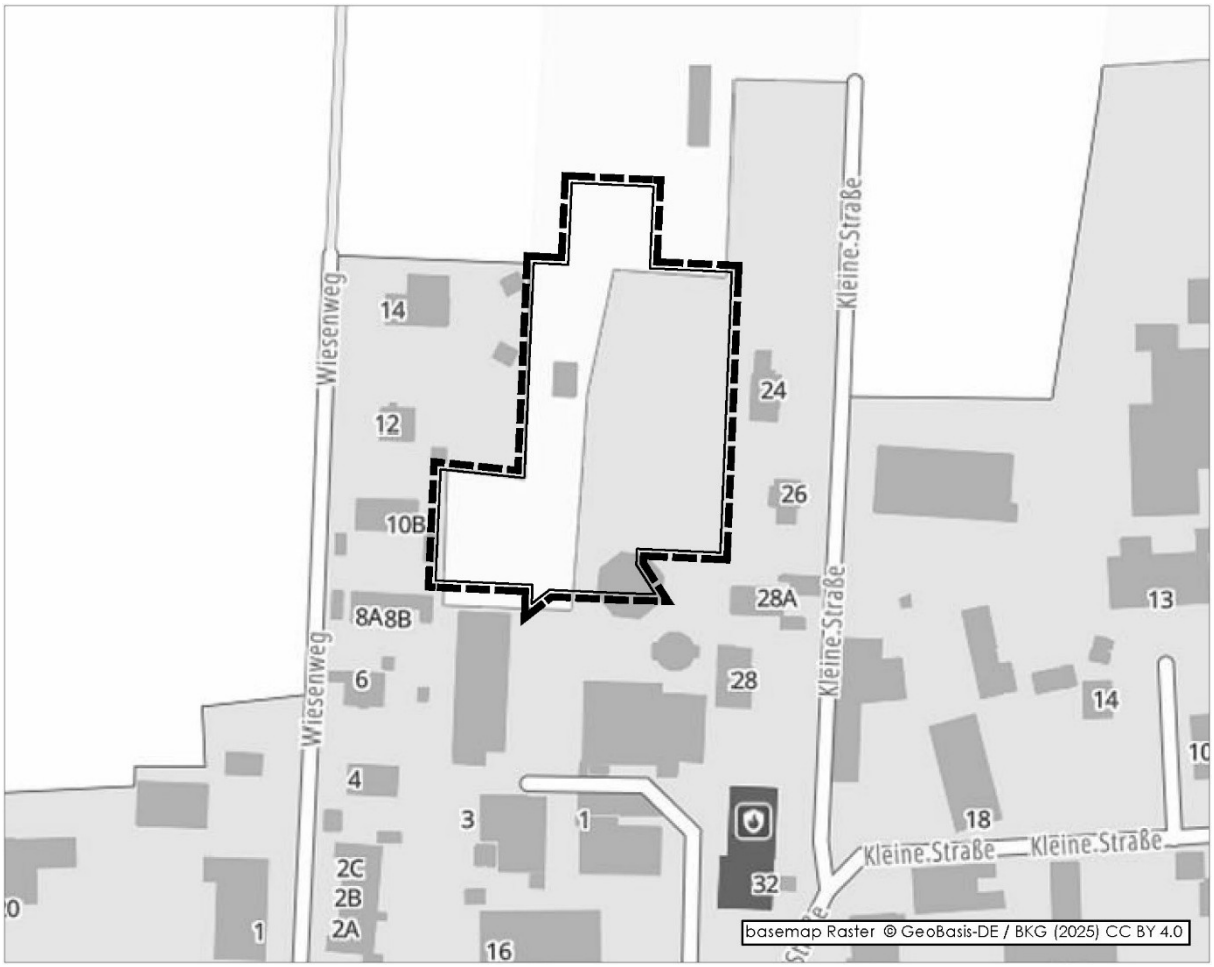
Gemeinde Brietlingen

Begründung zur
Ergänzungssatzung „Am Lindenhof“
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Stand: 26.11.2025



Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und –ziele 5
2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung 5
3 Rechtsgrundlage und Verfahren 6
4 Zu beachtende Plangrundlagen 8
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 8
4.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 8
4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2025 – 2. Entwurf Mai 2025 12
4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) 14
4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan 15
5 Begründung der einzelnen Festsetzungen 16
5.1 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche 17
5.2 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten 17
5.3 Verkehrsflächen, Erschließung 18
5.4 Grünordnung -Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Straßenverkehrsfläche 18
5.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 18
6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen 20
6.1 Artenschutz 20
6.2 Gestaltung von Grünflächen 20
6.3 Heckenanpflanzungen zur Einfassung von Baugrundstücken 20
7 Sonstige Angaben 21
7.1 Immissionsschutz 21
7.2 Städtebauliche Werte 21
8 Umweltbelange 21
8.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt 22
8.1.1 Biotoptypenkartierung mit Bewertung 22
8.1.2 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – Potentialanalyse 23
8.1.3 Boden und Wasserhaushalt 23
8.1.4 Luft und Klima 24
8.1.5 Orts- und Landschaftsbild 24
8.1.6 Mensch und seine Gesundheit, Erholung 24
8.1.7 Kultur- und Sachgüter 24
8.1.8 Schutzgebiete 24
8.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange 25
8.2.1 Biotope, biologische Vielfalt, Artenschutz 25
8.2.2 Boden- und Wasserhaushalt 25
8.2.3 Luft und Klima 25
8.2.4 Orts- und Landschaftsbild 25
8.2.5 Mensch und seine Gesundheit, Erholung 26
8.2.6 Kultur- und Sachgüter 26
8.2.7 Schutzgebiete 26

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 26
8.3.1 Vermeidung, Verringerung 26
8.3.2 Externer Ausgleich 26
8.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 27
Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis 29

1 Planungsanlass und –ziele

Im Westen des Altdorfes Brietlingen, nördlich der Großen Straße Nr. 16 soll im Bereich einer vormaligen Hofstelle, die bisher nur teilweise bereits zum Innenbereich gerechnet werden kann, die Abrundung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches stattfinden.

Das ehemalige Hauptgebäude der Hofstelle ist bereits zum Wohnen mit mehreren Wohneinheiten umgebaut worden. Nördlich daran anschließend sind 2 weitere Mehrfamilienhäuser bereits errichtet worden. Weitere befinden sich im Bau. Nach Norden soll die Bebauung fortgesetzt werden. Die betreffende Fläche umfasst aktuell eine Größe von etwa 0,66 ha. Um die Freifläche in den Zusammenhang des ringsum bebauten Dorfgebietes einzufügen und Möglichkeiten für Wohnbebauung und dorfgebietstypische Nutzungen zu schaffen, wird die vorliegende Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Somit wird eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht. Der Ausgleich der durch die Planung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft findet außerhalb des Plangebietes und des Gemeindegebietes auf einer verfügbaren Fläche auf Basis eines städtebaulichen Vertrages in der Gemeinde Rullstorf, Ortsteil Boltersen statt.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 0,66 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteils Alt-Brietlingen westlich des Ortskerns von Brietlingen an der Großen Straße Nr. 16 (K1), die in Richtung Barum führt. Es umfasst die bereits herausgeteilten Flurstücke 167/39, 167/44, 167/47 und 167/48 sowie 167/51, 167/52 und 167/53.

Westlich wird das Plangebiet durch Wohnbebauung am Wiesenweg sowie östlich durch Wohnbebauung der Kleinen Straße begrenzt. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Südlich grenzt die Ergänzungsfläche an das Dorfgebiet von Brietlingen an, mit sich im Bau befindlicher Wohnbebauung.

Die vorher im Plangebiet vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen der Hofstelle mit Pferdehaltung sind in den vergangenen Jahren bereits abgerissen worden. Abrissmaterial und Bodenaushub lagern teilweise noch im Plangebiet. Nördlich des Plangebietes befinden sich Pferdeweiden sowie landwirtschaftliche Lagerflächen. Westlich entlang des Wiesenwegs sowie östlich entlang der Kleinen Straße schließt vorhandene Wohnbebauung an. Am Wiesenweg sind eine Hausgruppe sowie Einfamilien- und Doppelhäuser vorhanden, an der Kleinen Straße Einfamilienhäuser. Zwischen dem südlichen Rand des Plangebiets und der Großen Straße befindet sich Wohnbebauung in der Entwicklung. Hier entstehen mehrere Mehrfamilienhäuser. Das Plangebiet fällt in Richtung Norden leicht ab. Es liegt im Norden bei ca. 5,3 m über NHN und im Süden bei ca. 6 m über NHN. In der folgenden Abbildung ist ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) zu sehen.

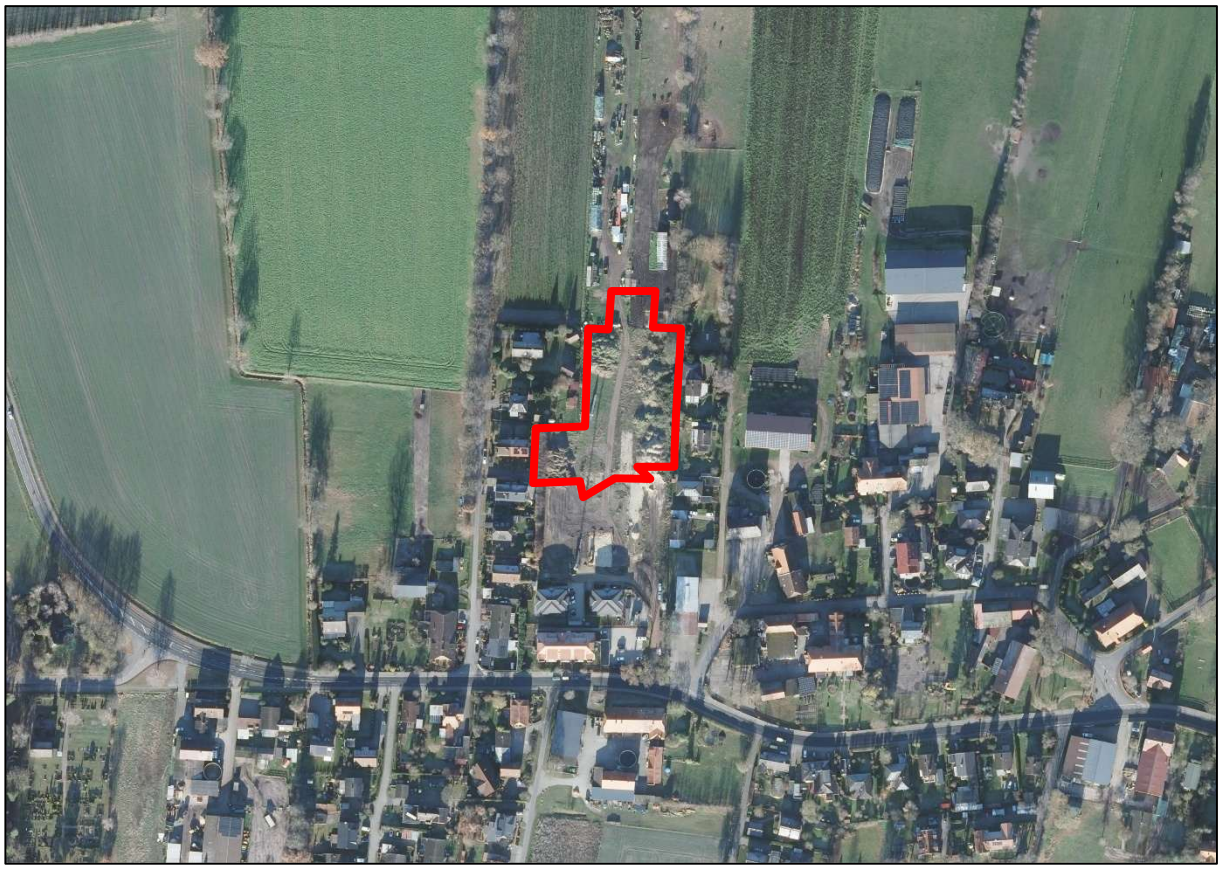


Abb. 1: Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2025. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Ergänzungssatzung wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, aufgestellt sowie nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

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

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

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

Der Erlass einer Ergänzungssatzung ist möglich, da die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

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

Tab. 1: Auswertung der Voraussetzungen des § 34 BauGB

Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs

Eine Prägung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Fläche durch gemischte Nutzungsstrukturen des angrenzenden Dorfgebietes ist gegeben. Im Plangebiet war bisher eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Östlich und westlich befinden sich umliegend überwiegend zum Wohnen genutzte Grundstücke der Kleinen Straße und des Wiesenwegs. Südlich grenzt die Ergänzungsfläche an das Dorfgebiet von Brietlingen an mit überwiegend zum Wohnen genutzten Grundstücken. Südöstlich liegt der Standort der Feuerwehr. Weiter westlich und östlich liegen landwirtschaftliche Hofstellen als dorftypische Nutzungen. Die auf drei Seiten an das Plangebiet grenzende prägende Umgebung ist überwiegend mit Einzel-, Doppelhäusern, Hausgruppen und im Rahmen der südlichen Innenentwicklung auch mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Während westlich und östlich am Wiesenweg und an der Kleinen Straße eine lockere Bebauung vorliegt, fand südlich im Rahmen der Innenentwicklung bereits eine Verdichtung in offener Bauweise statt.

Hieraus ergeben sich hinreichende Zulässigkeitsmerkmale auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise. Dabei wird berücksichtigt, dass die örtlichen Verhältnisse der näheren Umgebung auch eine Bandbreite der baulichen Nutzung umfassen können. Ein homogenes Gebiet wird nicht gefordert (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 34 BauGB, Rn. 117). Das Nebeneinander von Wohnnutzungen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben und die damit auch verbundene gegenseitige Rücksichtnahme entspricht den Grundzügen des Baugebietstyps „Dorfgebiet“, in welches im Rahmen der Ergänzungssatzung eine Fläche einbezogen wird.

Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Östlich, südlich und westlich wird in dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck größtenteils ein Dorfgebiet dargestellt. Südwestlich wird in etwa 80 m Entfernung zudem eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Dem Plangebiet wird keine bestimmte Darstellung zugewiesen. Es ist somit dem Außenbereich zuzuordnen („Außenbereich im Innenbereich“). Bei einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB ist es nicht erforderlich, dass die Planung der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht. Eine geringfügige Erweiterung des Dorfgebietes in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung stellt keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung dar.

Die Ergänzungssatzung nimmt den bisher bereits bebauten Bereich einer Hofstelle ein. Die vorher bebaute Fläche mit ihren Nebenanlagen wird nach Norden nicht überschritten. Auch wird die Grenze der Bebauung entlang des Wiesenweges und der Kleinen Straße nach Norden nicht wesentlich überschritten.

Die Ergänzungsfläche ist damit maßvoll bemessen und lässt nur eine angemessene Siedlungsentwicklung für Brietlingen zu (vgl. Kap. 4.1.2).

Natura 2000-Gebiete

In der näheren Umgebung der Ergänzungsfläche befinden sich keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete. Das FFH-Gebiet 212 "Gewässer der Luhe und unteren Neetze“ befindet sich nördlich in ca. 1,7 km Entfernung.

Aufgrund der großen Entfernung ist nicht mit Wirkungen der Ergänzungsfläche auf das FFH-Gebiet zu rechnen.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 ist aktuell gültig. Die Vereinbarkeit mit den gültigen Zielen der Raumordnung wird im Kap. 4.1.1 dargelegt.

Im Jahr 2017 wurde ein Verfahren zur Neuaufstellung des RROP begonnen. Derzeit liegt der 2. Entwurf (Mai 2025) der Neuaufstellung des RROP öffentlich aus. Die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung sind noch nicht als Ziele in Aufstellung zu werden, da noch keine Abwägung der Stellungnahmen erfolgt ist (vgl. Kap. 1.2).

4.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie) zu entnehmen. Für das Plangebiet selbst sind der Planzeichnung des RROP keine zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen.

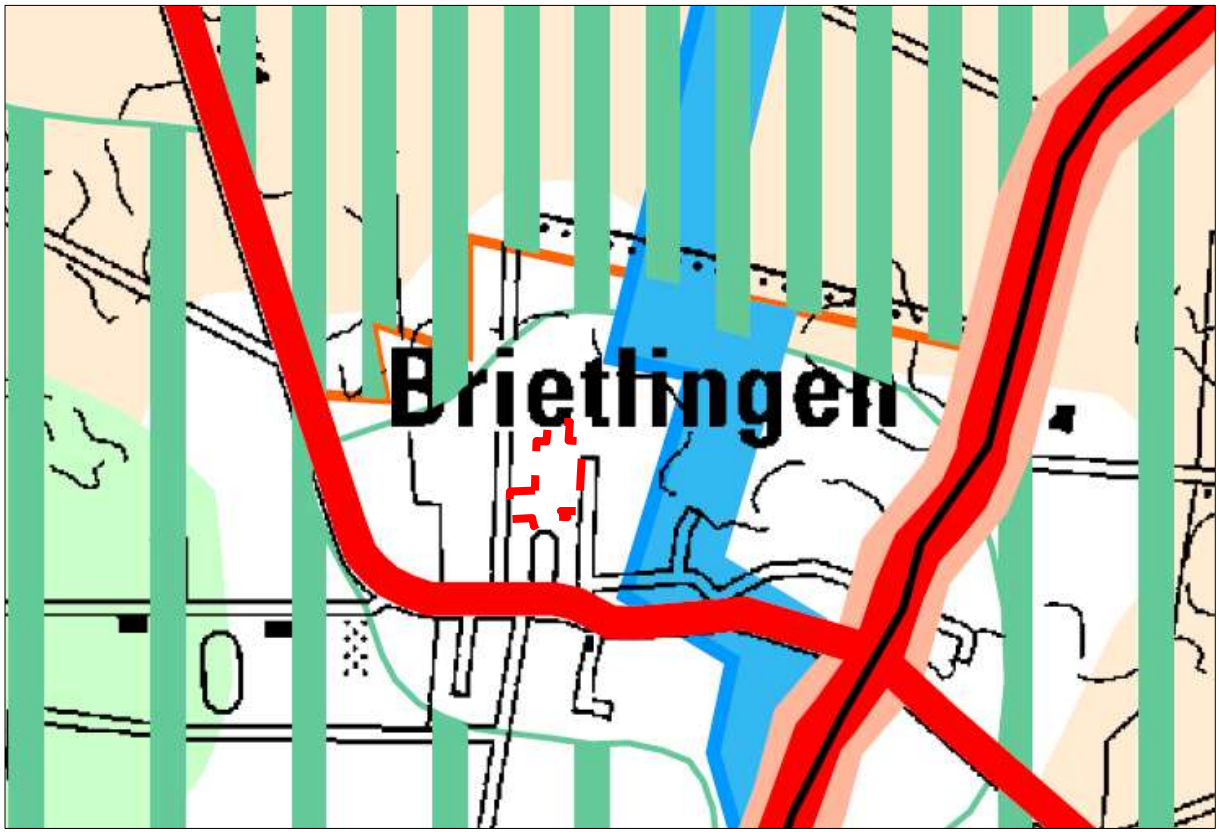


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung

Die Große Straße (K1), welche etwa 115 m südlich des Plangebietes verläuft, wird in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Mit der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die K1 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung einher. Auch die Erschließung des Plangebiets über die von der K1 abzweigende Planstraße A hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Funktion der K1, da durch den geringen Planungsumfang einer ca. 0,66 ha großen Plangebietsgröße nicht mit erheblichem Mehrverkehr aus dem Baugebiet zu rechnen ist.

Vorranggebiet Natur und Landschaft

Nördlich des Plangebietes liegt in einem Abstand von ca. 290 m zur nördlichen Grenze des Plangebietes ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (Ziel 3.1.2 08 RROP). Gemäß Ziel 3.1.2 08 RROP handelt es sich um eine generalisierte Darstellung von Flächen, die neben vorhandenen Naturschutzgebieten als für den Naturschutz wertvolle Gebiete festgelegt werden.

Durch den ausreichenden Abstand zwischen der Grenze des Plangebietes und der Grenze des Vorranggebietes Natur und Landschaft sind keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Vorranggebiet zu erwarten.

Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung

Nach dem RROP ist in Brietlingen eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ziffer 2.1.14 RROP führt Folgendes aus:

„An Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe Sicherung vorhandener Infrastruktur ist eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich am Bedarf, der sich

- aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie
- nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand (insbesondere Baulandreserven, Baulücken) ergibt. Dieser Bedarf ist vom kommunalen Planungsträger nachzuweisen.

Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht.“

Die Regelung des RROP zu den unbeachtlichen Wohnbauflächenausweisungen wird so verstanden, dass bei der 3 %-Regelung die Flächenpotenziale im Bestand nicht zu berücksichtigen sind.

Diese „Bagatellgrenze", bis zu der Wohnflächenausweisungen raumordnerisch unbedenklich sind, wurde eingeführt, um den Spielraum der Gemeinden für planerische Entscheidungen auch im Sinne des Grundsatzes der Planungsökonomie zu erhöhen.

Als „jeweiligen Ort“ im Sinne des RROP (s. o.) wird die Gemeinde Brietlingen, ohne Lüdershausen, zugrunde gelegt. Nach den Daten des Einwohnmeldeamtes der Samtgemeinde Scharnebeck verzeichnet die Gemeinde Brietlingen ohne Lüdershausen am Stichtag 03.06.2025 3.040 Einwohner. In Brietlingen leben bei einer Haushaltsgröße von 2,4 1.267 Haushalte. Als unbeachtlich würde somit die Schaffung von maximal 38 Wohneinheiten gelten.

Im Plangebiet sollen auf den bereits in der Liegenschaftskarte herausgeteilten 6 Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten errichtet werden. Somit können im Plangebiet maximal 24 Wohnungen entstehen. Dieser Umfang liegt unterhalb der „Bagatellgrenze" für raumordnerisch unbedenkliche Wohnflächenausweisungen.

Abgesehen vom Plangebiet gibt es im Bestand keine kurzfristig verfügbaren Flächenpotenziale für eine dorfgebietstypische Entwicklung im Ortsteil Alt-Brietlingen. Im Folgenden werden die größeren zusammenhängenden Flächenpotenziale im Ortsteil Alt-Brietlingen aufgeführt, welche im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebietsfläche ausgewiesen sind. Diese Flächen sind nicht kurzfristig für eine Dorfgebietsentwicklung verfügbar, oder es ist keine Verkaufsbereitschaft vorhanden. Die Flächen stehen evtl. für den mittel- bis langfristigen Bedarf zur Verfügung. Auch darüber hinaus gibt es nach der Ermittlung der Gemeinde Brietlingen keine kurzfristig verfügbaren Flächen im Bestand für eine Dorfgebietsentwicklung. Auf einer an die B 209 angrenzenden Fläche ist zudem ein waldartiger Gehölzbestand ausgeprägt, der ggf. einer baulichen Nutzung entgegensteht.

<u>Dorfgebietsfläche östlich der B209 (ca. 3.500 m², rot markiert)</u>

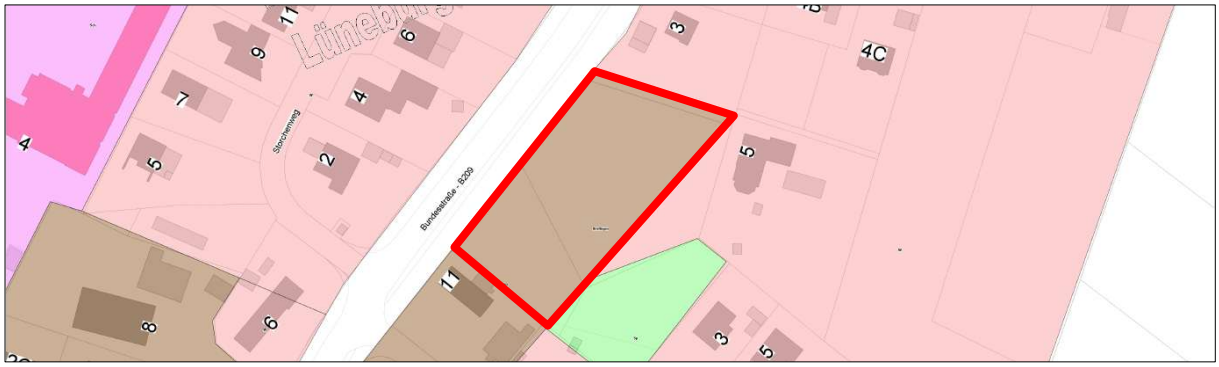


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Dorfgebietsfläche östlich der B209 (rote Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg (2020).

Dorfgebietsfläche nördlich der Scharnebecker Straße (K29) (ca. 8.200 m², rot markiert)

Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Dorfgebietsfläche nördlich der Scharnebecker Straße (K29) (rote Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg (2020).

Dorfgebietsfläche südlich der Scharnebecker Straße (K29) (ca. 1.700 m², rot markiert)

Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Dorfgebietsfläche südlich der Scharnebecker Straße (K29) (rote Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg (2020).

Grundsatz kompakter Bebauungs- und Siedlungsformen

Das RROP 2003 verweist auf den Grundsatz kompakter Bebauungs- und Siedlungsformen (Grundsatz 1.1 03 RROP), um die Erfordernisse des Klimawandels und Klimaschutzes ausreichend zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird quasi eine im Innenbereich liegende Außenbereichsfläche innerhalb des Dorfgebietes unweit des Ortskerns Brietlingens nachverdichtet. Umliegend ist am Wiesenweg, der Kleinen Straße sowie südwestlich des Plangebietes an der Großen Straße (K1) bereits Wohnbebauung vorhanden. Die Planung schließt die Lücke in der Siedlungsstruktur und lässt eine klare Kontur in Richtung Norden entstehen. Durch die geplante Bebauung wird die Siedlungsform in diesem Bereich gemäß den Anforderungen des RROP kompakter.

Flächensparziel

Für die Siedlungsentwicklung bedeutend ist das raumordnerische Ziel, „[den] […] jährlichen Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen […] in allen Samt- und Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50 % zu reduzieren“ (RROP 3.1.1 01). Für die Samtgemeinde Scharnebeck bedeutet dies eine zulässige Wohnbaulandausweisung von 0,95 ha jährlich (vgl. Begründung zum RROP 2003, Stand 1. Änd. 2010, S. 113).

Die Samtgemeinde Scharnebeck hat am 01.03.2022 eine verbindliche Vereinbarung nach Ziffer 3.1.1 01 Satz 2 RROP mit der benachbarten Samtgemeinde Bardowick und dem Landkreis Lüneburg abgeschlossen, um das Flächensparziel auf den gemeinsamen Kooperationsraum zu

beziehen und damit den Handlungsspielraum zu erweitern. Im Rahmen der Vereinbarung stellt die Samtgemeinde Bardowick der Samtgemeinde Scharnebeck ein in Bardowick nicht genutztes Flächenkontingent von 22 ha, befristet bis zum 31.12.2026, längstens bis zum Inkrafttreten der Neuaufstellung des RROP, zur Verfügung. Somit steht der Samtgemeinde Scharnebeck, gerechnet ab 2020, ein Kontingent von 22 ha zuzüglich des im RROP zugewiesenen Eigenkontingentes von 0,95 ha jährlich zur Verfügung (und somit von 2022 bis 2026 4,75 ha). Insgesamt stehen der Samtgemeinde Scharnebeck bis 2026 somit 26,75 ha zur Verfügung.

Im Rahmen der im Januar 2023 in Kraft getretenen 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dargelegt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Scharnebeck durch Abschluss der Vereinbarung abgedeckt werden kann und aufgrund des verfügbaren jährlichen Eigenkontingents ein Puffer besteht.

Der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu entnehmen, dass durch die 42. Änderung und weitere Bauleitplanungen in der Samtgemeinde Scharnebeck insgesamt etwa 20,32 ha Wohnbauflächen dargestellt werden. Davon sind bisher 0,95 ha (Änderungsbereiche 2.1, 3.4 und 5.1) nicht im Rahmen verbindlicher Bauleitpläne umgesetzt worden. Zudem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scharnebeck Nord“ verkleinert. Es werden nur noch ca. 4 ha als Allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiet ausgewiesen, anstatt 6.7 ha nach Angabe im Rahmen der 42. Flächennutzungsplanänderung. Somit steht im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung mit der Samtgemeinde Bardowick noch ein angemessenes und nicht ausgeschöpftes Wohnbauflächenpotential von ca. 4,6 ha zur Verfügung.

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung „Am Lindenhof“ ist in der 42. Flächennutzungsplanänderung nicht enthalten. Es umfasst nur 6.644 m².

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2025 – 2. Entwurf Mai 2025

Der 2. Entwurf der Neuaufstellung des RROP 2025 wird vom 02. Juni bis 15. Juli für die Beteiligung veröffentlicht. Er ist gemeinsam mit der Abwägung der Stellungnahmen zum 1. Entwurf am 19.05.2025 vom Kreisausschuss des Landkreises Lüneburg beschlossen worden. Damit sind die Ziele und Grundsätze der Neuaufstellung des RROP als Ziele und Grundsätze in Aufstellung zu werten. Sie stellen sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar. Somit sind auch die Ziele der Raumordnung noch der Abwägung zugänglich.

Zeichnerische Darstellungen

Im Rahmen des 2. Entwurfes wurden die zeichnerischen Darstellungen des 1. Entwurfes des RROP angrenzend bzw. nahe des Plangebietes der Ergänzungsfläche nicht geändert.

Demnach verbindet südlich in etwa 60 m Entfernung ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (Große Straße, K1) Brietlingen mit der Nachbargemeinde Barum.

Etwa 200 m in nordwestlicher Richtung entfernt wird zudem ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Aufgrund des Abstandes zur Ergänzungsfläche gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gebiet aus.

Nördlich greift ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials in das Plangebiet ein sowie ein Vorbehaltsgebiet Biotopverbund. Es sind jeweils nur stark untergeordnete Teilflächen der Vorbehaltsgebiete betroffen. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gebiete zu befürchten.

Östlich befindet sich ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung, welches ebenfalls durch den bereits bebauten Siedlungsbereich von der Ergänzungsfläche getrennt wird und bereits im wirksamen RROP ausgewiesen wird. Es ist nicht von nachteiligen Auswirkungen aus der Ergänzungsfläche zu rechnen.

Abb. 6: Auszug aus der Neuaufstellung des RROP des Landkreises Lüneburg, 1 Entwurf 2022, nicht geändert im Rahmen 2. Entwurf 2025 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüneburg (2022).

Beschreibende Darstellungen

Bei der Siedlungsentwicklung sollen kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen werden; einer Zersiedelung der Landschaft und einem Zusammenwachsen von Siedlungsteilen soll entgegengewirkt werden (2.1.1. 06). Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend, klima- und umweltgerecht sowie unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes gestaltet werden. Siedlungsränder sollen durch eine naturnahe Bepflanzung in die Landschaft eingebunden werden (2.1.1. 07).

Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird das Siedlungsgebiet der Gemeinde Brietlingen im Westen des Ortskerns kompaktiert. Die Ergänzungsfläche wird bereits an drei Seiten vom Siedlungsgebiet umgeben und stellt somit aktuell einen Außenbereich im Innenbereich dar, welcher für die weitere Siedlungsentwicklung nutzbar ist. Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden.

Gemäß dem 2. Entwurf des RROP ist mithilfe der wohnbaulichen Entwicklung eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen im Landkreis Lüneburg sicherzustellen (2.1.2 01). Dem kann im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung durch die Schaffung von verschiedenen Wohnangeboten, in Einfamilien- bis Doppelhäusern oder in kleineren Geschosswohnungen Rechnung getragen werden. Südlich angrenzend werden, dem entsprechend, bereits in verdichteter Wohnbebauung verschiedene Wohnangebote geschaffen.

Gemäß Ziffer 2.1.2 02 der Neuaufstellung des RROP haben wohnbauliche Siedlungsschwerpunkte (W-Standorte) eine die Zentralen Orte ergänzende Funktion.

Gemäß 2.1.2. 02 Satz 2 ist ein Ortsteil ein geeigneter wohnbaulicher Siedlungsschwerpunkt (W1-Standort), wenn folgende Mindestkriterien erfüllt sind:
- Kindertagesstätte
- Grundschule

und mindestens drei der folgenden Zusatzkriterien erfüllt sind:
- mindestens 2.000 Einwohner
- Bahnhaltepunkt der Bahnstrecke Hamburg – Lüneburg oder Lüneburg – Lübeck innerhalb von 3 km oder Anbindung an eine Buslinie, die werktags montags bis freitags an Werktagen mindestens halbstündlich und an den Wochenenden vom und zum Oberzentrum in Lüneburg verkehrt, innerhalb von 600 m
- mindestens 200 m² Verkaufsflächen für periodische Sortimente
- Hausarztpraxis

Dies trifft auf den Ortsteil Brietlingen, bestehend aus dem Altdorf Brietlingen und Moorburg zu. Er wird als Wohnbaulicher Siedlungsschwerpunkt (W1-Standort) ausgewiesen.

Für die Gemeinden außerhalb der Hansestadt Lüneburg werden in Abhängigkeit von der Funktion der Standorte (Grundzentrum, W-Standort, Eigenentwicklungsort) maximale Flächenkontingente in ha pro Jahr festgelegt, die bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu beachten sind (2.1.2. 03).
Gemäß der Begründung des 2. Entwurfes der Neuaufstellung des RROP beträgt das Flächenkontingent für Brietlingen 0,63 ha pro Jahr bzw. 6,33 ha in 10 Jahren.

Die Flächenkontingente ergeben sich aus den Einwohnerzahlen mit Stand 30.6. 2023, den Berechnungsfaktoren für Wohneinheiten und den Dichtewerten.
Für geeignete wohnbauliche Siedlungsschwerpunkte (W1), wie Brietlingen sind 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr zulässig.
Als Dichtewerte sind für W1-Standorte 17 Wohneinheiten pro ha zugrunde zu legen. Die Flächenkontingente gelten nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan.
Gemäß der Begründung zur Neuaufstellung des RROP dienen die Berechnungsfaktoren für Wohneinheiten und die Dichtewerte der Berechnung der Flächenkontingente und beinhalten keine Vorgabe für die kommunale Bauleitplanung zur Umsetzung bestimmter Wohneinheiten oder Siedlungsdichten. So können nach eigenem Ermessen sowohl stärker aufgelockerte Bauformen als auch verdichtetere Strukturen wie Mehrfamilienhäuser umgesetzt werden.

Auf die Flächenkontingente werden nicht angerechnet
- Wohnbauflächenausweisungen im Innenbereich
- Wohnbauflächenausweisungen durch Umwandlung von gemischten Bauflächen
- Flächenanteile für Pflegeeinrichtungen.

Es ist zulässig, nicht verbrauchte Flächenkontingente rückwirkend sowie entsprechend des Planungshorizontes der Bauleitplanung im Voraus in Anspruch zu nehmen.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit einer Fläche von 0,66 ha wird somit ungefähr das jährliche Kontingent ausgeschöpft. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Geltungsbereich über mindestes 3 bis 5 Jahre ausgeschöpft wird. Somit können parallel weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Brietlingen geschaffen werden.

4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird sowohl der Bestand aufgenommen als auch ein Zielkonzept formuliert.

Bestand

In der Biotoptypenbewertung des Landschaftsrahmenplanes wird für den Großteil der Ergänzungsfläche zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und dem nördlichen Ende der Bebauung am Wiesenweg ländlich geprägtes / verstädtertes Dorfgebiet (ODS) der Wertstufe I angegeben. Für den nördlich daran anschließenden Teil des Plangebietes wird artenarmes Intensivgrünland (GI) der Wertstufe II angegeben.

Die Biotoptypen gemäß LRP wurden durch eine aktuelle Bestandsaufnahme überprüft und differenziert (vgl. Kapitel 8.1.1).

Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

Abb. 7: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg aus 2017 ist im Zielkonzept für den überwiegenden Teil des Plangebietes keine Darstellung enthalten.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird der Biotopverbund Grünland Elbmarsch mit dem Typ Entwicklungsfläche dargestellt. Ziel dieser Entwicklungsfläche ist der Aufbau eines kreisweiten Biotopverbundes zur Erhaltung der Biodiversität (vgl. LRP 2017 des Landkreises Lüneburg, Maßnahmenblatt BV_G_02). Das Plangebiet greift nur mit einer stark untergeordneten Fläche in die Biotopentwicklungsfläche ein. Dadurch wird das Ziel des LRP nicht nachteilig berührt. Zudem weist das Zielkonzept des LRP im nördlichen Bereich des Plangebietes ein schutzwürdiges Gebiet aus, das die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt. Aufgrund des stark untergeordneten Eingriffs sind keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das schutzwürdige Gebiet zu erwarten.

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft dar (vgl. Abb. 8). Westlich und östlich und weiter südlich werden Dorfgebiete dargestellt. Das Plangebiet stellt somit einen „Außenbereich im Innenbereich“ dar.

Nördlich angrenzend wird Fläche für die Landwirtshaft dargestellt. Für eine etwa 80 m entfernt liegende Fläche im Südosten des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

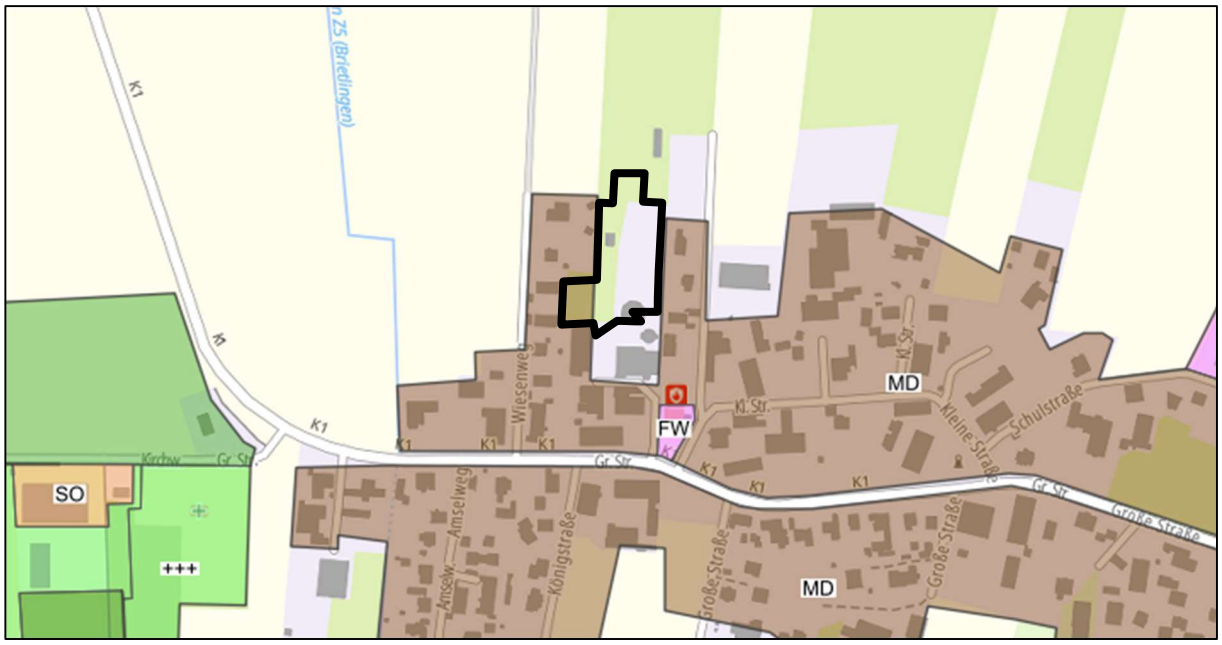


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg 2025.

Bei einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB ist es nicht erforderlich, dass die Planung der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht. Eine geringfügige Erweiterung des Dorfgebietes in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung, zumal es sich um einen so genannten Außenbereich im Innenbereich handelt, stellt keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung dar. Auch war im Plangebiet bereits die Bebauung einer landwirtschaftlichen Hofstelle vorhanden. Der südlichen an das Plangebiet angrenzende, ebenfalls nicht in die Dorfgebietsdarstellung des wirksamen Flächennutzungsplans einbezogene Bereich wird bereits bebaut. Er wurde im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen bereits als Innenbereich bewertet.

5 Begründung der einzelnen Festsetzungen

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

Die Ergänzungsfläche stellt sich durch die im Westen und Osten angrenzende Bebauung in der näheren Umgebung als Baulücke (Außenbereich im Innenbereich) dar.

In der Umgebung des Plangebietes liegt das Altdorf von Brietlingen. Die Eigenart dieser Umgebung ergibt sich aus der Nutzungsmischen eines typischen Dorfgebietes mit Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im östlich der Kleinen Straße, südlich der Großen Straße, westlich des Wiesenweges und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, sonstigen Wohngebäuden unmittelbar südlich des Plangebietes, südlich der Großen Straße, östlich des Wiesenwegs, westlich der Kleinen Straße, Anlagen für die örtliche Verwaltung bzw. Daseinsvorsorge (Feuerwehrstandort Freiwillige Feuerwehr Brietlingen) sowie sonstigen Gewerbebetrieben. Die örtlichen Verhältnisse der näheren Umgebung können auch eine Bandbreite der baulichen Nutzung umfassen können. Ein homogenes Gebiet wird nicht gefordert (Ernst, Zinkahn & Bielenberg, § 34 BauGB, Rn. 117).

Die Prägung der Ergänzungsfläche geht insbesondere von der Bebauung am Wiesenweg und westlich der Kleinen Straße aus. Am Wiesenweg finden sich eingeschossige Wohngebäude mit Krüppelwalmdach, Satteldach, Mansarddach. Es sind sowohl Einzelhäuser, als auch Reihen- und Doppelhäuser vorhanden sowie auch zum Wohnen ausgebaute ehemalige Bauernhäuser. Während östlich der Kleinen Straße Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe angesiedelt sind, wurden östlich der Kleinen Straße eingeschossige Wohngebäude errichtet, z.T. Siedlungshäuser aus den 50er Jahren mit stark geneigten Satteldächern, Bungalows mit Walmdach.

Auch das Feuerwehrgerätehaus mit einer Hallenerweiterung liegt nahe des Plangebietes an der Kleinen Straße.

Südlich angrenzend an das Plangebiet, wurde das ehemalige Bauerhaus der bisherigen Hofstelle, zu der das Plangebiet gehört, bereits zu einem Mehrfamilienhaus mit kleinen Wohneinheiten ausgebaut. In das Krüppelwalmdach wurden in zwei Ebenen größere Gauben eingebaut. Nördlich des ehemaligen Bauernhauses erfolgte bereits eine 2-geschoossige Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern in Form von so genannten Stadtvillen mit Walmdächern. Zwei Gebäude wurden bereits errichtet, 4 weitere sind in Planung.

Die Erschließung ist durch den Anschluss an die Große Straße gesichert. Im Zuge südlicher Innenbereichsbauvorhaben wurde bereits eine Zufahrtstraße in das Gebiet hinein vorbereitet.

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

Die getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

Es wird textlich festgesetzt, dass sich innerhalb der festgelegten Ergänzungsfläche im Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB richtet, sich die Bauvorhaben somit in die nähere Umgebung einfügen müssen.

5.1 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der dörflichen Prägung in der Umgebung des Plangebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um eine dorfgebietstypische, aber nicht zu verdichtete Bebauung zu gewährleisten.

Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 um 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ermöglicht auch die Quantifizierung der Eingriffe in die Umweltbelange.

Baugrenze

Im Bereich der Ergänzungsfläche werden Baugrenzen festgesetzt. Somit wird Baurecht für die beiden Teilflächen geschaffen. Ohne die Festsetzung einer Baugrenze im Bereich der Ergänzungsfläche wären die geplanten Bauvorhaben planungsrechtlich unzulässig, denn sie würden sich nicht im Sinne der maßgeblichen Regelung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der Umgebung einfügen. Dies ergibt sich aus der Rechtsprechung (s. BVerwG, Beschluss v. 27.01.2015 – 4 B 67/14 und OVG NRW, Urteil v. 28.08.2014 – 7 A 2666/12).

Die Baugrenze wird für eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke im Mindestabstand der NBauO von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie zu den Außengrenzen der Ergänzungsfläche festgesetzt.

5.2 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Die Gemeinde Breitlingen möchte im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung die bauliche Dichte auch über die Steuerung der Anzahl der Wohnungen begrenzen. Südlich des Geltungsbereiches ist bereits eine dichte Bebauung mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten entstanden (vgl. Kap. 5). Diese Dichte soll sich nach Norden, im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht fortsetzen.
Aufgrund der unterschiedlichen möglichen Gebäudetypen im Plangebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten unterschiedlich festgesetzt:
Für Einzelhäuser wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohnung je Wohngebäude zulässig sind, um

Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung zu ermöglichen. Für die Doppelhäuser wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist.
Somit ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig, da ein Doppelhaus baurechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) besteht, die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind.

5.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche erfolgt im Anschluss an die südlich der Ergänzungsfläche liegende, im Bau befindliche Straße. Da innerhalb der Ergänzungsfläche bereits ein Flurstück für eine geplante Erschließungsanlage herausgeteilt wurde (Flurstück 167/47), wird dieses als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es mündet im Norden in eine Wendeanlage, die auch von einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann.

5.4 Grünordnung -Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Straßenverkehrsfläche

Im Bereich der Erschließungsstraße werden Baumpflanzungen verbindlich festgesetzt, um eine gute Durchgrünung und Beschattung des Plangebietes zu erreichen. Diese werden im Bereich von Straßenmulden vorgesehen, wo ebenso eine gute Wasserversorgung der Bäume sichergestellt werden kann. Unter Berücksichtigung der Straßenlänge wird die Anpflanzung von mindestens 5 großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

Es wird eine Artenliste festgesetzt, aus der eine Auswahl getroffen werden kann.

Enthalten sind neben der für das Plangebiet namensgebenden Linde (Winterlinde Tilia cordata mit besserer Trockenresistenz) sowohl standortheimische Arten als auch Baumarten die gut an den Klimawandel angepasst sind und Trockenheit besser tolerieren, wie die Baumhasel (Corylus colurna) und die Echte Mehlbeere (Sorbus aria). Es sind Hochstämme der Qualität 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12 -14 cm zu verwenden.

5.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB über Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (vgl. Kap. 8 und Unterkapitel).

Da das Plangebiet für die Siedlungsentwicklung ausgenutzt wird, findet der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. die Umweltbelange extern statt.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Davon wird Gebrauch gemacht.

Es wird eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB getroffen.

Die sich im Eigentum des Vorhabenträgers und Eigentümers der Ergänzungssatzung befindliche Ausgleichsfläche liegt nicht im Gebiet der Gemeinde Brietlingen, sondern im Gebiet der Gemeinde Rullstorf im Bereich des Ortsteils Boltersen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist gem. § 135 a BauGB vom Vorhabenträger durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des betroffenen Naturraums und ermöglicht die Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise. Sie befindet sich auf dem Flurstück 14/1 der Flur 12 der Gemarkung Boltersen, am südwestlichen Rand der Ortslage Boltersen. Das Flurstück ist im Bestand intensiv genutzte Ackerfläche. Östlich angrenzend an dieses Flurstück befindet sich eine Hoffläche mit Hofgebäuden, Freiflächen und Gehölzbestand. Westlich grenzt ein gemeindeeigenes Wegeflurstück an. Im Anschluss an

die nördliche Flurstücksgrenze wird bereits im Zuge eines anderen Vorhabens eine Ausgleichsfläche mit einer Tiefe von 24 m geplant (insgesamt 4.800 m²). Im Zuge der Maßnahme wird die Anlage einer Obstbaumwiese (HO + GMZ, Wertstufe 3) und somit eine Aufwertung der Ackerfläche um 2 Wertstufen geplant.

Auf der nördlichen Fläche sollen mindestens 20 Apfelbäume (Malus domestica, Pflanzqualität „Hochstamm, 2xv., 8-10 cm Stammumfang") im Abstand von mindestens 10 m zueinander gepflanzt werden und mit Einzelverbissschutz versehen werden.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Am Lindenhof soll die Maßnahmenfläche nach Süden erweitert werden.

Da eine Aufwertung um 2 Wertstufen durch die Anlage eines mesophilen Grünlandes mit Obstwiese geplant wird, ist eine Fläche von 1.661 m² erforderlich.

Aufgrund der Breite des Flurstücks von Westen nach Norden von 208 m ergibt sich eine erforderliche Tiefe von 8 m. Es resultiert eine Gesamtfläche von 1.684 m² (vgl. Abb. 9 und Kapitel 8.3.2.)

Abb. 9: Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit Kennzeichnung der geplanten Ausgleichsfläche (grüne Umrandung) © 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Artenschutz

In der Planung ist der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB sowie auch im Bereich einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Absatz 3 BauGB, in dem potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst werden (vgl. auch Kap. 8.1.2, 8.2 und 8.3).

Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes der Tötung zu vermeiden, wird der Hinweis in die Ergänzungssatzung aufgenommen, dass die Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung zum Schutz entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben. Dadurch kann vermieden werden, dass z.B. Nestlinge europäischer Vogelarten getötet werden.

6.2 Gestaltung von Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) (2) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Das heißt, dass sie gärtnerisch zu gestalten sind. Flächen die mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckt sind und durch wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien unterlagert sind, („Schottergärten“), sind unzulässig. Sie stellen keine Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 2 NBauO dar.

Die unzulässigen Schottergärten tragen zum Artensterben sowie zur Störung des Bodenhaushalts und zur Aufheizung im Plangebiet bei. Außerdem haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

6.3 Heckenanpflanzungen zur Einfassung von Baugrundstücken

Im Sinne des Schutzes der Arten (Insekten, Kleinsäuger, Vögel) und des Ortsbildes sollen für die Einfriedung von Baugrundstücken heimische Laubgehölze Verwendung finden. Dazu gehören sowohl frei wachsende Straucharten der folgenden Liste oder Gehölzarten, die für den Heckenschnitt geeignet sind (mit Sternchen markiert).

Acer campestre	Feldahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn*
Corylus avellana	Haselnuss
Fagus sylvatica	Rotbuche*
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster*
Malus sylvestris	Holzapfel*
Rosa canina °	Hundsrose
Salix caprea	Salweide*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Nicht heimische Gehölzarten, wie der Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) oder Thuja-Arten die das Insektensterben fördern und zur Artenverarmung beitragen sollen keine Verwendung finden.

7 Sonstige Angaben

7.1 Immissionsschutz

Aufgrund der dörflichen Struktur Alt-Brietlingens befindet sich die Ergänzungsfläche auch in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung. Dies führt z ggf. zum Einwirken dorftypischer Geruchsimmissionen.

Die Umgebung des Plangebietes stellt ein Dorfgebiet dar, wo sonstige Wohngebäude allgemein zulässig sind, in welches die Ergänzungsfläche einbezogen wird. Somit sind Geruchsimmissionswerte für Dorfgebiet für die Ergänzungsfläche anzunehmen (0,15).

Auch gehen von den Betriebsstandorten typische Schallimmissionen aus. Zu berücksichtigen ist, dass in Dorfgebieten gem. TA-Lärm höhere Immissionsrichtwerte gelten, um dem Nebeneinander von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen Rechnung zu tragen.

In Dorfgebieten, wo die gewachsene Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnen typisch ist, ist von dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen.

Aus dem im Rahmen der Umnutzung des Bauernhauses Große Straße Nr. 16, südlich des Plangebietes vom Verwaltungsgericht Lüneburg am 06.01.2020 getroffenen Urteil 2 A 236/19 zu einem ein in der Nähe liegender Gerüche emittierenden Tierhaltungsbetrieb geht hervor, dass ein näheres Heranrücken an den geruchsintensiven Betrieb, als bereits nahe liegende schutzbedürftige Nutzungen, unzulässig wäre. Es wurde auch festgestellt, dass eine Überschreitung des mithin maßgeblichen Immissionswertes von 0,15 nicht zur Unzulässigkeit von neuen Wohnbauvorhaben führt, sondern ggf. immissionsreduzierende Maßnahmen des Betriebes erfordern würde.

Für das südlich des Plangebietes in der Nähe des emittierenden Betriebes liegende, ehemalige landwirtschaftliche Wohnhaus, für das die Umnutzung mit 13 Wohneinheiten geplant wurde, wurde festgestellt, dass dieses Vorhaben nicht auf den emittierenden Betrieb Rücksicht nehmen muss bzw. dass die wohnbauliche Umnutzung zulässig ist. Das Vorhaben rückte nicht näher an den Betrieb heran, als andere bestehende Wohnbebauungen, auf die der Betrieb bereits hätte Rücksicht nehmen müssen. Dies trifft auch auf die Ergänzungsfläche zu.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in etwa 50 m Entfernung eine Feuerwehr, von dort wirken im Einsatzfall Immissionen auf das Plangebiet ein, die im Sinnen der sozialen Adäquanz unvermeidbar und von den Anwohnern hinzunehmen sind.

7.2 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m²
Ergänzungsfläche	**6.644**
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.546
davon Überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	1.529

Tab. 2: Städtebauliche Werte

8 Umweltbelange

In Kapitel 8.1 werden die Umweltbelange im Bereich der Ergänzungsfläche beschrieben und bewertet. Es wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen, welche der Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs zugrunde gelegt wird. Darüber hinaus fand eine Potentialanalyse zum Artenschutz statt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden in Kapitel 8.2 zusammenfassend dargelegt. In Kapitel 8.3 erfolgt eine Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen. In Kapitel 8.4 wird eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen.

8.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

8.1.1 Biotoptypenkartierung mit Bewertung

Am 18.05.2020 waren die Biotope bereits einmal mittels Sichterkennung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2016) aufgenommen worden. Dies war noch vor dem Beginn der Bebauung südlich des Plangebietes und der Umnutzung des landwirtschaftlichen Wohnhauses.

Das Plangebiet wurde damals weit überwiegend als Reiterhof genutzt. Die in nun in das Plangebiet einbezogene Teilfläche des Reiterhofes wurde als Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP, Wertstufe I) bewertet (vgl. Luftbild, Geoportal 2018). In der Fläche lagen eine bauliche Anlage mit Weichdach, ein Reitplatz bzw. Longierzirkel, ein weiteres Nebengebäude sowie Abstellflächen. Nördlich anschließend befand sich eine Grünlandfläche bzw. ehemalige Hofweide (Sonstige Weidefläche GW, Wertfaktor 2).

Im Rahmen einer aktuellen Überprüfung des Plangebietes im Mai 2025 wurden festgestellt, dass die bisherigen landwirtschaftlichen Produktionsanlagen bzw. baulichen Anlagen in Verbindung mit dem Reiterhof abgebrochen bzw. abgebaut wurden. Das Plangebiet wird nicht mehr als Hofweide genutzt. Die landwirtschaftlichen Nutzungen wurden aus dem Plangebiet nach Norden verlagert.

Im Plangebiet wurden nun, verbunden mit dem angrenzenden Baugeschehen, Schuttberge ermittelt. Es stellt sich als Biotoptyp Baustelle mit Fahr- und Abstellflächen und Schuttplatz dar (OSM/OX, We I). Teilweise hat sich Spontanvegetation eingestellt bzw. Ruderalfluren sonstiger Standorte (URF, We III). Dem Plangebiet wird für drei Viertel der Fläche Wertstufe I und für ein Viertel der Fläche Wertstufe III zugewiesen (vgl. Kapitel 8.4 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung).

Die Biotope werden nun nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2023) am 28.04.2023 aufgenommen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die 2024 aktualisierte Rote Liste für Biotoptypen (DRACHENFELS 2024) mit einer sechsstufigen Skala der Wertfaktoren von 0-V. Bei Strauch- und Baumbeständen wird auf eine Wertstufe verzichtet (Kürzel „E“ anstelle Wertfaktor), da für beseitigte Bestände Ersatz in Art, Zahl und ggf. Länge zu schaffen ist. Handelt es sich um Strukturelemente flächig ausgeprägter Biotope, so gilt zusätzlich deren Wert.

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

Tab. 3: Erläuterung der Wertstufen (Drachenfels 2024)

8.1.2 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – Potentialanalyse

Potentialanalyse Artenschutz

An das Plangebiet reich von Norden ein wertvoller Bereich für Gastvögel heran, welcher sich großräumig in die nördliche Elbmarsch zieht (NLWKN 2025).

Dem Plangebiet selber kommt kein Potential für Gastvogelarten zu, da diese gegenüber Siedlungsrändern und Vertikalstrukturen wie den im Norden des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen weite Abstände einhalten und somit auf dem nördlich in das Plangebiet einbezogenen Grünland nicht zu erwarten sind.

Dem Plangebiet kommt kein erhebliches Potential als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG zu. In das Plangebiet hinein wirken von den angrenzenden Siedlungsbereichen sowie aktuell von den südlichen Baustellen Störungen auf das Plangebiet ein.

Brutstandorte von den Siedlungsbereich nutzenden, weit verbreiteten und gegenüber menschlichen Störungen unempfindlichen Vogelarten bestehen auf den angrenzenden Grundstücken an Gebäuden sowie in Heckenstrukturen. Solche sind auf den angrenzenden Wohngrundstücken ausgeprägt und in diese werden keine Eingriffe geplant. Innerhalb des Plangebietes besteht keine Möglichkeit für Brutstandorte. Auch für andere Artengruppen wurden keine Potentiale für Fortpflanzungs- und ermittelt.

So ist innerhalb des Plangebietes nicht mit dem Vorkommen der beiden in Niedersachsen regelmäßig vorkommenden streng geschützten Reptilienarten Zauneidechse *Lacerta agilis* und die Schlingnatter *Coronella austriaca* zu rechnen. Beide Arten besiedeln wärmebegünstigte Standorte mit sandigen Böden (bei der Schlingnatter z. T. auch moorige), unterschiedlichen Teilbereichen mit spärlicher und dichter Vegetation sowie vegetationslosen Flächen und Kleinstrukturen (wie Baumstubben, Steinhaufen, liegendes Holz etc.) (Blanke 2010; Roll et al. 2010; NLWKN 2011c). Aufgrund der umliegenden intensiven Siedlungsnutzung und der vormaligen Nutzung des Plangebietes als Reiterhof sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten im Plangebiet auszuschließen.

Unter den streng geschützten Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nur der Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina* im nordöstlichen Niedersachsen nachgewiesen, wobei die Nachweise nur sehr vereinzelt und unregelmäßig gelangen. Die Art besiedelt vorrangig wärmebegünstigte Feuchtlebensräume, wird jedoch auch an trockenen Sekundärstandorten wie Bahndämmen und Industriebrachen gefunden (Drews 2003, Roll et al. 2010), sofern die Raupenfutterpflanze (v. a. Nachtkerzen *Oenothera spec.* und Weidenröschenarten *Epilobium spec.*) vorhanden sind. Auch wenn im Plangebiet innerhalb der Spontanvegetation nach Aufgabe der Nutzung des Reiterhofes vereinzelt Nachtkerzen vorkommen, ist das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art nicht anzunehmen.

8.1.3 Boden und Wasserhaushalt

Das Plangebiet weist eine Höhenlage zwischen 5 und 6 m ü NHN auf. Gemäß der Bodenkarte des Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) ist zu entnehmen, dass das Plangebiet von mittlerem Gley-Podsol unterlagert wird. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden (vgl. LBEG 2025). Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung stehen im Plangebiet bis in eine Tiefe von 3,00 m Fein- und Mittelsande an, die von einem 0,35 m bis 1,00 m starken Mutterboden überlagert werden. Der Mutterboden ist an einigen Entnahmestellen von einer Auffüllung durchzogen oder unterlagert (Büro für Bodenprüfung GmbH 2017).

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wird die Grundwasseroberfläche im Bereich des Plangebietes bei 1,1 bis 1,4 m unter der Geländeoberfläche ermittelt (Büro für Bodenprüfung GmbH 2017).

Versickerung der auftreffenden Niederschläge über die belebte Bodenzone ist im Plangebiet möglich. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

8.1.4 Luft und Klima

Das Plangebiet wird bereits an drei Seiten vom Siedlungsgebiet umschlossen. Im Bereich des Plangebietes bzw. des angrenzenden Siedlungsbereiches besteht kein klimatischer Belastungsraum.

Von den landwirtschaftlichen Hofstandorten wirken ggf. Gerüche auf das Plangebiet ein, die als Vorbelastungen des Umweltbelangs Luft bewertet werden können.

Durch die vormailige Nutzung des Plangebietes zur Pferdehaltung wurden ebenfalls Gerüche emittiert sowie auch als auch ein Nährstoffeintrag (Nitrat) in die Luft (Ammoniak).

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Alt-Brietlingen und grenzt somit in Richtung Norden an Grünlandflächen, als Kaltluftentstehungsgebiete an. Von dort kann Kaltluft dem Plangebiet zuströmen.

8.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Dorfkerns von Alt-Brietlingen nahe der Richtung Barum führenden Großen Straße (K 21). Das Plangebiet wurde bisher als Reiterhof genutzt. Es waren dorf-untypische Hallen und Zweckbauten vorhanden.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes, auch südlich der Großen Straße, sind landwirtschaftliche Gehöfte mit traditionellen Wohnwirtschaftsgebäuden und Nebengebäuden in Rotklinkerbauweise, z.T. mit Fachwerk sowie großen Freiflächen sowie Gärten vorhanden. Die südlich des Plangebietes bereits errichteten Mehrfamilienhäuser in der Bauweise von so genannten Stadtvillen wirken im dörflichen Umfeld bereits städtisch. Sie werden gegenüber der Ortsdurchfahrt im Bereich der Großen Straße durch das ausgebaute ehemalige Wohnwirtschaftsgebäude des ehemaligen Hofstandortes sowie einige große Linden teilweise abgeschirmt.

Die Linden haben einen hohen Wert für das Ortsbild. Sie wurden im Zuge der bereits begonnenen südlichen Bebauung erhalten

Das Plangebiet ist von der Ortsdurchfahrt aus, kaum einsehbar. Aktuell stellt es sich als Schuttablagerungsplatz bzw. Baustelle dar und weist somit keinen Wert für das Ortsbild auf.

8.1.6 Mensch und seine Gesundheit, Erholung

Das Plangebiet weist keine Eignung im Rahmen der landschaftsgebundenen Erholung auf, da es vom Siedlungsbereich umschlossen wird und nicht zugänglich ist. Es ist Teil der Wohnumgebung der allseits bereits vorhandenen Wohngrundstücke. Südöstlich befindet sich in etwa 50 m Entfernung eine Feuerwehr, von dort wirken im Einsatzfall Immissionen auf das Plangebiet ein, die im Sinnen der sozialen Adäquanz unvermeidbar und von den Anwohnern hinzunehmen sind.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen (vgl. Kap. 7.1)

8.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes sind bisher keine Vorkommen von Kulturdenkmalen bekannt.

8.1.8 Schutzgebiete

Im Bereich der Ergänzungssatzung selbst befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete). An das Plangebiet reicht von Norden her ein wertvoller Bereich für Gastvögel heran. Aufgrund seiner Lage zwischen Wohnbebauung ist jedoch hier nicht von einem tatsächlichen Vorkommen von Gastvögeln auszugehen (vgl. Kap. 8.1.2).

8.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

8.2.1 Biotope, biologische Vielfalt, Artenschutz

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in Biotope von geringer bis mittlerer Wertigkeit vorbereitet (Wertstufe I - II). Im Plangebiet liegen aufgrund der zurückliegenden und aktuellen Nutzung bereits Bodenverdichtungen und Fundamente ehemaliger baulicher Anlagen vor. Im Zuge der baulichen Umnutzung wird die zwischenzeitlich entwickelte Ruderalvegetation und ihre Eignung als Nahrungshabitat und Lebensraum für Tierarten beseitigt.
Eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geschützter Tierarten wurde nicht ermittelt (vgl. Kap. 8.1.2).
Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird erhöht. Die nicht überbauten Bereiche werden in Gärten und Grünflächen umgewandelt, die wieder eine gewisse Eignung als Lebensraum für Tierarten entwickeln können.

Der für Gastvögel wertvolle Bereich (Gebiet 5.1.01 Elbmarsch, Teilgebiet 5.1.01.11 Barum-Brietlingen) mit dem Status offen, der nördlich des Plangebiets liegt und in den das Plangebiet mit einer stark untergeordneten Teilfläche hineinreicht, wird durch die Planung und ihre Wirkungen nicht nachteilig berührt, da in dem einbezogenen Bereich keine Eignung als Gastvogelrastfläche besteht (vgl. LBEG 2025).

8.2.2 Boden- und Wasserhaushalt

Mit der Festsetzung der Ergänzungsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche werden Bodenversiegelungen auf einer Fläche von maximal ca. 3.840 m² vorbereitet. In diesem Bereich verliert der Bodenhaushalt seine Funktion dauerhaft. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung einer GRZ I von 0,3 begrenzt, wobei die Überschreitung um 50 % durch die Grundflächen von Nebenanlagen zugelassen wird.

Im Plangebiet kann die schadlose Versickerung des Oberflächenwassers mit einer angemessenen Passage der belebten Bodenzone erreicht werden. Es stehen sickerfähige Sandböden zur Verfügung. Ggf. ist dafür eine geringfügige Geländeaufhöhung erforderlich.

Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen ablaufende, unbelastete Oberflächenwasser verbleibt somit im Bereich der Ergänzungsfläche. Es entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die lokale Wasserbilanz.

8.2.3 Luft und Klima

Die Flächen im Plangebiet sind durch die bisherige Nutzung bereits anteilig versiegelt und überbaut. Durch die intensive Nutzung der Fläche zur Pferdehaltung wurden bereits Gerüche emittiert sowie auch als auch ein Nährstoffeintrag (Nitrat) in die Luft (Ammoniak). Von den durch die Planung ermöglichten Nutzungen werden voraussichtlich die vormaligen Geruchsimmissionen durch Pferdehaltung dauerhaft zurückgenommen. Durch eine mögliche Bebauung kommt es zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Bodenversiegelung und Überbauung bewirken eine weitere Erwärmung des Lokalklimas. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche wird reduziert. Diese sind jedoch nicht erheblich, da die Fläche nur zu maximal 60 % überbaut und versiegelt wird. Zu berücksichtigen sind hierbei die weiterhin erhaltenen klimatischen Gunstflächen der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Eine negative Auswirkung der lokalklimatischen Erwärmung auf die Umgebung ist aufgrund der Landschaftsausstattung mit großen der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen am Ortsrand von Brietlingen sowie großen Grünflächen und Gartenanlagen in der Umgebung nicht zu erwarten.

8.2.4 Orts- und Landschaftsbild

Da die Ergänzungsfläche von vorhandener Bebauung umgeben und nach außen abgeschirmt wird, findet durch die Planung voraussichtlich kein erheblicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild statt. Zu berücksichtigen ist, dass die im Plangebiet zukünftig errichteten Gebäude sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Kubatur und Gestaltung in die Umgebung einfügen müssen.

Durch die südlich begonnene Bebauung bzw. Nachverdichtung mit stadtvillenartigen Wohngebäuden wurde der dörfliche Charakter angrenzend an das Plangebiet bereits verändert (vgl. Kap. 8.1.5).

Die Bebauung im Plangebiet wird auch gegenüber der Ortsdurchfahrt, der Großen Straße weitgehend abgeschirmt (vgl. Kap. 8.1.5).

Da durch die vorliegende Planung kein ungestörter Landschaftsraum in Anspruch genommen wird, sondern eine Hofstelle inmitten eines bebauten Siedlungsbereiches, ist nicht von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild auszugehen.

8.2.5 Mensch und seine Gesundheit, Erholung

Von der Planung gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und seine Erholung aus. Mit der geplanten Wohnbebauung sind keine erheblichen Immissionen für die Nachbarschaft verbunden. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass erhebliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken (vgl. Kap. 7.1).

8.2.6 Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist den Belangen der Bodendenkmalpflege Rechnung zu tragen.

8.2.7 Schutzgebiete

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Natura2000-Gebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile von der Planung nachteilig betroffen sind.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

8.3.1 Vermeidung, Verringerung

Die Eingriffe in Biotope, die biologische Vielfalt, den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Klima werden durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 begrenzt. Jedoch wird die Überbauung und Versiegelung von bisherigen Offenbodenbereichen und die Beseitigung von Rudertalvegetation vorbereitet.

Es wird ein Hinweis auf die Vorgaben der NBauO in die Planzeichnung aufgenommen. Demnach sind so genannte Schottergärten nicht zulässig (vgl. Kap. 6.2). Zudem wird für den Straßenraum die Anpflanzung großkroniger Laubbäume festgesetzt, die zur Luftfilterung und Abkühlung des Lokalklimas beitragen werden.

Der Hinweis auf die Vorgaben der NBauO in die Planzeichnung, wonach so genannte Schottergärten nicht zulässig sind trögt außerdem zum Schutz des Ortsbildes bei. Die Festsetzung der Anpflanzung großkroniger Laubbäume im Bereich der Straßenverkehrsfläche bewirkt eine Bereicherung des Ortsbildes (vgl. Kap. 5.4).

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG, insbesondere in Bezug auf heimische Brutvögel, wird in die Satzung der Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung bzw. die Beseitigung von Gehölzen entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden darf, da davon eine Gefährdung insbesondere von bebrüteten Gelegen sowie nicht bzw. eben flüggen Jungvögeln ausgeht. Für den Fall, dass diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden sollen, ist die aktuelle Besiedlung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätte vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen.

8.3.2 Externer Ausgleich

Für den Eingriff innerhalb des Plangebietes in eine vormalige Sonstige Weidefläche sowie einen Reiterhof, mit einer zwischenzeitlichen Entwicklung zu einer Baustelle bzw. einem Schuttablagerungsplatz mit Ruderalflur (URT) wird extern auf einer bisherigen Ackerfläche eine

Obstbaumwiese mit Einsaat eines artenreichen Grünlandes etabliert. Es handelt sich um die Erweiterung einer bereits nördlich angrenzend geplanten Maßnahmenfläche.

Auf der Fläche mit einer Größe von 1.684 m² (Länge 208 m², Breite 8 m) wird in Erweiterung der nördlich geplanten Obstbaumwiese eine Reihe Apfel-Hochstämme (Malus domestica, Pflanzqualität Hochstamm, 2xv., 8-10 cm Stammumfang). Gegenüber der nördlichen Grenze der Maßnahmenerweiterungsfläche ist ein Abstand von 4 m einzuhalten. Auf dem Streifen sind im Mindestabstand untereinander mindesten 10 Apfel-Hochstämme anzupflanzen. Die Hochstämme sind mit Einzelverbissschutz auszustatten.

8.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Ermittlung des quantitativen Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird neben der argumentativen Abhandlung der Eingriffsregelung eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags (2013) vorgenommen. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten. Die Bilanzierung wird für die Flurstücke 167/39, 167/44, 167/47 und 167/48 sowie 167/51, 167/52 und 167/53 durchgeführt.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

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

Tab. 4: Erläuterung der Wertstufen (Drachenfels 2024)

Ergänzungsfläche

Biotoptyp/Bestand	***Kürzel***	***Wertstufe***	***Fläche [m²]***	***Flächen-wert***
Kleiner (Müll- und) Schutt-platz/Baustelle	OSM/OX	I	4.983	4.983
Ruderalflur sonstiger Standorte	URF	III	1.661	4.983

Tab. 3: Flächenwerte im Plangebiet vor dem Eingriff.

Nutzung, Biotoptyp/Planung	***Kürzel***	***Wertstufe***	***Fläche [m²]***	***Flächenwert***
Verstädtertes Dorfgebiet	ODS	I	6.644	6.644

Tab. 4: Flächenwerte im Plangebiet nach dem Eingriff.

Flächenwert Bestand	9.966
Flächenwert Planung	6.644
Bilanzwert	- 3.322

Tab. 5: Bilanz und Kompensation im Plangebiet.

Im Zuge der Planung resultiert ein Kompensationsdefizit, welches extern kompensiert wird. Eine Flächenwert von 3.322 Werteinheiten ist auszugleichen.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BLANKE, I. (2010): Die Zauneidechse. Zwischen Licht und Schatten. 2. Überarbeitete Auflage.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2017): Baugrunduntersuchung.

DRACHENFELS, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope

DRACHENFELS, O. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie.

DREWS, M. (2003): *Proserpinus proserpina* (Pallas, 1772). In: Petersen, B., G. Ellwanger, G. Biewald, U. Hauke, G. Ludwig, P. Pretscher, E. Schröder & A. Ssymank (Hrsg.): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland: Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Bd. 69,1 Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz. Bonn-Bad Godesberg.

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

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2025): Daten zu Böden vom NIBIS Karten-server unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

LANDKREIS LÜNEBURG (2025): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg. 2. Entwurf Mai 2025.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2025): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf www.umwelt.niedersachsen.de.

NLWKN (2011c) = Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz - Fachbehörde für Naturschutz - (2011c): Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Hannover.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

ROLL, E., C. HAUKE, D. KOBER, J. LÜDEKE, F. NEISES & S. ROMMEL (2010): Umwelt-Leitfaden zur eisenbahnrechtlichen Planfeststellung und Plangenehmigung sowie für Magnet-Schwebebahnen.

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2011): 32. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplans Gemeinde Brietlingen.

TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GMBH & CO. KG (2017): Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung „Am Lindenhof“ in Brietlingen.

VERWALTUNGSGERICHT LÜNEBURG (2020): Niederschrift über die öffentliche Sitzung der 2. Kammer. 2 A 236/19 vom 06.01.2020