvalhabitat heimischer Amphibienarten geeignet.

Reptilien

Unter den streng geschützten Reptilienarten Deutschlands befinden sich nur zwei Arten, die in Niedersachsen potenziell vorkommen können: die Zauneidechse *Lacerta agilis* und die Schlingnatter *Coronella austriaca*. Beide Arten besiedeln wärmebegünstigte Standorte mit sandigen Böden (bei der Schlingnatter z. T. auch moorige), unterschiedlichen Teilbereichen mit spärlicher und dichter Vegetation sowie vegetationslosen Flächen und Kleinstrukturen (wie

Begründung

Baumstubben, Steinhaufen, liegendes Holz etc.). Vorkommen befinden sich vor allem an exponierten Waldrändern, auf Lichtungen und Schneisen, auf Sandheiden, Magerrasen und Bodenabbauflächen, bei der Schlingnatter auch auf Hochmoor-Degenerationsstadien (Blanke 2010; NLWKN 2011). Die Erweiterungsfläche sowie das gesamte Untersuchungsgebiet weisen keine Habitataignung für die benannten Reptilienarten auf.

Das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Reptilienarten kann somit ausgeschlossen werden. Auch eine relevante Funktion als Teillebensraum (z. B. als Nahrungshabitat) ist nicht anzunehmen.

Auch Vorkommen weiterer, häufiger Reptilienarten sind innerhalb der Ergänzungsfläche nur in geringem Umfang zu erwarten, da diese auch für diese Arten nur eine eingeschränkte Eignung als Reptilienlebensraum aufweist. Insbesondere fehlen geeignete Versteck-, Eiablage- oder Überwinterungsstrukturen innerhalb der Ergänzungsfläche. Für die Blindschleiche *Anguis fragilis* und die Ringelnatter *Natrix natrix* bestehen allenfalls im Bereich der angrenzenden Gehölz- und Gartenstrukturen potenzielle Lebensraumeignungen. Eine regelmäßige Nutzung der Ergänzungsfläche ist hingegen nicht anzunehmen.

Käfer

Alle in Niedersachsen vorkommenden Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind anspruchsvolle Arten alter Laubwälder oder größerer Stillgewässer. Das gilt für den in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Eremiten *Osmoderma eremita*, der auf Großhöhlen mit Mulmkörper in stark dimensionierten, alten Laubbäumen angewiesen ist, und den Eichen-Heldbock *Cerambyx cerdo* ebenso wie für die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie Hirschkäfer *Lucanus cervus* und Veilchenblauer Wurzelhals-Schnellkäfer *Limoniscus violaceus*.

Vorkommen der Arten Eremit und Eichen-Heldbock sind im Landkreis Lüchow-Dannenberg bekannt, können im Bereich des Untersuchungsgebietes jedoch ausgeschlossen werden. Beide Käferarten benötigen alte, jedoch noch lebendige Bäume, die im Untersuchungsgebiet kaum noch vorhanden sind. Der Eichen-Heldbock kommt zudem nur noch an wenigen Stellen nahe der Elbe vor.

Von den Gewässerarten Breitrand *Dytiscus latissimus* und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer *Graphoderus bilineatus* existieren in Ostniedersachsen keine aktuellen Nachweise.

Tag- und Nachtfalter

Unter den streng geschützten Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nur der Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina* im nordöstlichen Niedersachsen nachgewiesen, wobei die Nachweise nur sehr vereinzelt und unregelmäßig gelangen. Die Art besiedelt vorrangig wärmebegünstigte Feuchtlebensräume, wird jedoch auch an trockenen Sekundärstandorten wie Bahndämmen und Industriebrachen gefunden (Drews 2003, Roll et al. 2010), sofern die Raupenfutterpflanze (v. a. Nachtkerzen *Oenothera spec.* und Weidenröschenarten *Epilobium spec.*) vorhanden sind. Derzeit sind in Niedersachsen allerdings keine dauerhaften bodenständigen Vorkommen bekannt (Theunert 2008b).

Von einem Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers im Untersuchungsgebiet ist nicht auszugehen, da die bevorzugten Futterpflanzen der Raupen (insbesondere verschiedene Weidenröschenarten wie z. B. Zottiges Weidenröschen *Epilobium hirsutum*, Schmalblättriges Weidenröschen *Epilobium angustifolium*, Kleinblütiges Weidenröschen *Epilobium parviflorum* und Sumpf-Weidenröschen *Epilobium palustre*) weder im Rahmen der durchgeführten Brutvogel- und Reptilienkartierung, noch im Rahmen der Biototypenerfassung und floristischen Kartierung festgestellt werden konnten.

Libellen

Für die nach dem Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Libellenarten und sämtliche weitere aktuell in Niedersachsen vorkommenden Libellenarten sind im Untersuchungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung keine geeigneten Larvalgewässer oder angrenzend geeignete Landlebensräume vorhanden. Das trifft auch auf den in ca. 135 m Entfernung nördlich der Erweiterungsfläche verlaufenden Lübelner Mühlenbach zu, der einen stark begradigten

und wasserbaulich erheblich veränderten Gewässerlauf aufweist. Hinzu kommen ausgeprägte Sandfrachten und die damit verbundene fortlaufende Umlagerung des Gewässerbettes, wodurch keine dauerhaft stabilen Larvalhabitate entstehen können.

Krebse und Weichtiere

Geeignete Lebensräume für Krebse sind im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden, da diese unausgebaute naturnahe Fließgewässer mit sauberem Wasser als Lebensraum benötigen.

Unter den streng geschützten Weichtieren können mit der Zierlichen Tellerschnecke *Anisus vorticulus* und der Bachmuschel *Unio crassus* zwei Arten potenziell im Naturraum angetroffen werden. Für diese Arten sind im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung jedoch ebenfalls keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Boden- und Wasserhaushalt, Luft und Klima

Im Plangebiet steht gemäß der Bodenkarte 1:50.000 (BK50) der Bodentyp Tiefer Podsol-Gley an, und dessen standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit als mittel bewertet wird. Die Bodenfruchtbarkeit wird als gering bewertet. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird als stark-frisch, die Grundwasserstufe mit 3 angegeben. Der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) liegt bei ≤ 4 dm, der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) bei $> 8 - 13$ dm. Suchräume für schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden (vgl. LBEG 2026).

Aus der Geländehöhe (ca. 32 m NHN) und der Lage der Grundwasseroberfläche gemäß Hydrologischer Karte 1:50.000 (27,5-30 m NHN) ergibt sich ein Grundwasserstand von 4,5-2 m unter der Geländeoberfläche. Die Grundwasserneubildung liegt gemäß den Daten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) bei 0 mm/a. (basierend auf Klimabeobachtungsdaten 1991-2020; vgl. LBEG 2026). Es findet also eine Grundwasserzehrung statt. Ein besonderer Schutzbedarf aufgrund einer sehr hohen Grundwasserneubildung ergibt sich somit nicht.

Gemäß Landschaftsrahmenplan befindet sich das Flurstück 79/5 am Rand eines beeinträchtigten/gefährdeten Bereichs mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima/Luft. In diese Darstellung einbezogen wird der Bereich nordöstlich des Plangebiets, welcher im Landschaftsrahmenplan als Landschaftstyp Bachniederung dargestellt wird (s. Abschnitt Landschaftsbild).

Die Ergänzungsfläche am Ortsrand grenzt an ein Grünland an bzw. ist Teil dieses Grünlands. Grünlandflächen tragen zur Kaltluftproduktion und somit zur Frischluftzufuhr für den angrenzenden Siedlungsbereich bei. Der Versiegelungsgrad südlich angrenzend ist gering (Locker bebautes Dorfgebiet), sodass von der Bestandsversiegelung nur geringfügige Erwärmungseffekte unmittelbar über den versiegelten Oberflächen auftreten, ohne Auswirkungen auf die nähere Umgebung.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil der freien Landschaft und grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Zebelin an. Nördlich an das Grünland (Flurstücke 75/9 und 75/4), dessen südwestlicher Teil die Ergänzungsfläche darstellt, grenzt eine Bebauung im Außenbereich (Hofstelle) an.

Auf der Südgrenze des Flurstücks 79/5 ist eine Strauch-Baumhecke ausgeprägt, welche den bisherigen Ortsrand wirksam eingrünt. Landschaftsbildprägend ist außerdem ein älterer Apfelbaum am Westrand des Flurstücks, unmittelbar neben der Straße.

Die Umgebung ist insgesamt von kleinräumigem Wechsel verschiedener Landschaftsstrukturen (Grünland, Wald usw.) geprägt. Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet und die nördlich und östlich angrenzende Umgebung dem Landschaftstyp Bachniederung zugeordnet. Dieser wird eine sehr hohe Bedeutung zugewiesen.

Der Kernbereich des Ortsteils Zebelin stellt sich als Rundling dar. Allerdings handelt es sich gemäß Landschaftsrahmenplan nicht um einen „gut oder sehr gut erhaltenen Rundling“.

Mensch und seine Erholung

Die Straße westlich der Ergänzungsfläche wird im RROP als regional bedeutsamer Wanderweg (Reiten) dargestellt. Die Ergänzungsfläche liegt außerdem in einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Die Ergänzungsfläche und ihre nähere Umgebung weisen somit eine Funktion im Rahmen des Landschaftserlebens auf.

Auf den Flächen angrenzend an die Ergänzungsfläche findet landwirtschaftliche Nutzung statt (Grünlandbewirtschaftung). Es herrschen dorfgebietstypische Immissionsverhältnisse.

Schutzgebiete

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Naturpark Elbe-Wendland. Die Ergänzungsfläche und ihre nähere Umgebung befinden sich nicht im Bereich von Schutzgebieten.

Kultur- Sachgüter

~~Im Plangebiet befinden sich keine Sachgüter.~~

Die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg hat im Rahmen der förmlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Ergänzungsfläche in der Umgebung von Baudenkmalen liegt. Demnach liegt das Rundlingsdorf Zebelin in typischer Rundlingslage (32 mÜNN) nahe des nördlich verlaufenden Lübelner Mühlenbaches.

Die Behörde weist darauf hin, dass die Siedlungsstruktur aus der Zeit der Verkopplung (1853) gut erhalten ist, aber aufgrund starker Überformungen der Hallenhäuser im Rundling seitens des NLDs keine Gruppe baulicher Anlagen ausgewiesen wurde. 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. In nördlicher Richtung befindet sich eine vermutlich um 1900 ausgelagerte Hofstelle und am Lübelner Mühlenbach die Anlage der historischen Wassermühle.

Die Behörde stellt fest, dass es im Bereich der Ergänzungssatzung bereits drei nachgesiedelte Wohnhäuser gibt.

Bodendenkmale oder -funde sind bisher nicht bekannt. Dies bestätigt auch die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

7.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Biotope, biologische Vielfalt, Tiere und Artenschutz

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. Somit geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Am östlichen Rand des Flurstücks 79/5 grenzt Wald (Erlenwald entwässerter Standorte/ WU) an. Dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Bau Feld befindet sich in einem Abstand von über 35 m zum Waldrand. Der östliche Teil des Grundstück wird als Maßnahmenfläche festgesetzt, sodass eine Pufferzone zum Waldrand geschaffen wird.

In die entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 79/5 vorhandene Strauch-Baumhecke (HFM) wird ebenfalls nicht eingriffen. Sie wird als zu erhalten festgesetzt. Auch der Apfelbaum an der südwestlichen Ecke der Ergänzungsfläche befindet sich innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung.

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 wird ein Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland entwickelt, was gegenüber dem bisher vorhandenen Intensivgrünland zur Steigerung der Artenvielfalt führen wird.

Im Bereich der Ergänzungsfläche und deren unmittelbarer Umgebung konnte im Rahmen der durchgeführten Brutvogelkartierung eine Brutvogelgemeinschaft aus häufigen und weit verbreiteten Vogelarten des Siedlungsraumes mit einer geringen Störungsempfindlichkeit ermittelt werden. Innerhalb der Ergänzungsfläche wurden jedoch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten ermittelt. Heckenstrukturen als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten werden erhalten und ergänzt. Im unmittelbaren Eingriffsbereich, einem Intensivgrünlandstreifen, wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tierarten ermittelt. Dem Eingriffsbereich kommt zudem lediglich eine sehr geringe Bedeutung als Nahrungsgebiet für Brutvögel und Fledermausarten sowie keine Bedeutung für Gastvögel zu (vgl. Kap. 7.1). Zwar kann ein gelegentliches Auftreten einzelner häufiger und vergleichsweise anspruchsloser Amphibienarten, insbesondere der Erdkröte *Bufo bufo* im Bereich der Ergänzungsfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Art nutzt regelmäßig auch anthropogen überprägte Bereiche und Siedlungsrandlagen im Rahmen allgemeiner Wanderbewegungen oder als unspezifischen Landlebensraum. Ein regelmäßiges Amphibienvorkommen oder tradierte Wanderkorridore sind innerhalb der Ergänzungsfläche hingegen nicht zu erwarten.

Auch ein gelegentliches Auftreten einzelner häufiger Reptilienarten, insbesondere der Blindschleiche und der Ringelnatter, kann innerhalb der Ergänzungsfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden. Beide Arten können potenziell im Bereich der angrenzenden Gehölz- und Gartenstrukturen im Rahmen von Nahrungssuche, Dispersion oder allgemeinen Ortswechseln zeitweise auftreten. Aufgrund der geringen Habitatqualität der Ergänzungsfläche sowie des Fehlens geeigneter Versteck-, Eiablage- und Überwinterungsstrukturen ist jedoch nicht von einer regelmäßigen Nutzung als Lebensraum auszugehen. Dauerhaft bestehende Vorkommen oder regelmäßig genutzte Austausch- und Verbindungsstrukturen zwischen Teilhabitaten sind innerhalb der Ergänzungsfläche nicht zu erwarten.

Somit gehen von der Planung unter Berücksichtigung der Erhaltungsfestsetzungen und der Einhaltung eines angemessenen Waldabstandes sowie der nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus.

Boden- und Wasserhaushalt, Luft und Klima

In der Ergänzungsfläche werden im Rahmen der GRZ von ~~0,25~~ 0,15 (zuzüglich 50% Überschreitung durch die Grundflächen von Nebenanlagen) Bodenversiegelungen zugelassen, in deren Bereichen der Bodenhaushalt seine Funktion dauerhaft verliert. Der Boden geht auch als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen verloren. Aufgrund der engen Wechselwirkungen zwischen Boden- und Wasserhaushalt gehen mit den Eingriffen in den Bodenhaushalt auch Eingriffe in den Wasserhaushalt einher. Das Wasserspeichervermögen des Bodens geht in den überbauten Bereichen verloren. Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen ablaufende, unbelastete Regenwasser kann jedoch in den unversiegelten Bereichen des Grundstücks versickert werden und verbleibt somit im Plangebiet. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes von 2 m bis 4,5 m NHN kann die Versickerung mit einer angemessenen Passage der belebten Bodenzone sichergestellt werden.

Aufgrund der geringen Größe der Ergänzungssatzung und der geringen Versiegelung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen. Die Funktion der Ergänzungsfläche als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet ist aufgrund der geringen Größe untergeordnet. Umliegend sind große, zusammenhängende Offenland – und Waldflächen vorhanden.

Landschaftsbild

Die Ergänzungsfläche liegt am Rande eines Bereiches, in welchem dem Landschaftsbild eine sehr hohe Bedeutung zugewiesen wird (s. Kap. 7.1). Die Planung stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird durch die vorliegende Planung allerdings nur geringfügig um eine Einzelhausbebauung ergänzt. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die angrenzende Bebauung jeweils nur 1 Vollgeschoss aufweist, sodass auf der Ergänzungsfläche von einer eingeschossigen Bauweise (1 Vollgeschoss + Dachgeschoss) auszu-

Begründung

gehen ist. Durch die geplante Eingrünung am Nordrand des Flurstücks 75/9 kann der neu entstehende Ortsrand, wie der bisher auch begrünte Ortsrand, in die Landschaft eingebunden werden.

Mensch und seine Erholung

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 siedlungsnahen Erholung zum Beispiel im Rahmen von Spaziergängen oder Ausritten dar.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete (s. Kap. 7.1).

Kultur- und Sachgüter

Die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg stellt fest, dass es im Bereich der Ergänzungssatzung bereits drei nachgesiedelte Wohnhäuser gibt.

Sie nimmt die Bewertung vor, dass aufgrund des fehlenden Gruppenschutzes und der Vorprägung des Gebietes die Ergänzung für ein weiteres Wohnhaus vorgenommen werden kann, ohne dass nachteilige Auswirkungen auf den Denkmalschutz resultieren (vgl. Kap. 7.1).

Die aus naturschutzrechtlicher Sicht erforderliche Eingrünung wird aus denkmalrechtlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.

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.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt, die biologische Vielfalt sowie das Klima werden soweit wie möglich und verhältnismäßig verringert. Mit der Festsetzung einer geringen GRZ von 0,25 0,15 werden Bodenversiegelungen begrenzt. Da die Gemeinde Waddeweitz einen Bauplatz für die ortsansässige Bevölkerung ermöglichen möchte und im im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zebelin hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen (vgl. Kap. 3.2), können die Eingriffe, die durch die Inanspruchnahme eines Intensivgrünlands entstehen, nicht vermieden werden.

Durch die Erhaltungsfestsetzung für die vorhandene Strauch-Baumhecke sowie den Einzelbaum (Apfelbaum) sowie die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden Eingriffe in Biotope, die biologische Vielfalt sowie den Artenschutz vermieden. Durch Festsetzung einer Eingrünung am Nordrand des Flurstücks 79/5 werden Eingriffe in das Landschaftsbild verringert und ausgeglichen.

Die Eingriffe in den Boden, die biologische Vielfalt sowie die Landschaft werden durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs ausgeglichen. Es wird ein Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland ~~ist eine Streuobstwiese mit 6 Obstbaumhochstämmen~~ geplant (s. Kap. 7.2).

Durch die Extensivierung des bisher intensiv beweideten Grünlandes zu einem Sonstigen nährstoffreichen Feuchtgrünland ~~Entwicklung einer Streuobstwiese~~ werden die Bodenentwicklung gefördert, die bestehenden Biotopstrukturen in Wert gesetzt und zahlreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen ~~(artenreiche Wiese~~ als Nahrungsgrundlage für Insekten, Bienen etc.; Hochstamm mit Höhlenpotenzialen; Baumkronen mit Brutplätzen für Vögel) geschaffen. Das Landschaftsbild profitiert durch die ~~Obstbaumwiese~~ Maßnahmenfläche als Strukturelement im Übergang vom bebauten Ortsteil in die freie Landschaft.

7.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für die Bilanzierung wird das Flurstück 79/5 herangezogen. Die Ergänzungsfläche nimmt 988 m² dieses Flurstücks ein. Auf dem übrigen Teil des Grundstücks werden Maßnahmen zum Ausgleich, für die Einbindung in das Landschaftsbild sowie ein Hausgarten geplant.

Vor der Planung

Biotoptyp (Abk.) (gemäß Drachenfels 2023)	Wertfaktor (gemäß Drachenfels 2024)	Fläche [m ²]	Flächenwert
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	II	1.702	3.404
Einzelbäume (HEB)	E	-	E
Strauch-Baumhecke (HFM) Hineinreichende Kronentraufen	III	252	756
Fläche für Wald	IV	48	192
Summe		2.002	4.352

E=Erhalt

Tab. 6: Biotoptypen, Bewertung, Flächen und Flächenwerte vor der Planung

Nach der Planung

Nutzung	Wertfaktor (gemäß Drachenfels 2024)	Fläche [m ²]	Flächenwert
Überbaute Fläche (GRZ 0,15 + 50 % Überschreitung für Nebenanlagen)	0	222	0
Nicht überbaute Fläche Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	I	414	414
Private Grünfläche „Hausgarten“ Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	I	259	259
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung Strauch-Baumhecke (HFM)	III	487 400	1.461 1.200
Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung Strauch-Baumhecke (HFM)	III	252	756
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur	IV	320 407	1.280 1.628

Begründung

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Junger Streuobstbestand (HOJ) auf sonstigem feuchtem Extensivgrünland (GEF) Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland			
Erhalt Fläche für Wald	IV	48	192
Einzelbäume (HEB)	E	x	E
Summe		2.002	4.362 4.449

E=Erhalt

Tab. 7: Nutzung/Biototypen, Bewertung, Flächen und Flächenwerte nach der Planung

Differenz

Vor der Planung	4.322 4.352
Nach der Planung	4.259 4.449
Bilanzwert	63 97

Tab. 8: Gegenüberstellung der Flächenwerte vor und nach der Planung

Durch die Planung entsprechender Grünordnungsfestsetzungen und Maßnahmen wird der vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht (vgl. Kap. 7.3).

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BARTHEL, P. H. & T. KRÜGER (2019): Liste der Vögel Deutschlands. Version 3.2. Deutsche Ornithologen-Gesellschaft, Radolfzell.

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER (2021): Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar. Gesamtwerk. 142. Ergänzungslieferung. München.

DRACHENFELS, O. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Heft A/4. Hannover.

DRACHENFELS, O. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 02/2024. Hannover.

KRÜGER, T. & K. SANDKÜHLER (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens – 9. Fassung. Oktober 2021.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2026): Daten zu Böden und zur Grundwasserneubildung vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2004, 2019): Regionales Raumordnungsprogramm 2004 mit 1. Änd. Teilabschnitt Windenergie

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2025): Regionales Raumordnungsprogramm. Entwurf Februar 2025

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG (2025): Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüchow Dannenberg April 2025

LAND NIEDERSACHSEN (2017): Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.

LAND NIEDERSACHSEN (2022): Verordnung vom 07.09.2022 zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

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

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021.

RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHMER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2020): ROTE LISTE DER BRUTVÖGEL DEUTSCHLANDS. 6. FASSUNG. BERICHT ZUM VOGELSCHUTZ 57: 13 – 113.

SAMTGEMEINDE LÜCHOW (1979): Flächennutzungsplan Ursprungsplan.