Stadt Lüchow (Wendland)
Landkreis Lüchow-Dannenberg

Ergänzungssatzung Kolborn II

- Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB -

Übersichtsplan

Präambel / Satzung mit Beiplan
Verfahrensvermerke
Begründung
Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

- Urschrift -
Februar 2022

p l a n . B | Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266 h.boehme @planb.one

Stadt Lüchow (Wendland)

Ergänzungssatzung Kolborn II

- Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB -

Präambel

Aufgrund der §§ 34 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) diese Ergänzungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext und dem Beiplan, in seiner Sitzung am ..... als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Beiplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt. Der Beiplan und die darin getroffenen zeichnerischen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (im Sinne von § 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieser Satzung sind einzuhalten. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Nutzungen nicht zulässig; ausgenommen sind Einfriedungen.

§ 3 Grünflächen / Pflanzvorgaben

(1) Zur Herstellung der im Beiplan festgesetzten, privaten Grünflächen Obstwiese A und B, ist eine naturnahe Grünlandvegetation mit Obstbäumen zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und maximal 1 - 2 x im Jahr zu mähen. Der erste Mahdtermin darf zum Schutz von Brutvögeln nicht vor Ende Juli erfolgen. Eine Düngung und die Anwendung von Pestiziden sind ausgeschlossen. Auf der Wiese sind Obstbäume, möglichst alter, regionaltypischer Sorten, Mindestqualität Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm, im Verbund oder im Pflanzraster von etwa 10 x 10 m fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch artgleiche Gehölze zu ersetzen. Verbiss- und Wurzelschutz ist vorzusehen.

(2) Innerhalb der im Beiplan festgesetzten, 5 m breiten Grünfläche Hecke A ist in ganzer Länge eine naturnahe Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen (siehe Artenliste in Anlage 1), unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzbestandes, einreihig im Pflanzabstand von 1,5 -2 m fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind mindestens Sträucher (Pflanzgröße: 1 x v. / 2 x v.) zu verwenden.

(3) Innerhalb der im Beiplan festgesetzten, 4 m breiten Grünfläche Hecke B ist in ganzer Länge eine naturnahe Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen (siehe Artenliste in Anlage 1), unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzbestandes, einreihig im Pflanzabstand von 1,5 -2 m mit einem Baumanteil von 25 % fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind mindestens Heister bzw. Sträucher (Pflanzgröße: 1 x v. / 2 x v.) zu verwenden.

(4) Innerhalb der im Beiplan festgesetzten, 10 m breiten Grünfläche Gebüsch ist der bestehender Gehölzbestand (Rosengebüsch und Einzelbäume) zu erhalten. Auf den nicht gehölzbestandenen Flächen ist pro angefangene 5 qm ein standortheimisches Laubgehölz (siehe Artenliste in Anlage 1) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind mindestens Heister bzw. Sträucher (Pflanzgröße: 1 x v. / 2 x v.) zu verwenden.

§ 4 Eingriffsregelung

(1) Eingriffsflächen: Als Eingriffsflächen gelten alle neuversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes.
(2) Ausgleichsflächen und -Maßnahmen: Als Ausgleichsflächen und -Maßnahmen gelten die festgesetzten Grünflächen und den darin durchzuführenden Maßnahmen gemäß § 3.
(3) Zuordnung: Die Ausgleichsflächen und -Maßnahmen werden den Eingriffsflächen insgesamt zugeordnet.

§ 5 Erhaltung von Laubbäumen

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm, gemessen in einer Höhe vom 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von dem zu erhaltenden Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann und wenn Belange des Artenschutzrechtes nicht entgegenstehen. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangene 50 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum in Baumschulqualität und mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen und zu erhalten.

§ 6 Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

(1) Fällzeitenregelung: Um eine Tötung und erhebliche Störung von Brutvögeln zu vermeiden, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar entnommen werden. Eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Amphibien in potenziellen Winterverstecken ist dadurch zu vermeiden, dass die Rodung der Gehölze am Westrand des Plangebiets Teil B im September, bevor die Amphibien ihre potenziellen Winterverstecke aufsuchen, vorgenommen wird. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(2) Minimierung von Lichtemissionen: Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen und zum Schutz von Insekten ist eine Ausleuchtung von Baustellen, Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen auf das erforderliche Maß, z.B. durch Bewegungsmelder, zu beschränken. Die Beleuchtung von Baustellen, Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen darf nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen erfolgen (Verwendung quasi-UV-freier Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum von 590 nm, mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K, Minimierung der Lichtstärke). Seitliches oder nach oben ausstrahlendes Streulicht sowie eine Ausleuchtung der benachbarten Grünflächen ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin zu gewährleisten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(3) Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB: Wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die Belange des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG in anderer Weise im Eingriffsbereich gewahrt werden können, kann eine Ausnahme von den Festsetzungen der Absatze 1 und 2 mit Zustimmung der Naturschutzbehörde unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39, § 44, § 45) zugelassen werden. § 31 BauGB
Hinweis: Auf die zum Zwecke des allgemeinen Artenschutzes in § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG geregelten Fäll- und Schnittverbotsfristen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September wird hingewiesen.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

.....
- Der Stadtdirektor -

Beiplan zur Satzung

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die Ergänzungssatzung wurde ausgearbeitet von p l a n. B Dipl.-Ing. Stadtplaner Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den

.....
- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

.....
- Der Stadtdirektor -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Ergänzungssatzung sowie die Begründung haben vom 10.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

.....
- Der Stadtdirektor -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat die Ergänzungssatzung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

.....
- Der Stadtdirektor -

INKRAFTTRETEN

Die Ergänzungssatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

.....

- Der Stadtdirektor -

BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung ist eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

.....

- Der Stadtdirektor -

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS Seite:

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

1.1 Veranlassung 1
1.2 Ziel und Zweck der Planung 2
1.3 Vorrang der Innenentwicklung bzw. Standortalternativen 4

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen 5

2.1 Verfahren 5
2.2 Raumordnung 7
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 9
2.4 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche 10
2.5 Natur und Landschaft 13

3. Festsetzungen der Ergänzungssatzung 24

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 24
3.2 Zulässigkeit von Vorhaben 24
3.3 Art der baulichen Nutzung 25
3.4 Maß der baulichen Nutzung 26
3.5 Grünflächen / Pflanzvorgaben 26
3.6 Eingriffsregelung 27
3.7 Erhaltung von Laubbäumen 28
3.8 Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz 28
3.9 Inkrafttreten 29

4. Auswirkungen der Planung 30

4.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung 30
4.2 Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 31

5. Durchführung der Planung / Kosten 37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hofnahe Freiflächen eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes im Altdorf Kolborn 1

Abbildung 2: Plangebiet in Kolborn mit den Teilbereichen A und B / Prüfung von Standortalternativen 2

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 9

Abbildung 4: Bestehende Nutzungen, Luftbild, LGLN 2019 10

Abbildung 5 Wassertiefen beim Eintritt eines HQextrem 12

Abbildung 6: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung 13

Abbildung 7: Bodentypenkarte 15

Abbildung 8: Biotope des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (Teil A) und benachbarter Flächen 17

Abbildung 9: Biotope des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (Teil B) und benachbarter Flächen 19

Abbildung 10: Grundstück im Westteil des Geltungsbereichs Teil B 20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichbilanz 35

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Artenliste Hecke / Gebüsch 39

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag, Planungsgemeinschaft Marienau, 22.09.2021

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Veranlassung

Anlass 1:
Anfrage im Bereich Koppelweg

Im September 2020 wurde eine Änderung der bestehenden Abgrenzungssatzung für den Ortsteil Kolborn beantragt, um die Errichtung eines Wohnhauses am Koppelweg zwischen dem alten Ortskern und dem Kinderspielplatz zu ermöglichen. Mit diesem Antrag hat sich der Ausschuss für Straßen, Wege und Planung in seiner Sitzung am 10. November 2020 befasst. Aus städtebaulichen Gründen war es nicht möglich, die Abgrenzungssatzung nur um ein Grundstück zu ergänzen. Es ist daher die Idee entstanden, auch die angrenzenden Grundstücke am Koppelweg mit in den Geltungsbereich einzubeziehen bzw. für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Ausschuss hat empfohlen, die Entscheidung über die Änderung der Satzung zurückzustellen und den Kolborner Ortsvertrauensmann zu beauftragen, mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine Abstimmung herbeizuführen und deren Interesse an der Überplanung ihrer Grundstücke abzufragen.

Die meisten Grundstückseigentümer am Koppelweg haben erklärt, dass sie keine Überplanung ihrer rückwärtigen Gartengrundstücke zustimmen würden. Nur ein Anlieger westlich des Koppelweges möchte eine bauliche Nachverdichtung auf seinem rückwärtigen Gartengrundstück zulassen.
Vor diesem Hintergrund wird nun eine kleine Lösung im Bereich des Koppelweges verfolgt, d.h. südlich des Altdorfes Kolborn wird lediglich ein Baugrundstück beidseits der Koppelweges in den geplanten Ergänzungssatzung einbezogen.

Anlass 2:
Bedarf eines landw. Nebenerwerbbetriebes in Kolborn

Die Eigentümerabfrage durch den Ortsvertrauensmann hat weiterhin ergeben, dass ein in Kolborn ansässiger Nebenerwerbsbetrieb Entwicklungsbedarf hat. Im Zuge einer Übergabe des Betriebes an den Enkel möchte der bisherige Betriebsleiter seinen Wohnsitz auf der Hofstelle räumen und ein Altenteilerhaus auf den hofnahen Freiflächen am nördlichen Ortsrand (im Bereich einer Weihnachtsbaumkultur) bauen. Zudem sollen die auf diesen Flächen erfolgende betriebliche Nutzung (Lagerung von landwirtschaftlichem Gerät und Fahrzeugen, Holzwirtschaft) erhalten und abgesichert werden. Gegebenenfalls soll für diesen Zweck auch ein Unterstand oder eine Halle gebaut werden können.

Abbildung 1: Hofnahe Freiflächen eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes im Altdorf Kolborn

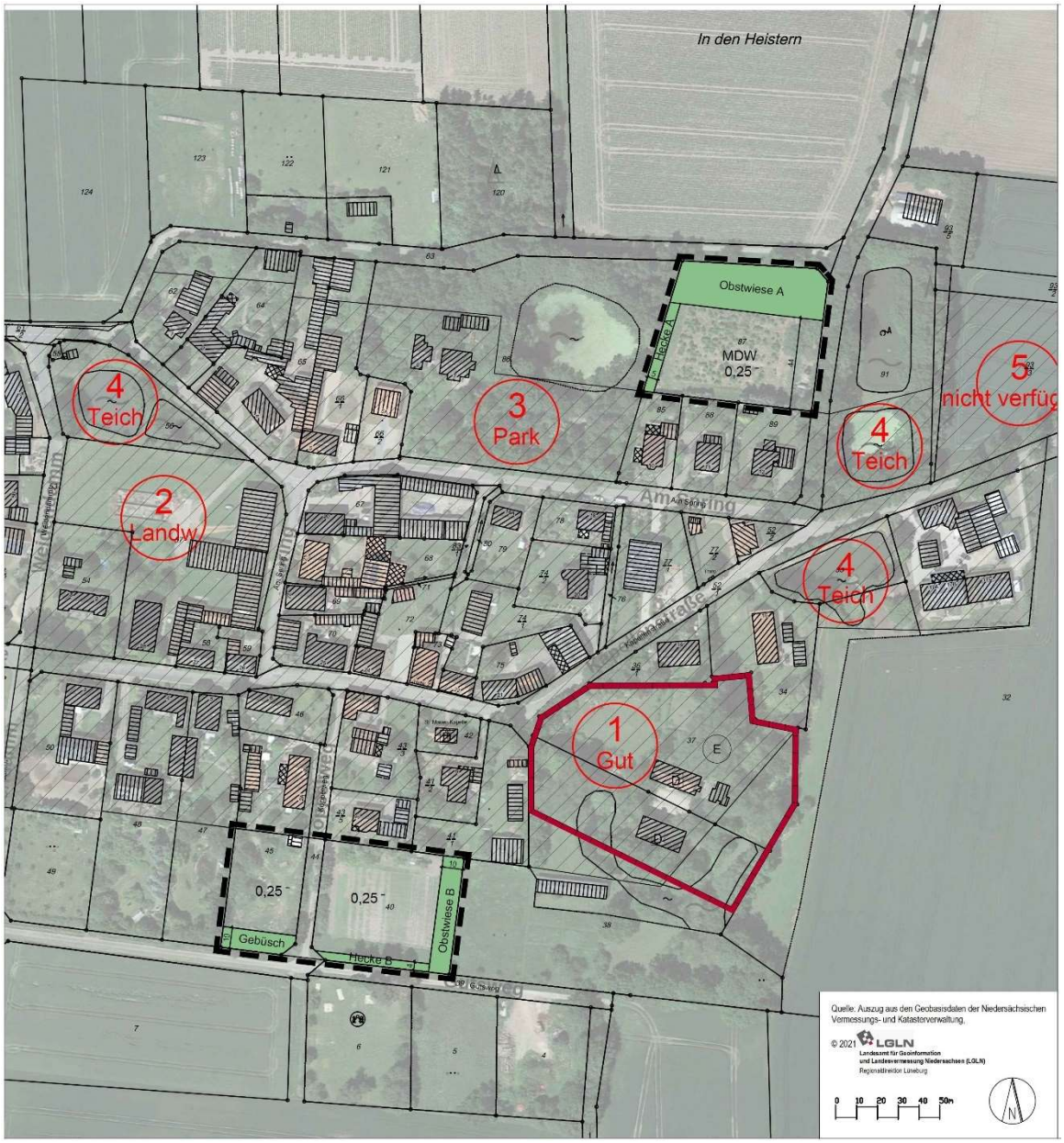

Abbildung 2: Plangebiet in Kolborn mit den Teilbereichen A und B / Prüfung von Standortalternativen

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziele der Stadt Lüchow

Die Stadt Lüchow hält die im Altdorf Kolborn beantragten Vorhaben in Art und Umfang für städtebaulich vertretbar und hat daher am 18.03.2021 beschlossen, das Planverfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Altdorf Kolborn durchzuführen.

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung Kolborn II umfasst zwei Teilbereiche. Teilbereich A liegt nördlich des Dorfes auf dem Flurstück 87. Dort soll der Entwicklungsbedarf des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes berücksichtigt werden.
Teilbereich B liegt südlich des Altdorfes und umfasst eine zusätzliche Grundstückstiefe beidseits des Koppelwegs. Auf dem Flurstück 40 soll

dörfliches Wohnen neu ermöglicht werden; auf dem Flurstück 45 soll ergänzende Bauung im hinteren Bereich des Gartengrundstücks zugelassen werden (Nachverdichtung um Bestand).

Mit der Planung trägt die Stadt Lüchow (Wendland) folgenden, öffentlichen Belangen Rechnung (siehe auch §1 Abs. 6 BauGB):

1. Berücksichtigung von Belangen der Land- und Forstwirtschaft: Das ganz im Osten von Lüchow gelegene Altdorf Kolborn weist durch eine dörfliche Siedlungsstruktur und die noch vorhandene land- und forstwirtschaftliche Nutzung eine besondere städtebauliche Prägung auf, die einem dörfliches Wohngebiet mit Nebenerwerbsland- und Forstwirtschaft (im Sinne von § 5a BauNVO) entspricht. Die Erhaltung des letzten Nebenerwerbsbetriebes ist ein wesentlicher Faktor, um die dörfliche Lebensweise und Lebensqualität im Altdorf Kolborn zu erhalten. Die Stadt berücksichtigt mit dieser Planung den aus der Betriebsübergabe resultierende Entwicklungsbedarf des ortsansässigen Betriebes (Altenteilerhaus, landw. Lagerflächen).

2. Mit der Bereitstellung von zwei zusätzlichen Bauplätzen auf der südlichen Seite des Dorfes wird folgenden Belangen des Baugesetzbuches (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entsprochen:
   - Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
   - Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen,
   - Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
   - Bevölkerungsentwicklung.

3. Die Planung entspricht den städtebaulichen Belangen der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Umbau bestehender Ortsteile. Eine behutsame Siedlungserweiterung an den zur Landschaft bereits eingegrünten Ortsrändern ist sinnvoll; die Außengrenze zwischen Siedlung und offenen Landschaftsraum wird bei dieser kleinen Lösung nicht relevant verschoben.

4. Auf auf die besondere landschaftliche Prägung Kolborns, die sich aus dem Vorhandensein von 7 innerörtlichen Teichen und zwei großen Parkanlagen ergibt, sowie auf die besondere historische Identität des Dorfes Kolborn (Denkmalensemble Gutshof) wird planerisch – durch Ausweisung von Grünflächen - Rücksicht genommen. Insofern berücksichtigt die Planung Belange der Baukultur und der Denkmalpflege.

5. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Hecken, Gebüsch und Obstwiesen) werden die Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes (Erhöhung der strukturellen Vielfalt) angemessen berücksichtigt. Erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Pflanzmaßnahmen vermieden.

6. Die Bauflächen sind bereits durch angrenzende Straßen und Wege verkehrlich erschlossen, so dass die Planung keinen zusätzlichen Infrastrukturausbau notwendig macht. Die Planung trägt somit den Anforderungen des kostensparenden und des flächensparenden Bauens Rechnung.

7. Die zentralen Einrichtungen des Mittelzentrums sind vom Plangebiet noch sehr gut – auch ohne PKW – zu erreichen. Insofern trägt die Planung zur Verkehrsvermeidung und zur Stärkung des Mittelzentrums Lüchow bei.

8. Insgesamt ist die beantragte Siedlungsnutzung an dieser Stelle funktionsgerecht und standortverträglich. Sie kann zur Beibehaltung

einer dörflich-landwirtschaftlichen Prägung im Ortsteil Kolborn beitragen und dient der Eigenentwicklung von Kolborn.

Gegenstand der Satzung

Anders als in einem Bebauungsplan können in einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nur wenige grundlegende Festsetzungen zum Ortsrecht getroffen werden. Die vorliegende Satzung beschränkt sich auf folgende Inhalte:

1. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB,
2. Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung,
3. Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzauflagen,
4. Festsetzungen zur Eingriffsregelung,
5. Vorkehrungen zum Artenschutz.

Die Festsetzungen werden in Kap. 3 ausführlich erläutert.

1.3 Vorrang der Innenentwicklung bzw. Standortalternativen

Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB

Vorrang der Innenentwicklung gemäß

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll "*mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*
Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Im Mittelzentrum Lüchow ist seit langer Zeit kein kommunales Bauland mehr entwickelt worden. Die Stadt Lüchow (Wendland) hat in den vergangenen Jahren viele Bauleitplanungen angestoßen, die auf eine Umnutzung und Nachverdichtung im Bestand gezielt haben, z.B.

- Bebauungsplan Königsberger Straße / Eichendorffstraße
- Bebauungsplan Bleichwiese An den Gärten – 3. Änderung
- Bebauungsplan Nördlich der Tarmitzer Straße 6. Änd. u. Erw.
- Bebauungsplan Jeetzelblick
- Bebauungsplan Am Brennereiweg.

Inzwischen ist das verfügbare Innenentwicklungspotential in der Lüchow (Wendland) weitgehend verplant oder verbraucht. Die durch die Corona-Krise beschleunigte Nachfrage nach Wohnbauland kann in Lüchow (Wendland) zukünftig nicht mehr im Siedlungsbestand gedeckt werden. Bis zur Bereitstellung von neuen Wohnbauland für das Mittelzentrum könnte es noch 1-2 Jahre dauern.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinräumige städtebauliche Erweiterung im dörflichen Teil von Kolborn. Den Anforderungen der Bodenschutzklausel wird in folgenderweise entsprochen:

- Es wurde eine kleine Planungsvariante gewählt, die auf den konkreten Eigenbedarf in der Ortschaft Kolborn ausgerichtet ist.
- Auf einem vorhanden Siedlungsgrundstück wird eine Nachverdichtung im rückwärtigen Garten vorbereitet.

- Es sind keine Erschließungsaufwendungen oder Erschließungsflächen erforderlich. Die vorhandene Erschließungs- und Versorgungsinfrastruktur kann durch die Ergänzung besser ausgelastet werden.
- Eingriffe in das Schutzgut Boden werden planerisch begrenzt und im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen.

Standort-alternativen

Die geplante Entwicklung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbbetriebes ist an betriebseigene hofnahe Flächen gebunden, so dass es für diesen Fall (Plangebiet Teil A) keine Standortalternativen gibt.
Bezüglich der im Süden geplanten Wohnbaugrundstücke wurde vor Beginn der Planung die in der Abbildung markierten Freiflächen in Altdorf Kolborn als Standortalternativen geprüft. Folgende Gründe sprechen jedoch in diesen Bereichen gegen eine innerörtliche Nachverdichtung:
1). Die parkartig angelegten Freiflächen um das Gut Kolborn sollen aus denkmalpflegerischen Gründen keiner Nachverdichtung zugeführt werden.

2) die Freiflächen auf einer großen Hofstelle stehen nicht für Wohnbauzwecke zur Verfügung.

3.) Die private Parkanlage im Norden des Dorfes soll aus Natur- und Artenschutzgründen nicht baulich umgenutzt werden.

4.) Die sieben in Kolborn vorhandenen Teiche sind ortsbildprägend und stellen eine Besonderheit dar. Sie sollten aus Gründen der Baukultur und des Natur- und Artenschutzes nicht zugeschüttet und bebaut werden.

5.) Im Rahmen einer 2003 aufgestellten Ergänzungssatzung wurde im Nordosten von Kolborn ca. 2 Bauplätze auf einer Ackerfläche ausgewiesen. Diese Fläche steht erstens nicht zum Verkauf. Zweitens würde eine Neubebauung an dieser Stelle stärker in das Orts- und Landschaftsbild eingreifen, als in den beiden Plangebieten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der derzeitigen wohnungswirtschaftlichen Ausgangslage im Mittelzentrum Lüchow (Wendland) weitere Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht zielführend sind, sondern unnötigen Zeit- und Kostenaufwand verursachen würden. Anfragen bei der Stadt Lüchow nach Bauland und ein Blick auf den privaten Immobilienmarkt bestätigen diese Auffassung.

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1 Verfahren

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Ergänzungs-satzung als Alternative zum Bebauungsplan

Die Stadt möchte, die in Kap. 1 dargelegten Planungsziele mit möglichst geringem Verfahrensaufwand erreichen. Da die vorgesehene Planung relativ konfliktarm ist und keine besondere Regelungsdichte erfordert, wird auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet. Stattdessen macht die Stadt von der der Möglichkeit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB Gebrauch.

Mit einer Ergänzungssatzung wird planungsrechtlich der Innenbereich auf einzelne Außenbereichsflächen ausgeweitet. Bauvorhaben, die sich hinreichend in die bauliche Umgebung einfügen, können in der Folge relativ einfach im Geltungsbereich dieser Satzung genehmigt werden.

Rechtliche Voraussetzungen

Um das Planungsziel zu erreichen, reicht es in diesem Fall aus – anstelle eines Bebauungsplanes – eine sogenannte Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Eine solches Planverfahren darf jedoch gemäß § 34 BauGB nur angewandt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Das Plangebiet muss als Außenbereich eingestuft sein und an einen Innenbereich angrenzen.
2. Es dürfen nur einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden. Die Erschließung dieser Flächen muss gewährleistet sein.
3. Die beplanten Außenbereichsflächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sein
4. Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründen.
5. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
6. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.
7. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3-6 BauGB) vereinbar sein.

Bei dem vorliegenden Planungsfall ist offensichtlich, dass die unter Punkt 1-6 genannten Vorgaben im Satzungsgebiet eingehalten sind.
Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die vorliegende Begründung insgesamt nachgewiesen.

Vereinfachtes Verfahren

Eine Ergänzungssatzung darf im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Stadt wendet das vereinfachte Verfahren in diesem Fall wie folgt an:

1. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.
2. Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wird eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
3. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.
5. Die Zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.

kein Umweltbericht vorgeschrieben

Gemäß § 34 Abs. 5 letzter Satz BauGB ist der Satzung nur eine Begründung, ohne Umweltbericht beizufügen. Es sind jedoch die Belange von Natur und Landschaft in der Planung zu berücksichtigen. Bei der erstmaligen Schaffung von Baurechten in einem bisher als Außenbereich geltendem Gebiet sind Festsetzungen zum Ausgleich der neu vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu treffen.

artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Zu diesem Zweck wurde die Planungsgruppe Marienau beauftragt, eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für das Plangebiet vorzunehmen. Der Artenschutzfachbeitrag (PGM 2021) ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt.

2.2 Raumordnung

Landesplanung

Besondere Belange der Landesplanung (Schutzgebiete, Sperrgebiete) werden durch diese Satzung nicht berührt. Im geltenden Landesraumordnungsprogramm ist Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum ausgewiesen, ansonsten sind keine räumliche Festlegung für das Plangebiet getroffen.

Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004 ist die Stadt Lüchow (Wendland) als Mittelzentrum festgelegt. Für das Plangebiet Teil B selbst und die umliegenden Stadtflächen sind keine Darstellungen getroffen – sie sind als weiße Fläche in der Zeichnerischen Darstellung abgebildet. Für Teile des Plangebiets Teil A sind folgende zeichnerischen Darstellungen getroffen:

1. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft besondere Funktion
2. Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
3. Vorbehaltsgebiet Erholung.

Zu 1.) Die Belange der Landwirtschaft werden bei dieser Planung besonders berücksichtigt; die Planung dient der Absicherung und Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes.
Zu 2.) Die Belange von Natur und Landschaft werden dadurch berücksichtigt, dass wertvolle Grünstrukturen erhalten werden und neue Hecken und Streuobstwiesen am Ortsrand entwickelt werden.
Zu 3.) Die Belange der Erholung werden dadurch berücksichtigt, dass vorhandene Wege erhalten bleiben und die Grenze zwischen Siedlung und Offenlandschaft nicht relevant verschoben wird. Zudem wird von einer baulichen Nutzung innerörtliche Teiche und Parkanlagen Abstand genommen.

RROP 2004 Beschreibende Darstellung

Im Folgenden werden raumordnerischen Grundsätze und Ziele aus der Beschreibenden Darstellung des RROP 2004, die für diese Planung relevant sein könnten, dargelegt.

Nach der beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramm (siehe RROP Kap. 1.5) soll *die Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüchow-Dannenberg vorrangig auf die zentralen Orte (möglichst mit schienengebundenen ÖPNV-Anschluss) konzentriert werden.*

Kolborn ist mit einer Buslinie an den ÖPNV angebunden. Der Lüchower Busbahnhof ist zudem per Rad in wenigen Minuten erreichbar. Von Lüchower ZOB aus führen gut getaktete Busverbindungen zu den DB-Bahnhöfen in Uelzen, Dannenberg und Salzwedel. Lüchow selbst verfügt derzeit nicht über eine Bahnanbindung.

RROP-Grundsatz 1.5.03

Neue Baugebiete sollen erst dann ausgewiesen werden, wenn der innerörtliche Handlungsspielraum ausgeschöpft ist, insbesondere die Möglichkeiten
- der innerörtlichen Entwicklung (Baulücken-Auffüllung, Verdichtung, Umnutzung fehlgenutzter Flächen),
- der Wiedemutzung von Flächen (Brachflächen) und
- der Baulandumlegung bzw. des Flächentausches.

Die Ergänzungssatzung entspricht vom Umfang her keinem Baugebiet. Es werden wenige Bauplätze für die Eigenentwicklung des dörflichen geprägten Teils von Kolborn ermöglicht.

RROP-Ziel 1.5.04

RROP-Ziel 1.5.04: *Beim Übergang vom baulich geprägten Bereich in den Landschaftsraum sind naturräumlich vorgegebene oder kulturhistorisch begründete Siedlungsbegrenzungen zu erhalten. (…)*

Die Ergänzungsflächen befinden sich innerhalb eines um Kolborn verlaufenden Straßenrings, der von Bäumen grundstücksseitig gesäumt ist. Daher werden durch diese Planung die naturräumlich vorgegebenen oder kulturhistorisch begründeten Siedlungsbegrenzungen nicht beeinträchtigt.

RROP-Ziel 1.5.05

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

Die geplante Nutzung kann an dieser Stelle gut in die bestehende Siedlungsstruktur eingefügt werden, ohne dass das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des historischen Dorfkerns und dem denkmalgeschützten Gutshof und Kapelle dadurch erheblich beeinträchtigt wird. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Streuobstwiese /Hecke) werden zur Minimierung der Eingriffe beitragen.

RROP-Grundsatz 1.5.06

Bei der Entwicklung der Siedlungsgebiete soll eine enge gegenseitige Zuordnung und verträgliche Mischung dieser Funktionen nach dem Prinzip der 'kurzen Wege' angestrebt werden. Die räumliche Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll unter Beachtung von 1.5.01 auf das Notwendigste beschränkt werden.

Der Planungsträger hat einen Standort ausgewählt, bei dem eine dorftypische Nutzungsmischung im Sinne von § 5a BauNVO möglich ist.

RROP-Ziel 1.6.07

Nach dem RROP-Ziel 1.6.07 hat die Gemeinde ihre Entwicklung vorrangig nur auf einen Ortsteil, ihren Hauptort zu konzentrieren.

Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen, trotz des dörflichen Charakters handelt es sich bei diesem Teil von Kolborn um einen Ortsteil des Mittelzentrums Lüchow (Wendland).

Fazit

Die Ziele der Raumordnung sind bei der Aufstellung dieser Planung beachtet worden. In der Gesamtbewertung - auch bezüglich der weiteren im RROP genannten Ziele und Grundsätze - ist festzuhalten, dass diese kleinräumige Planung mit den Belangen der Raumordnung vereinbar ist.

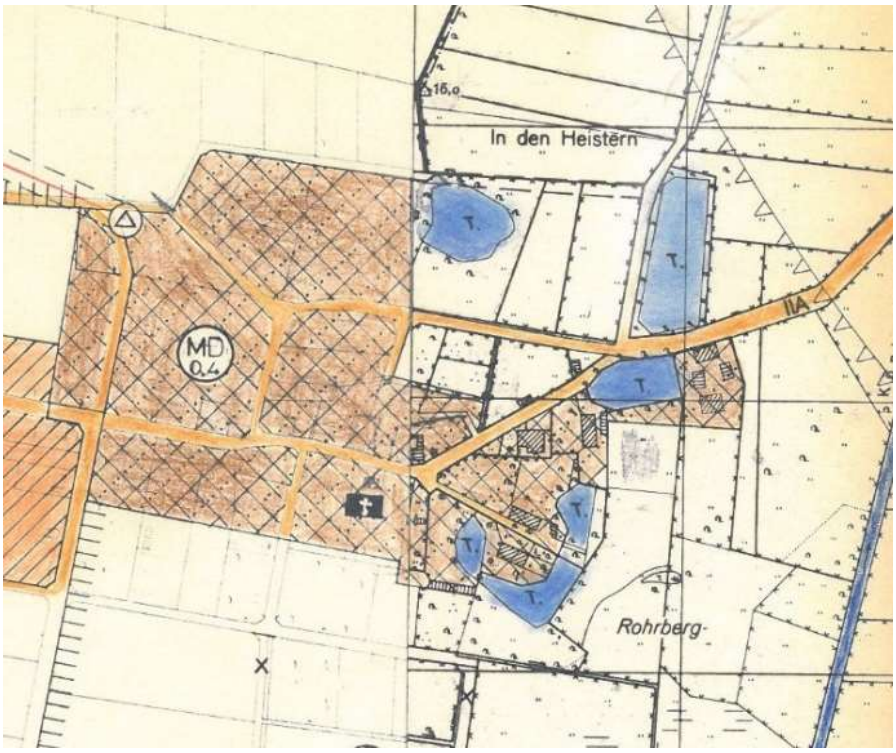

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland), Urfassung, 1979

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

F-Plan Darstellung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) ist die bebaute Ortslage des ursprünglichen Dorfkerns Kolborn als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die durch den Ortsteil führende Gemeindestraßen sind als Verkehrsflächen dargestellt. Die Plangebietsflächen befinden sich einem Bereich weißer Fläche.

Entwicklung aus dem F-Plan

Bei der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes in den 70-iger Jahren wurden vor allem die Orte abgegrenzt und die Flächennutzungen innerhalb der Orte definiert. Eine komplette Definition aller Flächennutzungen zwischen den Orten ist bei diesem Planwerk nicht erfolgt. Man geht aber in der Regel davon aus, dass Flächen für die Landwirtschaft gemeint sind. Insofern ist im Plangebiet von dieser Flächennutzung auszugehen.

Aus Sicht des Planungsträgers steht der ca. 40 Jahre alte Flächennutzungsplan, der nicht parzellenscharf anzuwenden ist, dieser Planung nicht substanziell entgegen. Aus Abbildung 3 wird ersichtlich, dass die tatsächliche Siedlungsentwicklung bereits über die frühere geplante Siedlungsgrenze hinausgewachsen ist und der Flächennutzungsplan insofern nicht aktuell ist. Es wird empfohlen, bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes, die Flächennutzungen in Kolborn anzupassen.

Insgesamt sind in den beiden Plangebieten keine konkreten Flächennutzungen ausgewiesen, die der Ausweisung dieser Satzung substanziell entgegengehalten werden könnten. Die Ergänzungssatzung ist mit der Flächennutzungsplanung vereinbar.

2.4 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Baurechte

Die Plangebietsflächen gelten bisher als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Sie grenzen an den Innenbereich an, der in Kolborn durch zwei Satzungen definiert ist.
Die Stadt Lüchow (Wendland) hat 1995 für den Ortsteil Kolborn eine Abgrenzungssatzung aufgestellt, die die Bebauung des alten Ortskerns von Kolborn mit einigen Freiflächen umfasst. Lediglich eine Hofstelle im Osten der Ortslage wurde damals nicht in die Innenbereichsgrenzen einbezogen. Der Eigentümer dieser Hofstelle hatte später bei der Stadt beantragt, die Hofstelle sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegende Ackerflächen in den Innenbereich einzubeziehen Die Stadt Lüchow (Wendland) hat zu diesem Zweck 2003 eine „Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kolborn" im Nordosten der Ortslage Kolborn aufgestellt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um die 2. Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kolborn.

Abbildung 4: Bestehende Nutzungen, Luftbild, LGLN 2019

Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet Teil A im Norden von Kolborn wird von einem ortsansässigen Nebenerwerbsbetrieb überwiegend als Weihnachtsbaumplantage und im östlichen Randbereich als Stellfläche für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge genutzt.

Der Teil B befindet sich am südlichen Ortsrand von Kolborn beidseits der Straße Koppelweg. Die Flächen werden als Gartenflächen genutzt.

Die umliegende Nutzungsstruktur ist aus Abbildung 4 ersichtlich.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die durch den Ort führenden Gemeindestraßen verkehrlich erschlossen. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen erforderlich.
Eine Haltestelle des ÖPNV (Buslinie 8050) befindet sich am Herrenhaus in Kolborn.

Ver- und Entsorgung

Innerhalb der angrenzenden Straßen sind die Leitungsnetze der für die Stadt Lüchow zuständigen Ver- und Entsorgungsträger vorhanden.

Denkmalschutzrecht

Im Geltungsbereich selbst sind keine denkmalrechtlich geschützten Gebiete oder Objekte vorhanden (ADAWEB online 2021). Die in Kolborn vorhandenen denkmalrechtlichen Schutzobjekte sind im Beiplan zur Satzung nachrichtlich dargestellt.

Zwischen den beiden Teilgebieten befinden sich eine Gutskapelle von 1616, die als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt ist, und der östlich anschließende Baukomplex des Gutshofes von Knesebeck (Gut Kolborn), der als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG geschützt ist.

Es besteht jedoch kein Sichtbezug zu den beiden Ergänzungsbereichen. Daher wird nicht von einer Beeinträchtigung dieses Ensembles und Einzeldenkmals durch die Planung ausgegangen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 8 und § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

§ 8 Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen
In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 gilt entsprechend.

§ 10 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Hinweise der archäologischen Denkmalpflege

Es wird auf die Nähe archäologischer Fundstellen hingewiesen, insbesondere auf die Wasserburg „Herrenhaus (Kolborn FStNr. 11). Nach § 14 NDSchG besteht für Bodenfunde Anzeigepflicht. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren

können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Wasserrecht

Es sind keine wasserrechtlichen oder deichrechtlichen Schutzgebiete im Satzungsgebiet oder im direkten Umfeld vorhanden.

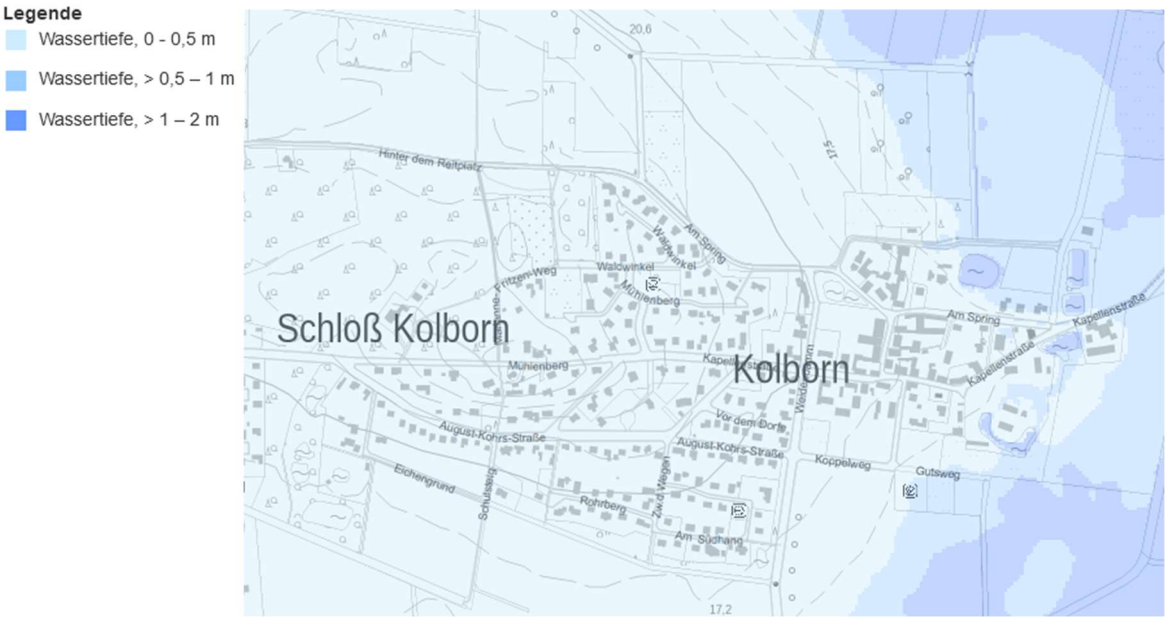

Abbildung 5: Wassertiefen beim Eintritt eines HQextrem (Auszug: Umwelt-Kartenserver, LGLN - 2021)

Risikogebiet HQextrem

Die gesamte Jeetzel-Niederung wird durch Deiche vor Hochwassergefahren geschützt. Für den Fall eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) oder eines Deichbruchs würden weite Teile des Landkreises Lüchow-Dannenberg überflutet werden. Auch die gesamte Stadt Lüchow (Wendland) ist als Risikogebiet für extreme Hochwasserereignisse (HQextrem) ausgewiesen (NLWKN online 2021b).
Die Grenze des Risikogebietes (HQextrem) verläuft an der unteren Geestkante in etwa bei einer Höhenlinie 16,5 m über NHN. Im Plangebiet Teilgebiet A ist eine Geländehöhe von ca. 15,8 m über NHN und im Teilgebiet B Geländehöhen von ca. 16,0-17,0 m über NHN vorhanden.

Es wird empfohlen, die Gebäude mit einem Sockel auszubilden, so dass die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss eine Höhe von mind. 16,5 m über NHN aufweist.

naturschutzrechtliche Vorgaben

Nach Informationen des Umwelt-Kartenservers liegt das Gebiet der Ergänzungssatzung innerhalb des Naturparks Elbhöhen-Wendland (NP NDS 00007), ansonsten aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten gemäß Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) sowie weiteren Gebieten mit landesweiter Bedeutung für den Naturschutz (NLWKN online 2021a).

Im Wirkungsbereich der Ergänzungssatzung liegen keine gemeinschaftsrechtlich bedeutenden Schutzgebiete im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) oder Gebiete gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutzgebiete).

Abbildung 6: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Satzungsgebiets in Granstedt (Auszug: Umwelt-Kartenserver, LGLN - 2021)

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich zwei Natura 2000-Gebiete: Der Königshorster Kanal umfließt von Südwesten kommend außerhalb der Ortslage von Kolborn die Ortschaft im Süden und Osten in 200 – 300 m Entfernung und mündet nördlich in den Luciekanal. Die Gewässer gehören zum FFH-Gebiet „Gewässersystem der Jeetzel mit Quellwäldern" (2832-331) sowie zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) DAN 00033. Ca. 2,8 km nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 2933-401 „Lucie".

Aufgrund der geringen Raumwirksamkeit der Planung und der Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten ist mit einer Beeinträchtigung der Schutzziele der Gebiete nicht zu rechnen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Im Wirkungsbereich der Ergänzungssatzung liegen ebenso keine von der staatlichen Vogelschutzwarte Niedersachsen als wertvolle Bereiche für Gast- oder Brutvögel geführte Flächen.

2.5 Natur und Landschaft

Naturraum

Kolborn liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 860.0 „Lüchower Niederung" (BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG 1980). Östlich befindet sich lokal begrenzt eine eiszeitliche Geschiebesandinsel. Die „Lüchower Niederung" grenzt westlich der Stadt Lüchow und der Jeetzelniederung an die „Niedere Geest" der „Ostheide" (642.6). Eingelagert in die „Lüchower Niederung" sind die relativ trockenen Geestinseln Langendorfer Geestplatte (860.1), Gartower Forst (860.2) und Öring-Lemgow (860.3). Nördlich begrenzt der Naturraum der Unteren Mittelebeniederung (876) die Lüchower Niederung, im Süden die Jeetze-Dumme-Lehmplatte und Arendseer Platte (861).

Die „Lüchower Niederung" bildet einen Teilbereich des Urstromtals der Elbe und stellt sich als eine ebene, weitläufige Niederungslandschaft dar, die durch das Graben- und Flusssystem der Jeetzel entwässert wird. Der Naturraum besteht überwiegend aus fluviatilen Talsanden, aus denen sich einzelne Grundmoränenreste und aufgewehte Sandkuppen erheben, so dass neben feuchten bis vernässten Lagen auch relativ trockene Standorte vorhanden sind.

Die Talsandniederung Lucie durchzieht die Landschaft und wird durch den nordöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Luciekanal entwässert. Die Niederungsgebiete der Jeetzel und des Luciekanals sind heute soweit melioriert, dass Ackerwirtschaft auf Teilgebieten möglich ist. Die Lüchower Niederung zeichnet sich infolge der wechselnden Standortbedingungen durch ein Mosaik von Wiesen, Weiden, Ackerland und Waldparzellen aus.

Der Ortsteil Kolborn befindet sich auf ca. 15- 24 m ü. NHN auf eine Moränenrest der Geestinsel „Kolborner Berg" (24 m ü. NHN) im Niederungsbereich der Jeetzel. Das Plangebiet liegt östlich der Jeetzel und der Innenstadt und westlich des Königshorster Kanals.

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie entspricht der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes und ist somit Ausdruck für das biotische Wuchspotenzial einer Fläche. Für Niedersachsen liegen PNV-Karten auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK 50) vor (NLÖ 2003).

Die potenzielle natürliche Vegetation dient u.a. bei der Planung von Bepflanzungsmaßnahmen dazu, eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die an den Standort angepasst ist und sich ohne dauerhafte Pflege am Standort entwickeln kann.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt in einem Gebiet, für das als potenzielle natürliche Vegetation ein Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes angegeben wird.

Topographie

Der nördliche Gebietsteil A ist relativ eben bei Geländehöhen von 15,8 m ü. NHN. Das Satzungsgebiet Teil B im Süden von Kolborn ist ebenfalls relativ eben und liegt ca. 16,5 m ü. NHN. Von Nordwesten nach Südosten fällt die Fläche von ca. 17,1 m ü. NHN zu 16,0 m ü. NHN ab.

Geologie

Die folgenden Angaben zu den Schutzgütern Boden und Wasser sind aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS online 2021) abgeleitet. Die Beschreibung orientiert sich an den Ausführungen der Bund-Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2018).

Die Ausgangsgesteine variieren im Raum Kolborn relativ stark. Der westlich des Geltungsbereichs gelegene Mühlenberg stellt eine etwa 34 m hohe, im Drenthe Stadium der Saale-Eiszeit entstandene Erhebung dar und besteht aus Schluffen mit kiesigen, sandigen und tonigen Anteilen. Diese werden im Gebietsteil B westlich des Koppelwegs und auf ca. einem Drittel östlich des Weges überlagert durch holozäne Umlagerungen, z.B. durch Hangrutschungen oder Fließerden. Der weiter östlich gelegene Bereich wird von fluviatilen Fein-, Mittel- und Grobsanden des Weichsel-Glazials überlagert.

Das Teilgebiet A besteht aus fluviatilen Fein-, Mittel- und Grobsanden des Weichsel-Glazials.

Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich ergeben sich aus den unterschiedlichen anstehenden Gesteinen verschiedene Bodentypen. Im Gebietsteil B hat sich westlich des Koppelwegs sowie auf ca. der Hälfte der Fläche östlich des Weges aufgrund der Umlagerungen ein mittlerer Kolluvisol entwickelt, der von

Gley unterlagert wird. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt 7 dm, der mittlere Grundwassertiefstand 14 dm unter der Geländeoberfläche. Der Grundwassertiefstand wurde angehoben. Im Osten von Teilgebiet B hat sich unter Grundwassereinfluss ein mittlerer Gley-Podsol entwickelt. Hier schwankt der Grundwasserspiegel zwischen 7 und 16 dm unter der Geländeoberfläche.

Im Gebietsteil A hat sich ein sehr tiefer Podsol-Gley entwickelt. Sowohl Grundwasserhochstand als auch Grundwassertiefstand wurden auf 7 bzw. 14 dm unter Geländeoberfläche abgesenkt.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen weder in Niedersachsen schutzwürdige noch seltene Böden noch solche mit besonderen Standorteigenschaften vor. Auch eine kultur- oder naturgeschichtliche Bedeutung wurde nicht festgestellt. Im Altlastenkataster liegen keine Einträge zu diesem Standort und den angrenzenden Flächen vor (NIBIS online 2021).

Die anstehenden Böden sind in ihrer Bodenentwicklung durch die Ortsrandlage anthropogen überprägt. Daher kommt dem Boden insgesamt nur eine durchschnittliche bzw. allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Naturnahe Böden kommen nicht vor.

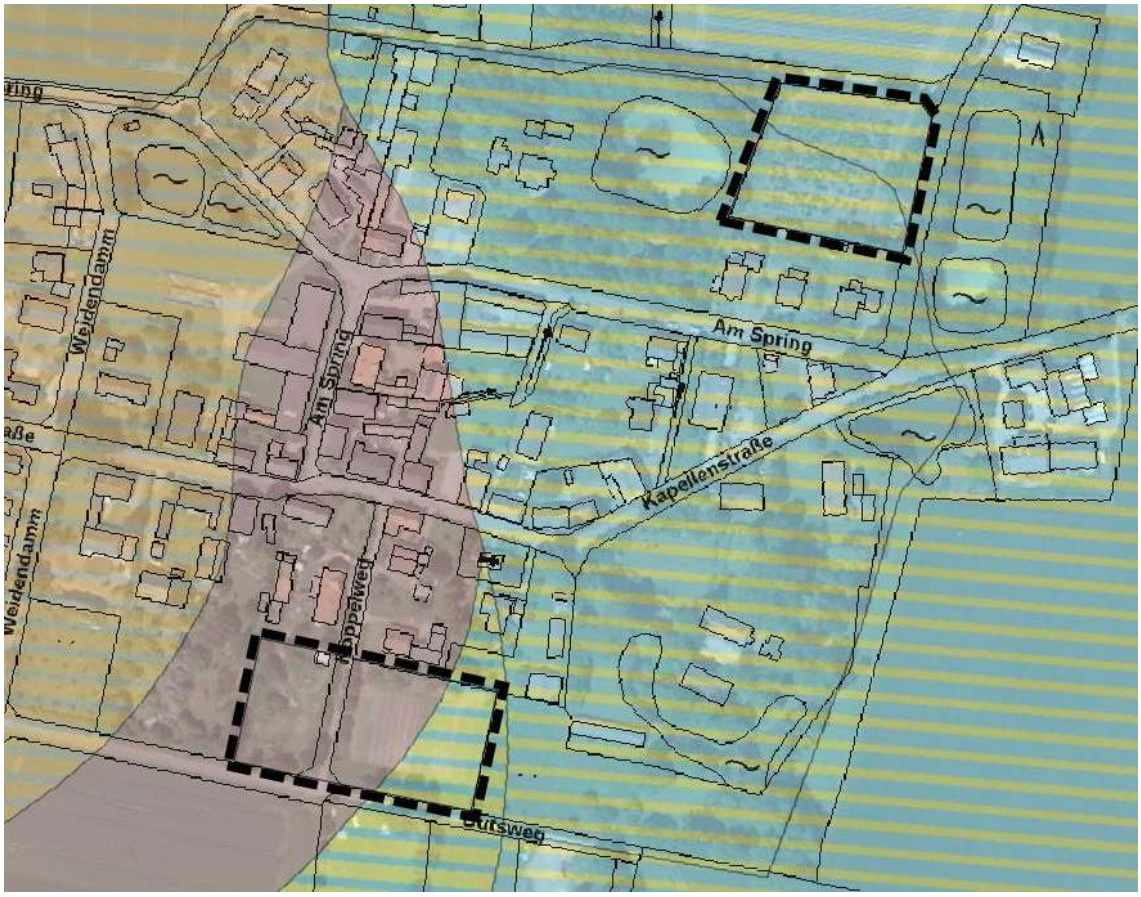

Abbildung 7: Bodentypenkarte (Quelle: NIBIS, Niedersächsisches Bodeninformationssystem, 2021)

landwirtschaftliches Ertragspotenzial / Bonität

Boden- und Ackerzahlen liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Die Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit wird anhand der Bodentypen als gering eingeschätzt.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung kommen natürliche Oberflächengewässer nicht vor. In der näheren Umgebung befinden sich folgende Gewässer:

- drei Fischteiche östlich bzw. südöstlich von Teilgebiet A
- ein naturnahes Stillgewässer auf dem Grundstück westlich von Teilgebiet A
- ein Entwässerungsgraben am Ackerrand, ca. 60 m nordwestlich von Teilgebiet A
- ein naturnahes Stillgewässer auf dem Grundstück westlich von Teilgebiet B
- ein zum Gut Kolborn gehörender Parkteich ca. 50 m nordöstlich von Teilgebiet B

ein in den Königshorster Kanal entwässernder Graben am Südrand von Teilgebiet B entlang des Gutswegs.

Das Plangebiet befindet sich in der Jeetzel Niederung, diese ist fast vollständig als Risikogebiet HQextrem außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) ausgewiesen, so auch in diesem Bereich, und ist bei extremen Hochwässern der Jeetzel und Nebenflüssen mit Deichbruch von Überschwemmungen bedroht.

Grundwasser

Der Geltungsbereich weist einen semiterrestrischen Gley-Boden auf, der in den oberen Bodenhorizonten zwischen 7 und 16 dm Tiefe einen Grundwasseranschluss besitzt. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt im Teilgebiet A bei ca. 12,5 – 15 m und im Teilgebiet B bei ca. 15 – 17,5 m über NHN. Hinsichtlich seiner Grundwasserleiterfunktion wird der Geltungsbereich als Grundwassergeringleiter eingestuft.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit Werten zwischen Grundwasserzehrung und 50 mm/a (im Jahresmittel 1981 bis 2010) im Plangebiet Teil A als unterdurchschnittlich einzustufen und im Teil B mit 100-150 mm/a im östlichen Abschnitt und 150 – 200 mm/a im westlichen Abschnitt als mittel einzustufen.
In Verbindung mit einer geringen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist das Gebiet insgesamt als unterdurchschnittlich bedeutend für die Leistungsfähigkeit des Grundwassers einzustufen.

Das Schutzpotenzial der anstehenden Gesteine im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird aufgrund des geringen Flurabstandes zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche trotz der geringen Durchlässigkeit der Gesteine als gering bewertet. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen als hoch einzustufen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften / biologische Vielfalt

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestandes wurde am 11.05.2021 durchgeführt (siehe Abb. 8-9). Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG wurden an diesem Tag zusätzlich gezielt die Habitatstrukturen mit ihrer Eignung für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten untersucht (PGM 2021).

Schutzgut Pflanzen

Die Biotoptypenerfassung ist gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen vorgenommen worden (DRACHENFELS 2021). Die Bewertung richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des NIEDERSÄCHSISCHEN

STÄDTETAGS (2013), dem sogenannten Städtetag-Modell. Danach wird den einzelnen Biotoptypen jeweils eine Wertigkeit zwischen 0 und 5 zugeordnet:

Wert	Bedeutung
5	sehr hoch
4	hoch
3	mittel
2	gering
1	sehr gering
0	weitgehend ohne Bedeutung

Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Diese definieren besondere schutzgutbezogene Werte der vorkommenden Biotope oder Biotopkomplexe, die zu deren Aufwertung führen können.

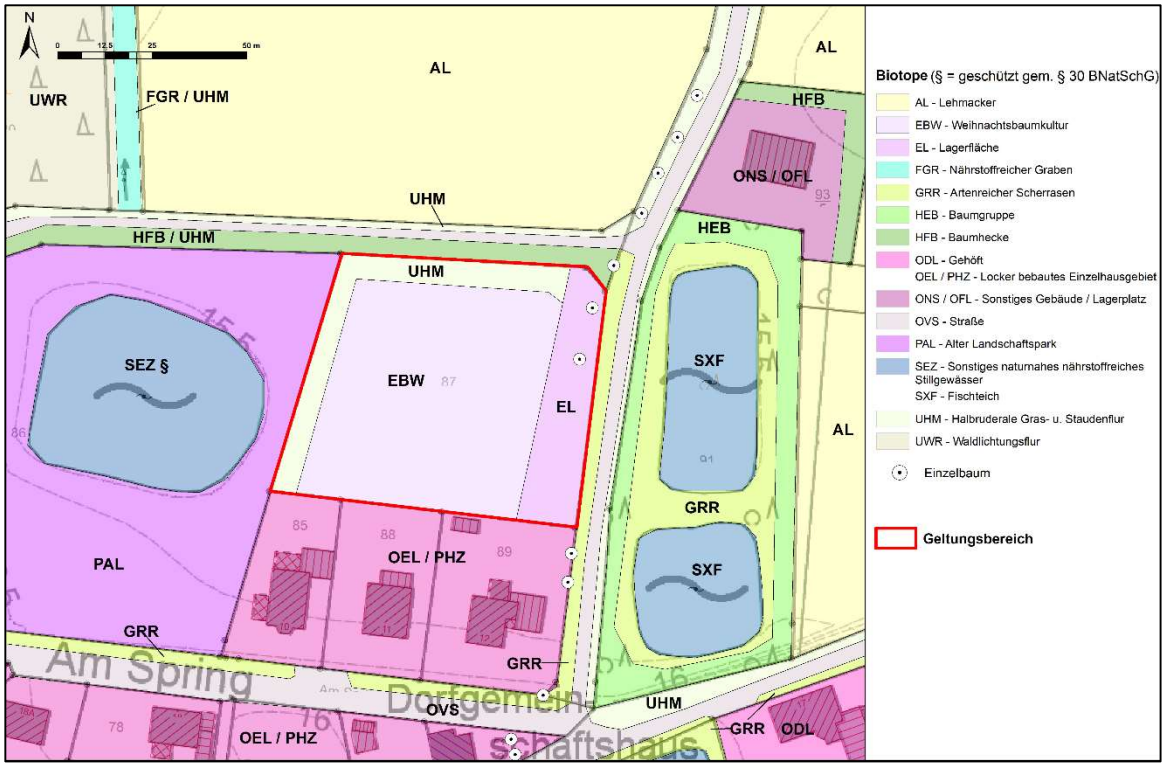

Abbildung 8: Biotope des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (Teil A) und benachbarter Flächen (Kartengrundlagen: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS); Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung AK 5 LGLN 2020 ©)

Geltungsbereich Am Spring (Teil A)

Der Geltungsbereich an der Straße Am Spring (Teil A) wird als Weihnachtsbaumplantage genutzt (Biotoptyp EBW, Wertstufe 1). Nicht von Nadelbäumen bepflanzte Randbereiche im Westen und Norden werden von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eingenommen (Biotoptyp UHM, Wertstufe 3). Nitrophyten, wie Gundermann (*Glechoma hederacea*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*), weisen auf eine Düngung der Fläche hin. Daneben sind auch Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*) häufig. Der östliche Teil des Geltungsbereichs dient als landwirtschaftliche

Lagerfläche, vor allem für verschiedene Maschinen (Biotoptyp EL, Wertstufe 1). Im nördlichen Teil dieser Fläche stehen eine mittelalte und zwei alte Stiel-Eichen (*Quercus robur*) (Biotoptyp HEB, Wertstufe 4).

Angrenzende Biotope

Westlich grenzt an den Geltungsbereich (Teil A) ein parkartiger, großer Garten mit einem alten Baumbestand, u.a. aus Stiel-Eiche, Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Linde (*Tilia spec.*) (Biotoptyp PAL). Im Park befindet sich ein größeres, gemäß § 30 BNatSchG geschütztes, naturnahes Stillgewässer (Biotoptyp SEZ). Die für ein nährstoffreiches Gewässer typische Vegetation besteht u.a. aus Breitblättrigem Rohrkolben (*Typha latifolia*), Gift-Hahnenfuß (*Ranunculus sceleratus*) und Fluss-Ampfer (*Rumex hydrolapathum*). Hier wurden bei der Geländeerfassung auch Seefrösche (*Rana ridibunda*) gehört.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft entlang des Ortsrands eine Straße (Biotoptyp OVS). Sie ist von Seitenstreifen mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, u.a. aus Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*) und Silberblättriger Goldnessel (*Lamium galeobdolon argentatum*) gesäumt (Biotoptyp UHM). An ihrem Südrand verläuft zudem abschnittsweise eine Baumhecke aus Stiel-Eiche und Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*). Jenseits der Straße erstrecken sich als Lehmacker intensiv genutzte Offenlandflächen (Biotoptyp AL). Ein auf Luftbildern noch zu erkennender, ca. 70 m nordwestlich gelegener kleiner Nadelwald ist kürzlich gerodet worden. An seiner Stelle befindet sich nunmehr eine Schlagflur aus Holunder (*Sambucus nigra*) und aufkommendem Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) (Biotoptyp UWR). An ihrem Ostrand verläuft ein nährstoffreicher Graben ohne ausgeprägte Gewässervegetation (Biotoptyp FGR).

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Teichgrundstück mit Fischteichen (Biotoptyp SXF), die aufgrund ihrer nutzungsbedingten naturfernen Gestaltung nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz fallen. Die Ufer sind nur spärlich von naturnaher Vegetation, insbesondere aus Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), bestanden. Die Teichanlage ist von alten Stiel-Eichen umstanden (Biotoptyp HEB). Die Flächen rund um die Gewässer werden, wie die Straßenränder innerhalb der Siedlung, von artenreichem Scherrasen, mit Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), Breitblättrigem Wegerich (*Plantago major*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*) eingenommen (Biotoptyp GRR).

Nördlich der Teiche liegt das von Baumhecken aus Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (Biotoptyp HFB) gesäumte Grundstück eines holzverarbeitenden Betriebs mit Lagerplatz (Biotoptyp ONS/OFL).

Südlich des Geltungsbereichs erstreckt sich die Ortschaft Kolborn mit einem überwiegend locker bebauten Einzelhausgebiet und neuzeitlichen Ziergärten (Biotoptypen OEL, PHZ).

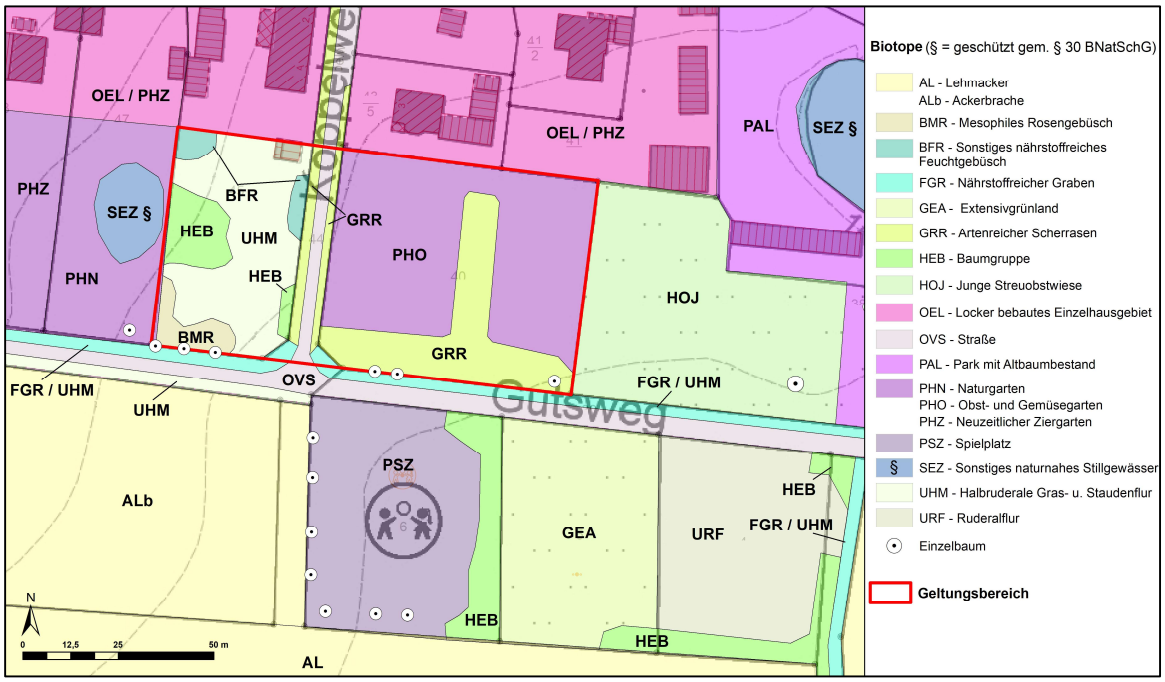

Abbildung 9: Biotope des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (Teil B) und benachbarter Flächen (Kartengrundlagen: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS); Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung AK 5 LGLN 2020 ©)

Geltungsbereich Koppelweg (Teil B)

Der Geltungsbereich am Gutsweg (Teil B) besteht östlich des diesen in Nord-Südrichtung durchquerenden Koppelwegs (Biotoptyp OVS, Wertstufe 0) aus einem Obst- und Gemüsegarten (Biotoptyp PHO, Wertstufe 1). An dessen nördlichem Rand sind einige Obst- und Ziergehölze gepflanzt. Der Großteil wird jedoch von Gemüsebeeten eingenommen. Dazwischen befindet sich strukturarmer, artenreicher Scherrasen (Biotoptyp GRR, Wertstufe 1), u.a. aus Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Kriechendem Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*). Am Straßenrand des Koppelwegs befindet sich eine Eingrünung aus Ziersträuchern, darunter Flieder (*Syringa vulgaris*). Am Gutsweg sind drei junge Stiel-Eichen (*Quercus robur*) gepflanzt (Biotoptyp HEB, Wertstufe 2). Eine vormals zwischen diesen verlaufende kleine Baumreihe aus Fichten (*Picea spec.*) ist mittlerweile abgängig.

Westlich des von schmalen Randstreifen aus artenreichem Scherrasen (Biotoptyp GRR, Wertstufe 1) gesäumten Koppelwegs gehört ein als Lager- und Arbeitsplatz genutztes Grundstück zum Geltungsbereich (Abb. 10). Im Norden der Fläche liegt ein zum benachbarten Haus gehörender Carport. Der zentrale Bereich wird von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eingenommen (Biotoptyp UHM, Wertstufe 3). Neben Arten des Grünlands, wie Löwenzahn, Gundermann (*Glechoma hederacea*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Wolligem Honiggras, kommen Ruderalisierungszeiger, wie Gänsefuß (*Chenopodium spec.*) Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) vor. Die Vegetation ist durch die Nutzung gestört und nur lückig ausgeprägt. Von den Rändern her breiten sich auf dem Grundstück Feuchtgebüsche nährstoffreicher Standorte aus Korb-Weide (*Salix viminalis*) (Biotoptyp BFR, Wertstufe 4), mesophile Gebüsche aus Rosen (*Rosa spec.*), Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) (Biotoptyp BMR, Wertstufe 3)

sowie Baumgruppen, überwiegend aus jungen Stiel-Eichen (Biotoptyp HEB, Wertstufe 2) aus.

Abbildung 10: Grundstück im Westteil des Geltungsbereichs Teil B am 11.05.21

angrenzende Biotope

Am Nordrand des Gutswegs verläuft ein wasserführender, nährstoffreicher Graben (Biotoptyp FGR), dessen Uferböschungen von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, u.a. aus Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Weicher Trespe (*Bromus hordeaceus*) und Gänseblümchen eingenommen werden. Daneben kommen auch gewässertypische Arten, wie Schilf (*Phragmites australis*) und Flatter-Binse (*Juncus effusus*) vor.

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs erstreckt sich die Ortschaft Kolborn mit einem überwiegend locker bebauten Einzelhausgebiet und neuzeitlichen Ziergärten (Biotoptypen OEL, PHZ). Einige Grundstücke sind auch als Naturgärten mit einer Vegetation aus heimischen, standorttypischen Arten und einer höheren Habitatvielfalt gestaltet (Biotoptyp PHN). Dazu gehört auch ein naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer auf dem westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück (Biotoptyp SEZ), das unter den Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG fällt.

Östlich des Geltungsbereich befinden sich eine Streuobstwiese mit überwiegend jungen Süß-Kirschen (*Prunus avium*) (Biotoptyp HOJ) und ein zum Gut Kolborn gehörender Landschaftspark mit einem besonders alten Baumbestand aus Stiel-Eichen (Biotoptyp PAL) sowie einem gesetzlich geschützten, altwasserartigen, naturnahen Stillgewässer (Biotoptyp SEZ).

Südlich des Gutswegs beginnen als Lehmacker intensiv genutzte, offene Agrarflächen (Biotoptyp AL). Vorgelagert sind ein Spielplatz mit jungem Baumbestand und Scherrasen (Biotoptyp PSZ), ein mäßig artenreiches Extensivgrünland, u.a. mit Wiesen-Fuchsschwanz, Löwenzahn, Vogel-Wicke (*Vicia cracca*) und Roter Taubnessel (*Lamium purpureum*) (Biotoptyp GEA) sowie ein von Baumreihen gesäumtes, als Holzlagerplatz

genutztes Grundstück mit einer lückigen Ruderalvegetation (Biotoptyp URF).

Schutzgut Tiere

Insbesondere die kleinen Landschaftsparks und vereinzelte naturnahe Gärten in der Umgebung des Geltungsbereichs weisen für eine Reihe von Vogel-, Säugetier- und Amphibienarten geeignete Habitatstrukturen auf. Aber auch im Bereich des Grundstückes westlich des Koppelweges im Teilgebiet B des Geltungsbereichs ist eine erhöhte Habitatvielfalt durch Feuchtgebüsche, Baumgruppen und halbruderales Offenland vorhanden. Ansonsten bieten die Habitatstrukturen des Geltungsbereichs in erster Linie allgemein häufigen und weniger anspruchsvollen Tierarten der Siedlungsränder geeignete Lebensraumbedingungen.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes wird im gesonderten Artenschutzfachbeitrag von PGM (2021) vorgenommen.

Schutzgut Klima / Luft

Kolborn liegt großklimatisch im Übergangsbereich zwischen der subatlantischen, gemäßigten Zone im Westen mit kühlen Wintern und milden Sommern bei ganzjährigen Niederschlägen und der subkontinentalen Zone im Osten Deutschlands.

Gemäß den Beobachtungsdaten der Klima- und Niederschlagsstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) liegt der mittlere Jahresniederschlag für die vergangene Klimareferenzperiode (1961-1990) im Geltungsbereich bei 560 mm (NIBIS online 2021). Die klimatische Wasserbilanz gleicht sich über das ganze Jahr gesehen mit + 141 mm im Winter und - 141 mm im Sommer aus. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 9°C. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest. Letztere ist insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung.

Der Geltungsbereich am Siedlungsrand ist klimaökologisch durch einen Luftaustausch zwischen Offenland und Wohngebiet gekennzeichnet. Anders als die Ackerflächen in der Umgebung haben die Offenlandbereiche im Gebiet der Ergänzungssatzung aufgrund ihrer geringen Größe keine nennenswerte Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Eine Belastung des Klimas findet durch Immissionen des Straßenverkehrs im Siedlungsraum von Kolborn sowie durch die landwirtschaftlichen Betriebe und Gewerbebetriebe des Ortes statt.

Klimawandel

Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers zur Klimaprojektion ist davon auszugehen, dass vom Referenzzeitraum (1971-2000) zum Zeitraum 2021-2050 die Durchschnittstemperatur im Winterhalbjahr um ca. 1,6°C ansteigen wird. Die Wasserbilanz wird sich im Sommerhalbjahr um -32 mm verschlechtern. Bei den Niederschlägen ist den Projektionen nach nur eine leichte Zunahme um +20 mm zu erwarten (+1 mm im Sommer und +19 mm im Winter). Diese geringe Zunahme der Niederschläge kann die sich verstärkende Verdunstung (+ 44 mm im Jahr, davon +33 mm im Sommer) nicht ausgleichen. Dadurch ist dann auch über das gesamte Jahr gesehen, eine negativere Wasserbilanz zu erwarten.

Auf Basis der Klimaprojektionen für den Zeitraum 2021-2050 ist daher davon auszugehen, dass im Planungsraum die folgenden der ansteigenden Durchschnittstemperatur zunehmend bemerkbar werden. So ist unteranderem zukünftig mit mehr und längeren Trockenperioden im Sommer zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der **Nahbereich** des Landschaftsbildes wird von der Lage des Geltungsbereiches am Ortsrand von Kolborn im Übergang zur offenen Feldmark geprägt. Zwischen den beiden Teilgebieten liegt das Gut Kolborn, das durch seine fachwerkgeprägten, landwirtschaftlichen Verwaltungs- und Wohngebäude, die Kapelle aus dem Jahre 1616 und Teiche, die z.T. seit dem 14. Jahrhundert existieren, eine hohe historische Kontinuität aufweist. Allerdings gibt es im Ortskern auch leerstehende, nur teilweise oder nicht sachgemäß restaurierte Fachwerkhäuser sowie moderne Einfamilienhäuser, die sich nicht in den historischen Bestand einfügen. Naturnähe und Vielfalt sind aufgrund der Gewässer und parkartigen, großen Gärten mit Altbaumbestand hoch. Allerdings trifft dies nicht auf die westlich gelegenen Neubaugebiete zu. Hier dominieren neuzeitliche Ziergärten.

Der Nahbereich außerhalb der Ortschaft Kolborn wird von einer ausgeräumten Agrarlandschaft mit geringer Vielfalt und Naturnähe dominiert. Der Siedlungsrand ist allerdings überwiegend gut eingegrünt.

Zusammenfassend lässt sich der Nahbereich als Randlage eines heterogenen Dorfgebiets mit teilweise hoher historischer Kontinuität bei mittlerer Vielfalt und Naturnähe charakterisieren.

Im **Fernbereich** wird das Landschaftsbild im Westen vom Übergang zum Stadtgebiet Lüchows und ansonsten von der landwirtschaftlich genutzten Offenlandschaft geprägt.
Die Stadt Lüchow weist im Zentrum aufgrund der erhaltenen, alten Bausubstanz Bereiche hoher historischer Kontinuität auf. Durch den Lauf der Jeetzel und die Parkanlagen sind auch Vielfalt und Naturnähe als mittel bis hoch einzustufen. Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist hier somit von hohem Wert. Demgegenüber wirken die Gewerbegebiete und die Umgehungsstraße zwischen Kolborn und Lüchow als Beeinträchtigung. Die Wohngebiete sind bei mittlerer historischer Kontinuität, Vielfalt und Naturnähe meist von durchschnittlichem Wert.
Die Auenlandschaft der Jeetzel wird durch zahlreiche Gräben und Kanälen, wie dem Königshorster Kanal und dem Luciekanal, entwässert. Historisch herrschte auf den grundwassernahen Standorten die Grünlandnutzung vor. Erst durch die Verlagerung und Eindeichung der Jeetzel wurde in Teilbereichen eine Umwandlung in Ackerland möglich. Durch gewässer- oder straßenbegleitende Baumreihen, Bauernwälder sowie kleine Dörfer ist trotz zumeist intensiver landwirtschaftlicher Nutzung noch eine mittlere Strukturvielfalt und Naturnähe gegeben.

Einzelne Rundlingsdörfer, z.B. Tarmitz und Loge, weisen eine hohe Vielfalt und Naturnähe bei ebenfalls hoher historischer Kontinuität auf. Der Stadtrand von Lüchow und die Ränder größerer Ortschaften, wie z.B. Woltersdorf, sind hingegen teilweise ungenügend eingegrünt oder weisen Beeinträchtigungen durch Gewerbebetriebe, Biogasanlagen oder andere technische Überprägungen auf.

In der Summe überwiegen im Fernbereich naturraumtypische Landschaftsbildeinheiten mit einem mittleren Landschaftsbildwert (vgl. KÖHLER & PREIS 2000).

Schutzgut Erholung

Der Geltungsbereich A hat nutzungsbedingt keine nennenswerte Erholungsfunktion. Der Geltungsbereich B wird als Garten genutzt. Für das Schutzgut Mensch/Erholung ist das vorhandene Wegenetz, der Spielplatz, die Parkanlagen und die in Kolborn vorhandenen Teiche relevant.

Zusammenfassende Bewertung Natur und Landschaft

Die Böden des Geltungsbereichs sind anthropogen überprägt und haben eine durchschnittliche bzw. allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen ist hoch.

In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden mehrere Oberflächengewässer, darunter drei gemäß § 30 BNatSchG geschützte, naturnahe Stillgewässer.

Die Habitatstrukturen des Geltungsbereichs bieten in erster Linie allgemein häufigen und weniger anspruchsvollen Tier- und Pflanzenarten der Siedlungsränder geeignete Lebensraumbedingungen. Aufgrund der z.T. intensiven Nutzung der Flächen als Nutzgarten oder Weihnachtsbaumplantage kommt dem Gebiet insgesamt nur eine durchschnittliche Lebensraumbedeutung zu.

Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten konnten während der Ortsbegehung am 11.05.2021 nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Struktur und Nutzung des Gebietes auch nicht zu erwarten. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit hinweist.

Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht.

Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Niedersächsischen Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht nicht.

Die Umgebung des Geltungsbereiches hat einen mittleren Landschaftsbildwert, wobei in Teilbereichen eine hohe historische Kontinuität gegeben ist.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag von PGM (2021) behandelt.

Demnach sind unter den streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich Vorkommen von Fledermäusen und Amphibien möglich. Darüber hinaus ist mit einer Reihe von Brutvögeln, die den streng geschützten Arten gleich gestellt sind, zu rechnen.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind Vorkommen aus den Gruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Mollusken, Hautflügler und Netzflügler sowie Pflanzen möglich bzw. nachgewiesen worden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG sind die im anliegenden Artenschutzfachbeitrag (pgm,2021) aufgeführten Vorgaben zu beachten.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Für potenziell vorkommende, besonders geschützte Arten, die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden, gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 ff BNatSchG nicht.

3. Festsetzungen der Ergänzungssatzung

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

zu § 1

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Beiplan im Maßstab 1:1.000 zeichnerisch festgesetzt. Der Beiplan und die darin getroffenen zeichnerischen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Kolborn umfasst 2 Teilbereiche. Teilbereich A liegt nördlich des alten Dorfkerns von Kolborn an der Straße „Am Spring". Der Teilbereich B liegt südlich des alten Dorfkerns beidseitig des „Koppelweg". Konkret betrifft die Satzung folgende Flächen (siehe Beiplan zur Satzung):

- Das Flurstück 87 an der Straße „Am Spring" soll als Ergänzungsbereich 1 in einer Bautiefe als Bauplatz für dörfliches Wohnen ausgewiesen werden. Wobei der nördliche Teil zur Eingrünung zur offenen Landschaft als Obstwiese hergerichtet werden soll. Der hintere westliche Teil soll als Grünfläche Hecke zur Eingrünung zum benachbarten Teichgrundstück angelegt werden.
- Das Teilgebiet B des Geltungsbereichs der Satzung erstreckt sich über 3 Flurstücke. Im Westen des Koppelweges liegt das Flurstück 45. Der Koppelweg wird in diesem Abschnitt mit in die Satzung einbezogen (Flurstück 44 tlw.) und im Osten schließt das Flurstück 40 an, auf dem eine Nachverdichtung im rückwärtigen Gartenbereich ermöglicht werden soll.

3.2 Zulässigkeit von Vorhaben

zu § 2

Baufläche für Vorhaben gemäß § 34 BauGB

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird das Satzungsgebiet verbindlich zu Innenbereich (= ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil) erklärt. Bauliche Vorhaben (im Sinne von § 29 BauGB) sind dann eindeutig nach dieser Satzung als Innenbereichsvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens ist:

1. dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, mit seiner Bauweise und mit seiner überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt;
2. die Erschließung gesichert ist;
3. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben;
4. das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt wird und
5. die in der vorliegenden Satzung getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen müssen eingehalten werden.

Die Stadt möchte durch die Aufstellung dieser Satzung Rechtssicherheit schaffen in Hinblick auf die städtebauliche Ordnung.

Eigenart der baulichen Umgebung MDW sichern

Die Eigenart der baulichen Umgebung ist im Bereich des Altdorfes Kolborn in weiten Teilen durch dorftypische Nutzungen und Baustrukturen bestimmt, wobei die landwirtschaftliche Nutzung und damit auch die dorfgebietstypische Prägung im Rückgang begriffen sind. Da in dem 1979 aufgestellten Flächennutzungsplan für die gesamte Ortschaft MD-Gebiet als Art der baulichen Nutzung vorgegeben ist, sollte eine dorfverträgliche Wohnnutzung auch für das Plangebiet als Entwicklungsziel dienen. Die Ausweisung eine klassischen Dorfgebietes (MD) ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung heute jedoch in der Regel nicht mehr praktikabel. Denn Ausweisung eines Dorfgebiets ist nur noch zulässig, wenn in ihm auch ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb liegt oder

untergebracht werden kann. Das ist in den meisten Plangebieten nicht der Fall, weil es kaum noch landwirtschaftliche Betriebe gibt und es im Falle einer Neuausweisung zu Immissionskonflikten mit der bestehenden Wohnbebauung kommen könnte.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Plangebiet Teil A
Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Der Gesetzgeber hat aus diesem Grund im Juli 2021 einen neuen Baugebietstyp „Dörfliches Wohngebiet (MDW) geschaffen, um den besonderen Ansprüchen des dörflichen Wohnens und Wirtschaftens (landwirtschaftlicher Nebenerwerb, Hobbytierhaltung, große Nutzgärten, etc.) Rechnung tragen zu können. Aus Sicht des Plangebers weist die Nutzungsprägung im Altdorf Kolborn insgesamt gesehen die eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) auf. Bei der Beurteilung von Bauanträgen sollte daher dieser neue Gebietstyp aus städtebaulicher Sicht maßgeblich sein:

BauNVO § 5a Dörfliche Wohngebiete
(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
(2) Zulässig sind
1.Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Für das Plangebiet Teil A sind die südlich benachbarten Wohnhäuser sowie auch der Holzlagerplatz mit kleiner Halle im Nordosten baulich prägend. Auch die landwirtschaftliche Nebennutzungen (Lagerung von Fahrzeugen und Gerät, Weihnachtsbaumverkauf) haben einen relevanten räumlichen Umfang erreicht. Um diese vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen und Nebenerwerbslandwirtschaft immissionsverträglich abzusichern, wird für das Plangebiet Teil A als Art der baulichen Nutzung ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen.

Plangebiet Teil B
keine Nutzungsfestlegung

Im Plangebiet Teil B sind eher Wohnhäuser mit Nutzgärten und ggf. Kleintierhaltung zu erwarten. Die Prägung aus dem Umfeld reicht hier für die bezweckte Nutzung aus, so dass diese eine konkrete Nutzungsfestlegung in dieser Satzung nicht notwendig erscheint. Auch in immissionsrechtlicher Hinsicht erscheint eine Einstufung an diese Stelle nicht erforderlich.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 ohne Überschreitung

Zur verbindlichen Festlegung der maximalen Baurechte wird für die Ergänzungsbereiche eine Grundflächenzahl von 0,25 – ohne Überschreitung – festgelegt. Diese reicht aus, um die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben umzusetzen. Konkret darf max. 25 % der neu ausgewiesenen Innenbereichsfläche baulich von Haupt- und Nebenanlagen, Zufahrten Garagen, Terrassen etc. genutzt werden. Die übrige Fläche (75 %) ist als Gartenfläche von Überbauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Eine Festsetzung der maximalen Grundflächennutzung ist erforderlich, damit der Umfang an Eingriffs- und Ausgleichsflächen konkret bestimmt werden kann. Die Festsetzung dient dazu, den Eingriff in das Schutzgut Boden zu begrenzen.

3.5 Grünflächen / Pflanzvorgaben

§ 3

Mit § 3 der Ergänzungssatzung werden die Pflanzvorgaben zu den zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen festgesetzt.

private Grünfläche Obstwiese A / B

Auf den Flurstücken 87 und 40 sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese A / B als Kompensationsmaßnahme zeichnerisch festgesetzt.

> Zur Herstellung dieser im Beiplan festgesetzten, privaten Grünflächen Obstwiese A und B, ist eine naturnahe Grünlandvegetation mit Obstbäumen zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und maximal 1 - 2 x im Jahr zu mähen. Der erste Mahdtermin darf zum Schutz von Brutvögeln nicht vor Ende Juli erfolgen. Eine Düngung und die Anwendung von Pestiziden sind ausgeschlossen. Auf der Wiese sind Obstbäume, möglichst alter, regionaltypischer Sorten, Mindestqualität Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm, im Verbund oder im Pflanzraster von etwa 10 x 10 m fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch artgleiche Gehölze zu ersetzen. Verbiss- und Wurzelschutz ist vorzusehen.

Fachliche Hinweise zur Ausführungsplanung:
Zur Herstellung einer naturnahen Grünlandvegetation ist die Fläche zunächst mit kräuterreichem Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften (Kräuteranteil mind. 30 %, Ursprungsgebiet Nr. 1 „Nordwestdeutsches Tiefland" oder Ursprungsgebiet Nr. 4 „Ostdeutsches Tiefland") einzusäen. Für die Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese sollten Obstbäume möglichst alter, regionaltypischer Sorten verwendet werden, z.B. Roter Boskoop, Gravensteiner, Jonathan, Wintergoldparmäne, Uelzer Rambur, Altländer Pfannkuchenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Celler Dickstiel, Rote Sternrenette, Kronprinz von Hannover, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Gute Graue, Köstliche von Charmeux, Gellerts Butterbirne (siehe Handbuch Streuobstwiesenpraxis, NABU 2016, herunterzuladen unter https://streuobstwiesen-buendnis-niedersachsen.de).
Die Errichtung von Ansitzwarten für Greifvögel wie Turmfalke oder Mäusebussard innerhalb der Streuobstwiese kann zur Regulierung des Wühlmausbestandes beitragen und einem Absterben der Bäume auf Grund von Wurzelschäden vorbeugen.
Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch artgleiche Gehölze in gleicher Qualität zu ersetzen.

Priv. Grünfläche Hecke A

Die im Beiplan festgesetzte private Grünfläche Hecke A soll der Eingrünung des Ergänzungsbereichs Teil A zum benachbarten Teichgrundstück hin und der naturschutzrechtlichen Kompensation dienen.

Innerhalb der im Beiplan festgesetzten, 5 m breiten Grünfläche Hecke A ist in ganzer Länge eine naturnahe Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen (siehe Artenliste in Anlage 1), unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzbestandes, einreihig im Pflanzabstand von 1,5 -2 m fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind mindestens Sträucher (Pflanzgröße: 1 x v. / 2 x v.) zu verwenden.

Priv. Grünfläche Hecke B

Die im Beiplan festgesetzte private Grünfläche Hecke B soll der Eingrünung des Ergänzungsbereichs Teil B zur Landschaft hin eingrünen und der naturschutzrechtlichen Kompensation dienen.

Innerhalb der im Beiplan festgesetzten, 4 m breiten Grünfläche Hecke B ist in ganzer Länge eine naturnahe Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen (siehe Artenliste in Anlage 1), unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzbestandes, einreihig im Pflanzabstand von 1,5 -2 m mit einem Baumanteil von 25% fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind mindestens Heister bzw. Sträucher (Pflanzgröße: 1 x v. / 2 x v.) zu verwenden.

private Grünfläche Gebüsch

Die im Beiplan festgesetzte private Grünfläche Gebüsch soll der Eingrünung des Ergänzungsbereichs Teil B zur Landschaft hin eingrünen, bestehende Gebüsch-Strukturen (Rosengebüsch mit Einzelbäumen) in ihrem Erhalt sichern und der naturschutzrechtlichen Kompensation dienen.

Innerhalb der im Beiplan festgesetzten, 10 m breiten Grünfläche Gebüsch ist der bestehender Gehölzbestand (Rosengebüsch und Einzelbäume) zu erhalten. Auf den nicht gehölzbestandenen Flächen ist pro angefangene 5 qm ein standortheimisches Laubgehölz (siehe Artenliste in Anlage 1) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzqualität sind mindestens Heister bzw. Sträucher (Pflanzgröße: 1 x v. / 2 x v.) zu verwenden.

3.6 Eingriffsregelung

§ 4

Infolge dieser Planung werden neue Baurechte geschaffen, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Berührt sind insbesondere die Schutzgüter Boden und Fläche, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Kompensationsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf wurde auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2013", Nieders. Städtetag ermittelt. Die rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (siehe Tabelle 1) belegt, dass die naturschutzrechtliche Kompensation innerhalb des Satzungsgebietes abgeleistet werden kann, wenn die in den Grünflächen festgesetzten Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

(1) Eingriffsflächen: Als Eingriffsflächen gelten alle neuversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes.

(2) Ausgleichsflächen und -Maßnahmen: Als Ausgleichsflächen und -Maßnahmen gelten die festgesetzten Grünflächen und den darin durchzuführenden Maßnahmen gemäß § 3.
(3) Zuordnung: Die Ausgleichsflächen und -Maßnahmen werden den Eingriffsflächen insgesamt zugeordnet.

3.7 Erhaltung von Laubbäumen

Erhaltung von Laubbäumen § 5

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung Laubbäume mit einem Stammdurchmesser mehr als 25 cm, gemessen in einer Höhe vom 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von dem zu erhaltenden Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann und wenn Belange des Artenschutzrechtes nicht entgegenstehen. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangene 50 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum in Baumschulqualität und mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen und zu erhalten.

3.8 Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz

§ 6 Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG werden auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung (PGM (2021), siehe Anlage 2) vorsorglich folgende Festsetzungen getroffen:

Fällzeitenregelung

(1) Fällzeitenregelung: Um eine Tötung und erhebliche Störung von Brutvögeln zu vermeiden, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar entnommen werden. Eine baubedingte Tötung oder Verletzung von Amphibien in potenziellen Winterverstecken ist dadurch zu vermeiden, dass die Rodung der Gehölze am Westrand des Plangebiets Teil B im September, bevor die Amphibien ihre potenziellen Winterverstecke aufsuchen, vorgenommen wird.

Minimierung von Lichtemissionen

(2) Minimierung von Lichtemissionen: Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen und zum Schutz von Insekten ist eine Ausleuchtung von Baustellen, Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen auf das erforderliche Maß, z.B. durch Bewegungsmelder, zu beschränken. Die Beleuchtung von Baustellen, Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen darf nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen erfolgen (Verwendung quasi-UV-freier Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum von 590 nm, mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K, Minimierung der Lichtstärke). Seitliches oder nach oben ausstrahlendes Streulicht sowie eine Ausleuchtung der benachbarten Grünflächen ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin zu gewährleisten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB

(3) Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB: Wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die Belange des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG in anderer Weise im Eingriffsbereich gewahrt werden können, kann eine Ausnahme von den Festsetzungen der Absatze 1 und 2 mit Zustimmung der Naturschutzbehörde

unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39, § 44, § 45) zugelassen werden. § 31 BauGB

Hinweis

Auf die zum Zwecke des allgemeinen Artenschutzes in § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG geregelten Fäll- und Schnittverbotsfristen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September wird hingewiesen.

3.9 Inkrafttreten

§ 7
Inkrafttreten

Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig, so dass sie - nach den gesetzlichen Regelungen – am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft tritt.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die Regelungen des § 34 BauGB ist gewährleistet, dass sich die geplante Neubebauung in das städtebauliche Umfeld einzufügen hat. Daher sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf vorhandene bauliche Nutzungen infolge dieser Planung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Planung führt im Plangebiet Teil A zu einer Überplanung von ca. 0,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (Weihnachtsbäumen, Lagerflächen). Der Flächenverlust (Ausgleichsfläche 1.850 m²) ist bezogen auf die heute üblichen Betriebsflächengrößen als unerheblich einzustufen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen können von dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb bedarfsgerecht genutzt werden. Der betroffene Landwirt wird sein Altersteil auf diesem Grundstück errichten. Zudem können z.B. die Lagernutzungen rechtlich abgesichert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belange der Landwirtschaft insgesamt durch diese Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Immissionsschutz

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes. Im verbindlichen Genehmigungsverfahren können nach § 34 BauGB nur Nutzungen zugelassen werden, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. Im Umfeld des Plangebietes ist eine Nutzungsstruktur vorhanden, die dem Gebietstypus eines dörflichen Wohngebietes (MDW) entspricht. Immissionsrechtlich ist daher davon auszugehen, dass es zu keinen Konflikten kommen wird.

Verkehrliche Erschließung

Durch die Satzung werden keinen neuen Straßen festgesetzt. Das Satzungsgebiet kann durch die bisher gebauten oder geplanten öffentlichen Straßen ausreichend erschlossen werden.
Insgesamt hat die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Verkehrssicherheit.

Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation

Die Abwasserversorgung sowie die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation sind über die bestehenden und geplanten Anlagen und Leitungsnetze der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Niederschlagswasser, das von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden stammt, darf ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden. Für das von Hofflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser von Wohngrundstücken trifft das jedoch nur zu, wenn dieses über die bewachsene Bodenzone (Mulden oder Becken) versickert wird. Für die Versickerung von Niederschlagswasser, das von Grundstücken abgeleitet werden soll, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, ist zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Wasserrechtsantrag unter Berücksichtigung der DWA Regelwerke A 138 und M 153 bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Löschwasserversorgung

Die Samtgemeinde ist zur Gewährleistung des Grundschutzes in der Löschwasserversorgung verpflichtet. Es ist davon auszugehen, dass der Grundschutz im Satzungsgebiet durch vorhandene Hydranten über das Trinkwassernetz gedeckt werden kann.

4.2 Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Umweltprüfung nicht erforderlich

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung einzustellen (siehe Kap. 2.6, pgm 2021). Dies gilt auch für Ergänzungssatzungen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung oder Umweltbericht sind hierfür allerdings nicht erforderlich.

Folgende bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch die Ergänzungssatzung vorbereitet:

Auswirkungen auf die Schutzgüter			
Wirkpfad	**baubedingt**	**Anlage-bedingt**	**betriebs-bedingt**
Verlust von Tier- und Pflanzenlebensraum durch Beseitigung von Vegetation	**X**	**X**	
Verlust belebten Bodens durch Versiegelung bzw. Überbauung		**X**	
Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung	**X**		
Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung bzw. Überbauung		**X**	
Luftverunreinigung durch Abgase und Geruchsemissionen	**x**		**x**
Verdrängung von Tierindividuen durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung	**x**		
Kleinklimatische Veränderung durch Freiflächenverlust, Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte		**X**	**X**
Landschaftsüberformung durch Errichtung von Gebäuden		**X**	

Schutzgut Fläche

Die Berücksichtigung des Schutzguts Fläche soll zu einer städtebaulichen Nutzung, die den freien Landschaftsraum vor Inanspruchnahme schont, führen. Die hier geplante Ergänzungssatzung führt zu einer kompakteren Ortslage und zu einer besseren Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur. Der 1,14 ha große, innerörtliche Geltungsbereich wird bereits heute z.T. als Garten und Weihnachtsbaumkultur genutzt.

Schutzgut Boden

Die infolge der Planung neu zugelassene Versiegelung beträgt 2.009 m². Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner natürlichen Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung dar (vgl. LABO 2018). Zudem können bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch Bodenverdichtung, Bodenauf- und -abtrag zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes führen.
Die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden können nicht funktionsbezogen durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden,

sind aber im Rahmen der Eingriffsregelung entsprechend der Arbeitshilfe des Nds. Städtetages durch andere Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Konkret wird der Eingriff durch Bodenversiegelung durch biotopverbessernde Maßnahmen auf Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Eine indirekte Beeinträchtigung der auf den angrenzenden Grundstücken vorhandenen Teiche und Entwässerungsgräben ist durch die zukünftige Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Zwar besteht aufgrund der Nähe der Grundwasseroberfläche eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag. Mit der geplanten Nutzung als Dorf- bzw. Wohngebiet sowie sind jedoch keine mit Stoffeinträgen verbundenen, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Ergänzungssatzung bereitet jedoch eine Versiegelung bzw. Überbauung von versickerungsfähigen Böden auf einer 2.009 m² großen Fläche vor. Es ist demnach eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagwassers zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser soll aber so weit wie möglich fachgerecht im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, so dass der Wasserhaushalt auch zukünftig nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet mit einer Entfernung von über 2,2 km zur Jeetzel außerhalb des Überschwemmungsgebietes gemäß § 115 Abs. 2 NWG liegt. Die Lage im Siedlungsbereich von Kolborn steht nicht im Widerspruch zur Ausweisung der Jeetzelniederung mit ihren Ortschaften als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind durch Planung nicht zu erwarten, da keine über die bestehende Nutzung hinausgehenden klima- oder luftbelastenden Effekte zu erwarten sind. Die vorhandenen und zukünftigen Auswirkungen der Nutzung des Geländes zur Wohnbebauung wirken hinsichtlich Umfang oder Dauer nicht nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung des Baufelds muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.

Im Plangebiet sind gute Klima- und Luftverhältnisse gegeben. Sporadisch auftretende, geringfügige Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Feldfluren sind in einer ländlich geprägten Ortschaft hinzunehmen.

Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Klimawandel

Aufgrund des zu erwartenden Klimawandels mit lokal auftretenden Starkregenereignissen und zunehmenden Trockenperioden im Sommer ist eine schattenspendende Durchgrünung im Plangebiet zu empfehlen und das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit zu speichern und zu nutzen.

Zur Vermeidung von CO_2–Emissionen empfiehlt die Gemeinde den Bauwilligen, erneuerbare Energien zu nutzen bzw. Maßnahmen zur effizienten Energienutzung zu treffen. Die geplanten Bepflanzungen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Bindung von CO2 bei.

Schutzgut Pflanzen

Die Planungsrealisierung der Ergänzungssatzung bewirkt einen Verlust intensiv genutzter Gartenflächen, Lager- und Ruderalflächen, einer Weihnachtsbaumkultur sowie von Gehölzen. Randliche Gehölzstrukturen bleiben zum Teil erhalten oder werden neu angelegt.

Schutzgut Tiere

Die Planungsrealisierung bewirkt kleinflächig den Verlust von Tierlebensräumen. In Artenschutzfachbeitrag von PGM (2021) werden potenziell vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten aufgeführt. Bei Beachtung der in Kapitel 4.6 genannten Maßnahmen werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verwirklicht.

Schutzgut biologische Vielfalt

Durch Beseitigung von vegetationsbestimmten Biotopen und die Veränderung der abiotischen Ausstattung (Grundwasserhaushalt, Beschaffenheit des Bodens, Mikroklima) kommt es zu einem Verlust von Arten und Lebensgemeinschaften. Durch den Baustellenbetrieb ist vorübergehend mit einer Beeinträchtigung von angrenzenden Vegetationsflächen zu rechnen.

Die Eingriffe in den Biotopbestand sind als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten. Sie sind wegen des irreversiblen Verlusts der betroffenen Biotope und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig wirksam. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen müssen ausgeglichen werden. Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, landesweite wertvolle Bereiche für die Fauna und Flora usw.) werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Kultur- und Sachgüter

Von der Planung gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die benachbarten, gemäß NDSchG geschützten Baudenkmale der Gutskapelle und des Gutshofes Kolborn aus, da diese durch vorhandene Gebäude und Grünstrikturen weitgehend von den beiden Teilgebieten des Geltungsbereiches abgeschirmt sind.

Am östlichen Plangebietsrand wird eine bestehende Streuobstwiese planerisch erweitert, so dass dort mittelfristig eine weitere Grünzäsur geschaffen wird.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Ergänzungssatzung sieht die Überbauung von Freiflächen am Ortsrand von Kolborn vor. Dies führt zu einer kleinflächigen und geringfügig wahrnehmbaren Überprägung des Landschaftsbildes im Nahbereich. Mögliche Bauten müssen sich aber in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (Kap. 4.2). Noch geringer ist die Wahrnehmbarkeit im Fernbereich, wo mögliche neue Gebäude sich weitgehend in die Kontur des Siedlungsrandes einfügen. Die visuelle Erlebbarkeit der offenen Landschaft mit ihren weiträumigen Sichtbeziehungen im Fernbereich wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt trägt die Planung zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Siedlungsfläche und damit zur Vermeidung von zusätzlichem Landschaftsverbrauch bei. Es erfolgt durch diese Planung nur ein geringfügiger Eingriff in den offenen Landschaftsraum. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen kann ein landschaftsbild-verträgliches Einfügen der Neubebauung gewährleistet werden. Die

Grundstücke sind zu den angrenzenden Straßen und zur offenen Landschaft hin schon größtenteils ausreichend eingegrünt.
Aus diesem Grund wird sich die Planung nicht wesentlich auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung auswirken.

Sonstige Schutzgüter

Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

Eingriffsregelung

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe fallen am für die Planung gewählten Standort aus folgenden Gründen vergleichsweise gering aus:

- Bei keinem der umweltrelevanten Schutzgüter ist ein besonderer Schutzbedarf festzustellen.
- Am Standort ist eine siedlungsbezogene Vorprägung durch die dörfliche Randlage bereits vorhanden.
- Die vorhandene Infrastruktur (verkehrstechnisch ausgebaute Zufahrten) kann unmittelbar genutzt werden.
- Es handelt sich um eine flächensparende Innenentwicklung, bei der bauliche Eingriffe in den unberührten Landschaftsraum vermieden werden.
- Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind an dieser Stelle gering

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bei:

- Standorttypische Gehölze am Nordrand von Teilgebiet A sowie am Südrand von Teilgebiet B des Geltungsbereichs bleiben erhalten (siehe Kap. 4.5).
- Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch Vorgaben zur baulichen Nutzung begrenzt siehe Kap. 4.2).
- Empfehlung: Zur Unterstützung der Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt und die Regulierung des Regenwasserabflusses sollte eine Bodenversiegelung durch weitgehenden Verzicht auf vollversiegelte Bauweisen erfolgen. Bei Neuversiegelungen sollten grundsätzlich immer nur die Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers - unter Abwägung der vorgesehen Flächennutzung - zulassen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse ermöglichen, auf den unbebauten Freiflächen im Baugebiet und den angrenzenden Grünflächen zu versickern.

Im Artenschutzfachbeitrag von PGM (2021) sind darüber hinaus konfliktvermeidende Maßnahmen genannt, die bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden (Kapitel 4.6).

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013) verwendet. Ziel

der Berechnung ist die nachvollziehbare, standardisierte Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen. Dazu ist der Flächenwert der Biotoptypen auf der von dem Eingriff betroffenen Fläche vor dem Eingriff zu erfassen. Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt durch Vergabe von Wertfaktoren (Wertstufe 0 bis 5) für einzelne Teilflächen auf der Grundlage der Biotoptypen und deren Bewertung. Diese biotopbezogenen Wertfaktoren werden mit den Flächengrößen multipliziert. Dem gegenübergestellt wird nach dem gleichen Verfahren der zukünftige Wert der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche nach Planung). Die Differenz zwischen den Werten für die Flächen im Bestand und nach Durchführung der Planung bildet den Kompensationsbedarf in Wertpunkten ab (siehe Tab. 1).

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichbilanz

IST-ZUSTAND Plangebiet Ergänzungssatzung Kolborn					
Bestandsflächen	**Biotoptyp**	**Größe**	**WF**	**Flächenwert**	
		qm		FW(qm)	
Plangebiet Teil A (Am Spring)					
Flurstück 87	***5051***				6921
Weihnachtsbaumkultur	EBW	3382	1	3382	
Lagerfläche	EL	784	1	784	
Halbrud. Gras- und Staudenflur	UHM	785	3	2355	
Bäume	HEB	100	4	400	
Plangebiet Teil B (Koppelweg)					
Flurstück 45 (westl. Straße)	**2017**				5753
Halbrud. Gras- und Staudenflur	UHM	1320	3	3960	
Sonst. nährstoffr. Feuchtgebüsch	BFR	138	4	552	
Mesophiles Rosengebüsch	BMR	189	3	567	
Baumgruppe	HEB	337	2	674	
Carport	OB	33	0	0	
Straße Koppelweg (Flurstück 44)	**496**				397
Straße Bestand	OVS	207	0	0	
Randstreifen	GRR	235	1	235	
Straßengraben	FGR/UHM	54	3	162	
Flurstück 40 (östl. Straße)	**3809**				3809
Obst- und Gemüsegarten	PHO	2751	1	2751	
Artenreicher Scherrasen	GRR	1058	1	1058	
Plangebiet gesamt, Ist-Zustand		11373			**16880**

PLAN-ZUSTAND Plangebiet Ergänzungssatzung Kolborn					
Planflächen	**Biotoptyp**	**Größe**	**WF**	**Flächenwert**	
		qm		FW(qm)	
Plangebiet Teil A (Am Spring)					
Flurstück 87	***5051***				9358
MDW versiegelt max. 25%	x	800	0	0	
MDW Restfläche 75% unversiegelt	y / PHZ	2400	1	2400	
private Grünfläche Obstwiese A	HO+GE	1628	4	6512	
private Grünfläche Hecke A	HFS	223	2	446	
Plangebiet Teil B (Koppelweg)					
Flurstück 45 (westl. Straßenseite)	**2017**				2269
MDW versiegelt max. 25%	x	420	0	0	
MDW Restfläche 75% unversiegelt	y / PHZ	1261	1	1261	
private Grünfläche Gebüsch	BMR	**336**	3	1008	
Straße Koppelweg (Flurstück 44)	**496**				367
Straße Bestand + 3 Zufahrten	OVS	237	0	0	
Randstreifen	GRR	205	1	205	
Straßengraben	FGR/UHM	54	3	162	
Flurstück 40 (östl. Straßenseite)	**3809**				4950
MDW versiegelt max. 25%	x	759	0	0	
MDW Restfläche 75% unversiegelt	y / PHZ	2276	1	2276	
private Grünfläche Obstwiese B	HO+GE	563	4	2252	
private Grünfläche Hecke B	HFS	211	2	422	
Plangebiet gesamt, Plan-Zustand		11373			**16944**

KOMPENSATIONSNACHWEIS FÜR DIE ERGÄNZUNGSSATZUNG KOLBORN

Plan-Zustand abzüglich Ist-Zustand **64 Wertpkt.** **Eingriffsflächenwert im Plangebiet**

k >= 0 Kompensation erbracht

Kompensationsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation soll innerhalb von Teil A und Teil B des Geltungsbereichs auf privaten Grünflächen entsprechend den getroffenen Festsetzungen realisiert werden. Im Einzelnen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Obstwiese A und Obstwiese B

Ziel der Maßnahme: Ziel ist die Entwicklung von Streuobstwiesen (Biotoptyp HOM) im Norden von Teilgebiet A sowie am Ostrand von Teilgebiet B des Geltungsbereichs. Die Maßnahme führt zu einer Verbesserung

der Lebensbedingungen für Pflanzen- und Tierarten der Gehölze und Grünländer, insbesondere von Insekten und Vögeln. Sie dient darüber hinaus der Eingrünung der Baugebiete.

Durchführung: Es ist eine naturnahe Grünlandvegetation mit Obstbäumen zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und maximal 1-2 x im Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf zum Schutz von Brutvögeln nicht vor Ende Juli erfolgen. Eine Düngung und die Anwendung von Pestiziden sind ausgeschlossen. Auf der Wiese sind Obstbäume alter, regionaltypischer Sorten, z.B. aus der Sortenliste „Hauptsortiment für den Streuobstbau" (NABU online 2021), von einer Mindestqualität als Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm, im Verbund oder im Pflanzraster von etwa 10 x 10 m fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch artgleiche Gehölze zu ersetzen. Verbiss- und Wurzelschutz ist vorzusehen.

Hecke A

Ziel der Maßnahme: Die Anlage einer Strauchhecke aus standorttypischen Gehölzen (Biotoptyp HFS) am westlichen Rand von Teilgebiet A des Geltungsbereichs dient der Eingrünung des Baugebiets und schafft einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten der Gehölze, insbesondere für Insekten und Vögel.

Durchführung: Auf der festgesetzten, 5 m breiten Pflanzfläche ist eine einreihige, naturnahe Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten (gemäß Artenliste in Anlage 1).

Hecke B

Ziel der Maßnahme: Die Anlage einer Strauchhecke aus standorttypischen Gehölzen (Biotoptyp HFS) am südlichen Rand im Osten von Teilgebiet B des Geltungsbereichs dient der Eingrünung des Baugebiets und schafft einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten der Gehölze, insbesondere für Insekten und Vögel.

Durchführung: Auf der festgesetzten, 4 m breiten Pflanzfläche ist eine einreihige, naturnahe Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten (gemäß Artenliste in Anlage 1).

Gebüsch

Ziel der Maßnahme: Die Maßnahme bewirkt den Erhalt und die Ergänzung einer Gehölzvegetation aus standorttypischen Sträuchern am südlichen Rand im Westen von Teilgebiet B des Geltungsbereichs. Sie dient der Eingrünung des Baugebiets zur Offenlandschaft nach Süden und schafft einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten der Gehölze, insbesondere für Insekten und Vögel.

Durchführung: Auf der festgesetzten, 10 m breiten Pflanzfläche sind die vorhandenen Gehölze durch fachgerechte Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste in Anlage 1 zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Ergebnis

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf der Planung kann in vollem Umfang innerhalb des Geltungsbereichs (Teil A und Teil B) erbracht werden. Gemäß der Bilanzierung verbleiben keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

5. Durchführung der Planung / Kosten

Bodenordnung	Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.
Erschließung	Es fallen voraussichtlich keine Erschließungskosten an. Die Bauflächen sind bereits verkehrlich erschlossen. Die Aufwendungen für die Ver- und Entsorgung haben die jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.
Ausgleichsmaß-nahmen	Die in den Plangebieten festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.
Kosten	Die Kosten des städtebaulichen Planverfahrens tragen die drei begünstigten Grundeigentümer; die die Planung veranlasst haben. Die neuen Grundstückszufahrten sind von den zukünftigen Bauherren in Abstimmung mit der Stadt herzurichten.

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Lüchow (Wendland), den (Siegel)

.....
- Der Stadtdirektor -

Referenzliste

BFN, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (online 2020): Landschaftssteckbriefe. https://www.bfn.de/themen/biotop-und-landschaftsschutz/schutzwuerdige-landschaften/landschaftssteckbriefe.html

BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg) (1980): Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung. Blatt 75 Stendal, vgl. http://geographie.giersbeck.de/karten/

DRACHENFELS, O. V. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 32 (1): 1-60. Hannover.

DRACHENFELS, O. V. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Juli 2016. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4. 328 S.

GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O.HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5.Fassung, 30. November 2015. In: Berichte zum Vogelschutz 52/2015: 19-67. Deutscher Rat f. Vogelschutz (DRV). Naturschutzbund Deutschland (NABU) (Hrsg.). Nürnberg.

KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft" in der Planung. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 20 (1). Hildesheim.

KRÜGER, T. J. LUDWIG, S. PFÜTZKE & H. ZANG (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. 48. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hg.). 553 S. Hannover.

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel - 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/15.

LABO, BUND-LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2018): Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren. Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug. 102 S.

NIBIS, NIEDERSÄCHSISCHES Bodeninformationssystem (online 2020): http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover. 82 S.

NLÖ, NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 23/1: 2-60. Hildesheim.

NLWKN, NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (online 2020): https://www.umweltkarten-niedersachsen.de

Anlage 1: Artenliste Hecke / Gebüsch

Flächengröße/Pflanzfläche Hecke A	223 m²
Flächengröße/Pflanzfläche Hecke B	211 m²
Flächengröße Gebüsch	336 m²
Pflanzfläche Gebüsch	ca. 150 m²
Pflanzqualität (mind.)	Pflanzgröße Sträucher mind. 1 x v / 2 x v, mit 4 Trieben, Höhe 50- 90 cm; Pflanzgröße Bäume mind. Heister 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm

Für die Gehölzentwicklung (Hecke / Gebüsch) ist herkunftsgesichertes Pflanzgut heimischer, standorttypischer folgender Arten zu verwenden:

Art		**empfohlener Anteil**
Bäume		
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	5 %
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*	5 %
Hänge-Birke	*Betula pendula*	5 %
Gewöhnliche Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*	10 %
Großsträucher		
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	15 %
Schlehe	*Prunus spinosa*	15 %
Hasel	*Corylus avellana*	10 %
Sal-Weide	*Salix caprea*	10 %
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*	10 %
Holunder	*Sambucus nigra*	5 %
Kleinsträucher		
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*	5 %
Hundsrose	*Rosa canina*	5 %
		100 %

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag, Planungsgemeinschaft Marienau, 22.09.2021