



Aufstellung der Satzung
„Wassermühle“
nach § 35 (6) BauGB

> UMWELTBELANGE <

im OT Koldingen der Stadt Pattensen
(Region Hannover)

Beauftragt durch:

Sven Frithjof Kröger
Rethenerstraße 1
30982 Pattensen

Bearbeitung:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
Friedrichshagener Straße 15
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,

06. Oktober 2023

Inhalt

Seite

Teil A

1	Aufstellung einer Satzung nach § 35 (6) BauGB.....	3
1.1	Anlaß, Lage und räumlicher Umfang.....	3
1.2	Umweltbelange auf Satzungsebene.....	3
1.2.1	Umweltprüfung	3
1.2.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	4
2	Aktueller Gebietszustand	4
3	Übersicht über mögliche Vorhabensfolgen	9
4	Übernahme von Maßnahmen in die Satzung nach § 35 (6) BauGB.....	9

Abbildungen

Abb. 1	Lageübersicht.....	3
Abb. 2	Planzeichnung / Geltungsbereich der Satzung „Wassermühle“	3
Abb. 3	Vorkommen von gesetzlich geschützten Biotopen nach LRP	6
Abb. 4	Fotos zum aktuellen Zustand des Plangebietes	7
Abb. 5	Kennzeichnung der Lage des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet der Leine	8
Abb. 6	Kennzeichnung der beabsichtigten Bauvorhaben	9

Karten

Karte 1	Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen.....	5
---------	---	---

Teil B

5	Eingriffsbeurteilung und Kompensationsbedarf nach Naturschutzrecht.....	10
6	Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme	12
7	Durchführung der Kompensationsmaßnahme	13

Abbildungen

Abb. 7	Beabsichtigte Ausgleichsmaßnahme E 1.....	12
Abb. 8	Fot zum aktuellen Landschaftszustand der Kompensationsfläche.....	13

Tabellen

Tab. 1	Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs und Eingriffsbilanz.....	11
--------	---	----

Literatur / Quellenangaben	14
---	-----------

Teil A

1. Aufstellung einer Satzung nach § 35 (6) BauGB

1.1 Anlaß, Lage und räumlicher Umfang

Beabsichtigt ist die Aufstellung einer Außenbereichs-Satzung nach § 35 (6) BauGB durch die Stadt Pattensen, um im Ortsteil Koldingen eine städtebauliche Klarstellung für den Bereich der alten Wassermühle herbeizuführen.

Hintergrund ist die Absicht des dortigen Eigentümers, innerhalb der zukünftigen Satzungsgrenze zusätzlich zum vorhandenen Gebäudebestand ein Gartenrondell sowie eine Treckergarage bzw. Halle für stationäre Maschinen zu errichten.

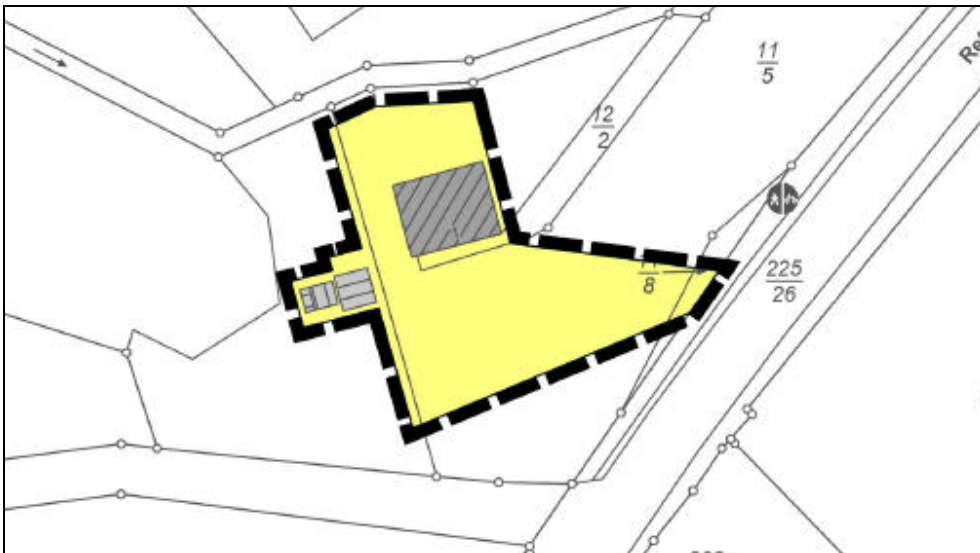
Die Lage des Vorhabens ergibt sich aus der Übersicht in Abb. 1. Danach ist in Abb. 2 dann die Planzeichnung bzw. der Geltungsbereich der neuen Satzung dargestellt.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (14.09.2023; ergänzt)

Abb. 2: Planzeichnung / Geltungsbereich der Satzung „Wassermühle“



aus KELLER (2023)

Der Satzungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 1.623 m² und ist so gefaßt, daß er den vorhandenen Gebäudebestand sowie die beabsichtigten baulichen Erweiterungen vollständig umschließt.

1.2 Umweltbelange auf Satzungsebene

1.2.1 Umweltprüfung

Bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB ist Voraussetzung, daß

„die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird“.

Ein solcher Sachverhalt ist im vorliegenden Fall nicht gegeben und mit Blick auf die konkreten baulichen Erweiterungsabsichten des Eigentümers / Antragstellers auch nicht erkennbar.

Auch sind FFH-Gebiete (NATURA 2000-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete hier nicht gegeben und damit nicht betroffen.

Auch eine Umweltprüfung gem. § 2 und § 2a im Sinne der Erarbeitung eines Umweltberichtes zu einem Bebauungsplan oder einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist für eine solche Satzung nicht vorgesehen.

Gleichwohl muß die hier beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf möglicherweise berührte Umweltbelange eingehen.

1.2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das BauGB enthält keine explizite Bestimmung zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Aufstellung einer Satzung nach § 35 (6). Dennoch ist die Eingriffsregelung für Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung anzuwenden – aber erst auf der nachgelagerten Ebene der Baugenehmigung für konkrete Einzelvorhaben, erst dort ist also die Frage der naturschutzrechtlichen bzw. – fachlichen Kompensation zu behandeln (vgl. hierzu auch Teil B)

Der Sachverhalt „Umweltbelange“ kann daher für die Ebene der Außenbereichssatzung in der Tiefenschärfe stark begrenzt gehalten werden.

Unverzichtbar ist hier jedoch eine Darstellung des aktuell gegebenen Landschafts- bzw. Umweltzustandes.

2. Aktueller Gebietszustand

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt.

Grundlagen hierfür sind vorhandene Rauminformationen, eine am 18.08.2023 durchgeführte Besichtigung bzw. Bestandsaufnahme des Plangebietes und sonstige verfügbare Informationen.

Mensch / Wohnen / Erholung

Es sind ein Wohngebäude (Hauptgebäude; Fachwerkbau), eine kleine Garage sowie eine Gartenhütte vorhanden. Die Freiflächen im Geltungsbereich der Satzung werden teils als Garten- und Freizeitfläche und durch den Antragsteller teils auch beruflich genutzt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Fachwerkgebäude (frühere Wassermühle) ist denkmalgeschützt.

Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen / Lebensräume einschließlich biologischer Vielfalt

Die Ergebnisse der örtlichen Bestandsaufnahme sind in der nachfolgenden Karte 1 dargestellt. Daraus sind der Gebäudebestand, die bereits befestigten Flächen sowie die sonstigen Strukturen und Flächenzuweisungen auch über die Satzungsgrenze hinaus ersichtlich.

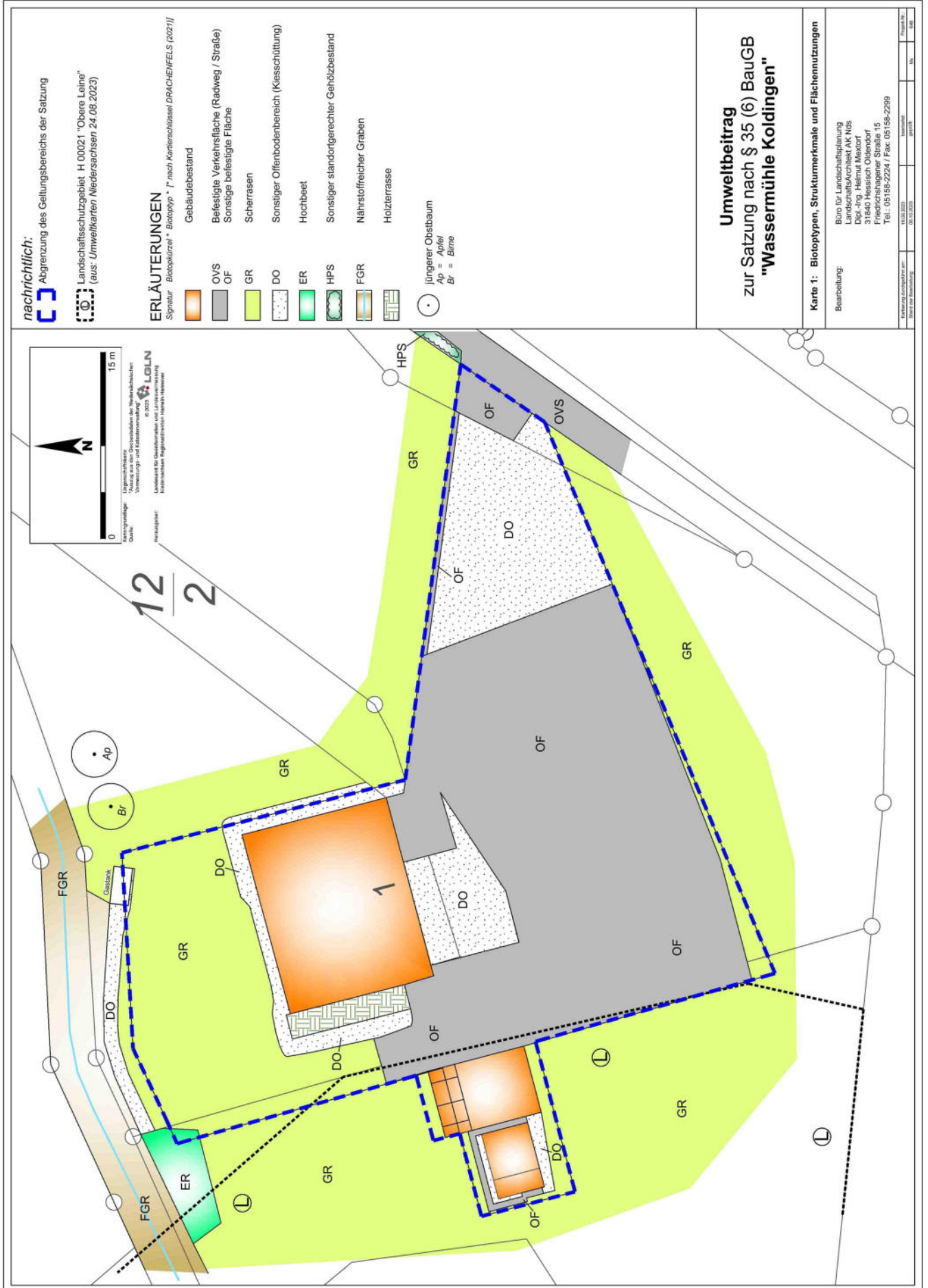
Der Gebäudeanteil umfaßt danach derzeit anteilig rund 242 m² der Gesamtfläche von 1.623 m². Hinzu kommen insgesamt rund 743 m² befestigte Fläche (Pflaster, Beton, Naturstein), rund 296 m² Fläche mit Kies- oder Schotterbelag, ca. 318 m² Scherrasenfläche sowie rund 24 m² sonstige Flächen bzw. Strukturen (Hochbeet, Holzterrasse, Gastank).

Der Umfang an Überbauung und Flächenversiegelung beträgt damit 242 + 743 = 985 m² bzw. rund 60,7 % der Gesamtfläche des Geltungsbereichs.





Die Rasenflächen setzen sich außerhalb der Plangrenze fort. Östlich grenzt die Rethener Straße an, von der aus auch die Zufahrt zum Gebäude bzw. Gelände erfolgt. Nördlich grenzt der Koldinger Mühlengraben an.

Hinweise auf das Vorkommen von Pflanzenarten, die an besondere abiotische Standortvoraussetzungen (Nässe, Rohboden, Trockenheit, Wärme, Nährstoffarmut) gebunden wären, ergaben sich vor Ort nicht. Das Vorkommen von streng oder besonders geschützten Pflanzen- oder Tierarten ist bei der hier gegebenen Nutzungsintensität und Biotopstruktur im Plangebiet auch nicht zu erwarten.

Karte 1: Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen



Im Landschaftsrahmenplan (LRP) der REGION HANNOVER (2013) ist der überplante Bereich einschließlich seines weiteren Umfeldes den Zielkategorien II / III zugeordnet mit folgender Zielsetzung:

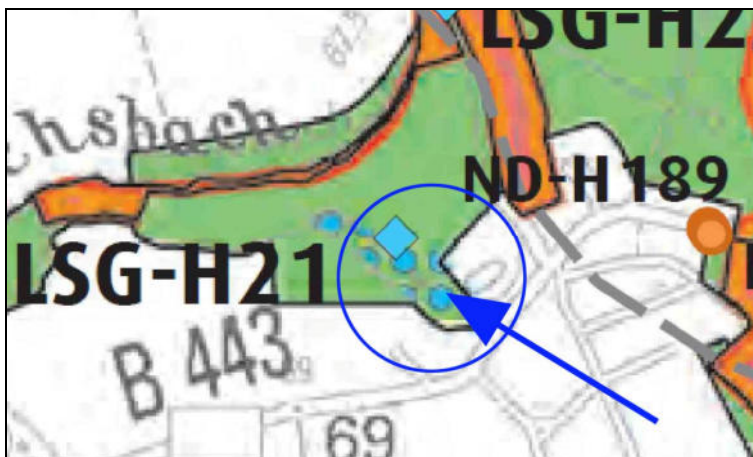
Zielkategorien	
	Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope sowie Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete
	Entwicklung und Sicherung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope, aber mit größeren Flächenanteilen geringerer Wertigkeit
	Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für das Landschaftsbild oder für Boden, Wasser, Klima/Luft (abiotische Schutzgüter)
	Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend mittlerer, geringer und sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope

aus: REGION HANNOVER (2013)

Schutzgebiete / -objekte

Biotope mit Schutz nach § 30 BNatSchG sind im Planbereich selbst nicht vorhanden. Im Landschaftsrahmenplan der REGION HANNOVER (2013) ist jedoch das Vorkommen „gesetzlich geschützter Biotope außerhalb ausgewiesener Naturschutzgebiete“ dargestellt, wie in Abb. 3 grob gekennzeichnet. Diese Darstellung dürfte sich auf den Mühlteich sowie den Mühlengraben beziehen, die jedoch nicht Bestandteil des Satzungsbereiches sind.

Abb. 3: Vorkommen von gesetzlich geschützten Biotopen nach LRP



	Gesetzlich geschütztes Biotop außerhalb ausgewiesener Naturschutzgebiete Dunkle Farbgebung: Zuständigkeitsbereich der Region Hannover Helle Farbgebung: Zuständigkeitsbereich der Städte und Gemeinden
	Gesetzlich geschütztes Biotop außerhalb ausgewiesener Naturschutzgebiete, Einzelobjekt oder < 1 ha Dunkle Farbgebung: Zuständigkeitsbereich der Region Hannover Helle Farbgebung: Zuständigkeitsbereich der Städte und Gemeinden

aus: REGION HANNOVER (2013)

Der Planbereich überschneidet sich außerdem im Westen geringfügig mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) H 00021 „Obere Leine“, wie auch aus Karte 1 ersichtlich.

Das Fachwerkgebäude (alte Wassermühle) ist denkmalgeschützt.

Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Rand von Koldingen, ist aber nicht Bestandteil der engeren Siedlungslage. Er umfaßt das Einzelgebäude (mit Nebengelaß und Freiflächen) zwischen dem Koldingener Mühlenbach (nördlich davon: Sportplatz) und der L 433 (Rethener Straße). Der Standort liegt also am westlich Rand der Leine-Aue, von der Straße her fällt das Gelände ca. 2 – 2,5 m nach Nordwesten hin ab. Damit liegt das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude (alte Mühle) an vergleichsweise exponierter Stelle in der Landschaft. Im Erscheinungsbild auffällig ist auch die Pflasterfläche zwischen Gebäude und Straße.

Die Abb. 4 mit den Fotos 1 bis 3 veranschaulicht das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes einschließlich seiner Umgebung.

Abb. 4: Fotos zum aktuellen Zustand des Plangebietes (Aufnahmedatum: 18.08.2023)

Foto 1: Blick über die Zufahrt auf den Planbereich mit Gebäudebestand



Foto 2: Blick von der L 443 (Rethener Straße) über den Planbereich nach Norden in Richtung Sportplatz



Foto 3: Blick von Westen auf den Gebäudebestand; rechts unten im Bild der Rand des Mülhteiches



Boden

Hier im Bereich der westlichen Leine-Talau kommen natürlicherweise frische, teils auch feuchte bis nasse oder grundwasserbeeinflusste lehmige Schluff- und schluffige Tonböden vor mit Sand und Kies im Untergrund (NLFb 1974). Daraus haben sich als Bodentypen Auenböden bzw. Auen-Gleye entwickelt (LBEG 2023).

Der überwiegende Teil der vorhandenen Böden ist bereits durch Bautätigkeit bzw. Bebauung und Flächenversiegelung einschließlich der Kies- / Schotterflächen stark bis sehr stark überformt, dort sind die natürlich strukturierten Bodenhorizontfolgen bereits stark gestört.

Auf den Restflächen kann jedoch noch von teils ungestörten Bodenschichtungen ausgegangen werden.

Die Böden des Planbereichs leisten also im Rahmen ihrer physikalischen Standortmöglichkeiten derzeit nur noch einen untergeordneten Beitrag zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Standorte für die Vegetation, als Lebensraum für Bodenlebewesen, zum Klimaausgleich usw..

Wasser

Innerhalb des Planbereichs sind keine Still- oder Fließgewässer vorhanden. Mit einigen Metern Abstand verläuft nördlich der Plangrenze der Koldinger Mühlengraben, der zum Zeitpunkt der Bestandserfassung auch Wasser führte. Auch der große Mühlteich (westlich) liegt einige Meter außerhalb der geplanten Satzungsgrenze.

Für den Niederungsbereich wird der mittlere Grundwasserhochstand mit 0,6 m und der mittlere Grundwassertiefstand mit 1,5 m unter der Geländeoberfläche angegeben (LBEG 2023).

Das im Planbereich auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort, von den Gebäuden und befestigten Flächen wird es gesammelt und abgeführt.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planbereich oder außerhalb angrenzend insofern vorhanden, als Teile des Satzungsbereichs im festgesetzten bzw. im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leine liegen (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Kennzeichnung der Lage des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet der Leine



Klima / Luft

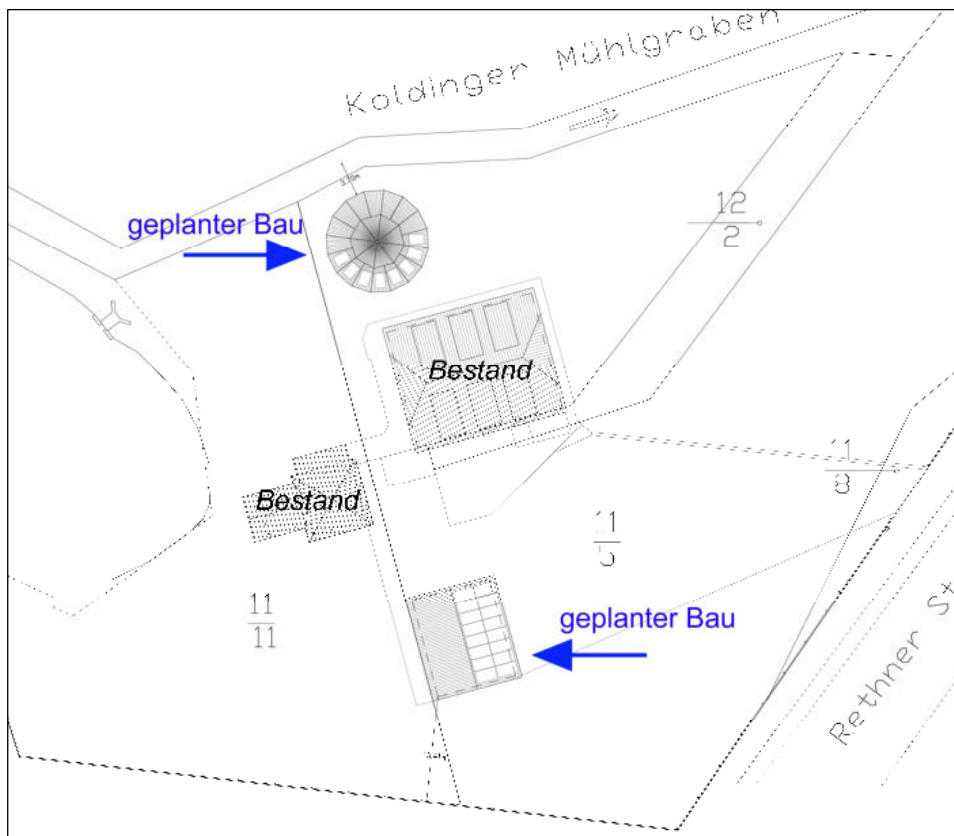
Da bereits Gebäudebestand und umfangreiche Pflasterflächen vorhanden sind, ist das örtliche Geländeklima auch bereits durch siedlungstypische Aspekte wie verstärkte Wärmeeinstrahlung und –speicherung auf befestigten Flächen geprägt. Die noch vorhandenen Offenböden sowie die vorhandenen Vegetationsdecken einschließlich der Gehölzbestände im Satzungsbereich sowie seinem unmittelba-

ren Umfeld können allerdings durch Beschattung, Filterung sowie Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung noch der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas dienen

3. Übersicht über mögliche bauliche Vorhabensfolgen

Der Grundeigentümer beabsichtigt, soweit bekannt, den Bau eines Gartenrondells sowie einer Treckergarage bzw. Halle für stationäre Maschinen (siehe Kennzeichnung in Abb. 6). Hierfür wird ein Bauantrag gestellt werden, innerhalb dessen auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten sein wird (vgl. auch Teil B).

Abb. 6: Kennzeichnung der beabsichtigten Bauvorhaben



Quelle: KRÖGER (2023)

4. Übernahme von Maßnahmen in die Satzung nach § 35 (6) BauGB

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind hier keine konkreten Festsetzungsvorschläge bzw. Flächenzuweisungen für die Satzungsebene erforderlich bzw. vorgesehen.

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von naturschutzrechtlich relevanten Eingriffsfolgen als Folge der beabsichtigten Baumaßnahmen sind im Rahmen der nachgelagerten Bauantragsebene auszuarbeiten, der nachstehende Teil B liefert dafür die Grundlage.

Teil B

5. Eingriffsbeurteilung und Kompensationsbedarf nach Naturschutzrecht

Vorbemerkung:

Die nachstehenden Ausführungen sind im Vorgriff auf den erforderlichen Bauantrag zu sehen. Die Eingriffsbeurteilung wird hier aber schon vorgezogen auf der Ebene der Satzungsaufstellung überschlägig mit bearbeitet, da die Voraussetzungen dafür (nämlich die Konkretisierung der Bauprojekte) bereits vorliegen (siehe Abb. 6 in Teil A), d.h. weil also die beabsichtigten Bauvorhaben letztendlich ursächlich für die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind.

Die Ermittlung der Eingriffe und des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs erfolgt überschlägig, da sich Änderungen im Bauantrag ergeben können, die hier nicht absehbar sind.

Eingriffe durch Neuversiegelung / Befestigung / Überbauung

Bei den beschriebenen Folgewirkungen des Vorhabens durch Überbauung und Versiegelung handelt es sich um Eingriffe im Sinne von § 14 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Vorauszuschicken ist hier aber, daß der vorhandene genehmigte Gebäudebestand nicht eingriffsrelevant ist. Das wird auch für einen Teil des umfangreichen Bestandes an bereits befestigten Flächen (gesamt: rund 743 m²) gelten müssen, denn dem Grundeigentümer wird ein Anteil daran sicher als zulässig zugeschrieben werden müssen, um seine Gebäude erreichen und das unmittelbare Gebäudeumfeld angemessen nutzen zu können. Dieser Anteil für Zufahrt / Zugang, Terrasse, Aufstellplatz vor Garage o.ä. wird hier auf insgesamt rund 240 m² angesetzt. Das bedeutet, daß von dem umfangreichen bereits befestigten bzw. versiegelten Flächenanteil noch rund 743 – 240 = 503 m² als eingriffsrelevant anzusehen und zusätzlich zu dem beabsichtigten Neubauvorhaben in die Eingriffsbeurteilung mit einzustellen sind.

Allerdings ist wiederum zu sehen, daß die geplante Treckergarage bzw. Halle für stationäre Maschinen auf der bereits mit Betonpflaster befestigten Fläche aufgestellt werden soll. Die Grundfläche (Projektionsfläche) entspricht nach den vorliegenden Unterlagen dabei rund 98 m² und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Da im vorliegenden Fall mit Blick auf betroffene Biotoptypen verschiedene Wertstufen (sowohl im Bestand als auch im Zielzustand bzw. Zielbiotop; Angabe in Anlehnung an DRACHENFELS 2021,) betroffen sind, wird hier zur Eingriffsbeurteilung auf ein Bewertungsmodell zurückgegriffen, welches entsprechend differenzierte Aussagen in einer Gesamtübersicht ermöglicht.

Zu diesem Zweck ist in der nachfolgenden Tab. 1 mit der Tab. C¹ aus dem sog. „Städtetagmodell“ (NLT 2013) eine Berechnung der Flächenwerte der Eingriffs- und Ausgleichsflächen (schon im Vorgriff auf Kap. 6) als rechnerische Bilanz zusammengestellt.

Dabei ist darauf hinzuweisen, daß für einen Teil der Flächen der Ausgangsflächenzustand hier nur noch vereinfacht angenommen werden kann.

Daraus wird zunächst ersichtlich, daß der Flächenwert des gegebenen Landschaftszustandes im eingriffsrelevanten Bereich (und ohne Ausgleichsflächen) in der Summe 1.108 Einheiten ausmacht, wovon nach Umsetzung der Planung nichts übrigbleibt. Das bedeutet, daß als Folge der aktuellen baulichen Erweiterungsabsichten sowie der bereits vorgenommen Flächenbefestigungen Offenboden mit den daran gebundenen Strukturen (hier angenommen: Rasen- / Gartenflächen) dauerhaft verlorengeht. Dieser Bedarf ist auszugleichen.

Hinzu kommt, daß durch die geplanten Bauwerke sowie durch die bereits vorgenommen umfangreiche Flächenbefestigung eine deutliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes eintreten wird bzw. schon eingetreten ist. Dabei fallen allerdings die geplanten Neubauten im Landschaftsbild im Vergleich zum Hauptgebäude (Fachwerkhaus) nur untergeordnet ins Gewicht, weil sie kleinvolumiger und niedriger sein werden. Jedoch liegt der gesamte Baukomplex hier an relativ exponierter Stelle und ist insbesondere von der Rethener Straße her einsehbar.

Da die geplanten Bauwerke in Holzbauweise ausgeführt werden sollen, wird hier davon ausgegangen, daß sie mit dem Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Haupthauses harmonieren und dessen baukulturelle Bedeutung hier nicht stören werden.

¹ Das übrige umfangreiche Tabellenwerk des NLT-Modells wurde hier nicht eingebracht, um den Umfang des Fachbeitrags nicht unnötig aufzuweiten, außerdem sind dort keine wesentlich anderen Inhalte enthalten.

Tab. 1: Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs und Eingriffsbilanz

Tab.: Rechnerische Bilanz (Hinweis: entspricht im Grundsatz der Tab. C des Städtetagmodells)							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- und Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
1	2	3	4	5	6	7	8
Ist-Zustand der vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen (nach DRACHENFELS 2021)	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert (= Spalte 2 x Spalte 3)	Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) = zukünftiger Zustand	Fläche (in m ²) (wie Spalte 2)	Wertfaktor	Flächenwert der Planungs- / Ausgleichsfläche (= Spalte 6 x Spalte 7)
innerhalb des Satzungsbereiches							
Gartenfläche (Scherrasen; GR)	83	1	83	wird zu Gartenrundell; überdacht und Befestigung darunter angenommen	83	0	0
Ausgangszustand angenommen: Gartenfläche, Rasen	503	1	503	bereits vorhandene Pflasterfläche (OF)	503	0	0
vorhandene Pflasterfläche (OF); Hinweis: in vorstehender Zeile mit enthalten	98	0	0	wird zu Treckergarage / Halle für stationäre Maschinen	98	0	0
Ausgangszustand angenommen: Gartenfläche, Rasen	522	1	522	verbleibende Differenzfläche bis zum Erreichen der Gesamtsumme von GR (500 m ²) + GR II (850 m ²) = gesamt 1.350 m ² , aber abzüglich Gebäudebestand 242 m ² , d.h. Rest = 1.108 m ²	522	0	0
restliche Flächen des Satzungsbereiches	417			keine Veränderung, Verbleib im Bestand	417	0	0
überbaute / befestigte Flächen gesamt zukünftig					1.206		
Summen	1.623		1.108		1.623		0
Kompensationsmaßnahme außerhalb des Satzungsbereiches:							
Artenarmes Intensivgrünland (GI) mit Übergängen zu GMS (Sonstiges mesophiles Grünland GMS) und zum Gebäude hin auch zu Scherrasen (GR), häufig gemäht	1.110	2	2.220	Maßnahme E 1: Extensivierung durch vollständige Nutzungsaufgabe; keine Mahd mehr, sondern dauerhafte Eigenentwicklung zunächst zu Sonstiger Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (GMS) und langfristig flächige Gehölzentwicklung durch Verbuschung	1.110	3	3.330
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	Σ		3.328	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)	Σ		3.330
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				3.330			
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche Ist-Zustand)				-3.328			
= (Flächenwert für Ausgleich hinreichend erbracht)				2			
Grundlage: "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)							

Erhebliche nachteilige Eingriffsfolgen entstehen im vorliegenden Fall vorrangig für die Schutzgüter „Boden / (Grund)Wasser“, da in gewachsene Bodenschichten eingegriffen wird. Die überbauten bzw. befestigten Böden können zukünftig den bislang daran gebundenen Bodenlebewesen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen, außerdem ist dort Pflanzenwachstum nicht mehr möglich. Niederschläge können nicht mehr versickern, sondern werden oberflächlich abgeführt.

Die Funktionen von Offenböden als kaltluftproduktive und damit klimaregulierende Freiflächen bzw. Strukturen gehen infolge von Überbauung und Flächenbefestigung ebenfalls anteilig verloren, d.h. hier sind Veränderungen des Geländeklimas zu erwarten. Das beinhaltet den Verlust von Abkühlungswirkung sowie die Tendenz zu verstärkter Einstrahlung und Erwärmung auf zukünftig bebauten oder versiegelten Flächen

Erhebliche nachteilige Lebensraumverluste werden nicht eintreten, da die betroffenen Gartenflächen nur eine sehr geringe bis fehlende Bedeutung in dieser Hinsicht haben.

Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG sind im vorliegenden Fall nicht betroffen, da im Geltungsbereich der Satzung das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten nicht gegeben ist.

Die aufgezeigten Struktur- und Funktionsverluste sind den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (BNatSchG) entsprechend auszugleichen bzw. zu kompensieren. Da innerhalb des Satzungsbereichs keine flächenbezogenen Kompensationsmaßnahmen möglich sind, ist zu schauen, in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen außerhalb (unmittelbar angrenzend oder weiter abgesetzt) erforderlich und möglich sind. Deshalb wurde die beabsichtigte bzw. erforderliche Kompensationsmaßnahme schon mit in die Tabelle 1 (siehe oben) aufgenommen. Die Maßnahme wird nachstehend konkretisiert.

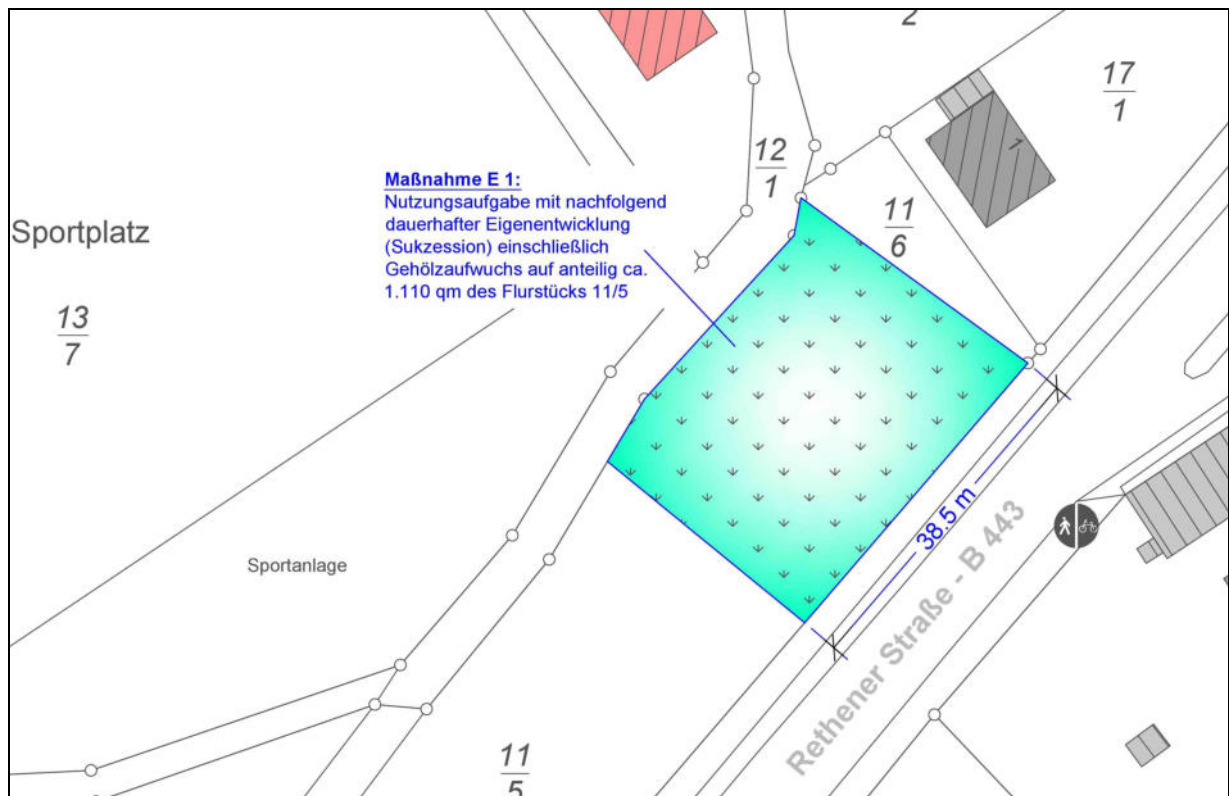
Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung werden nicht gesehen, da die beabsichtigten Bauwerke nur im Kontext mit dem vorhandenen Gebäudebestand betrieben werden können, sie werden außerdem auf den unbedingt notwendigen Umfang begrenzt.

6. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme

Für die mit dem geplanten Bauvorhaben voraussichtlich verbundenen Struktur- und Funktionsverluste durch Überbauung bzw. Befestigung ist entsprechend § 13 ff BNatSchG in angemessenem Umfang Kompensation zu leisten. Hierfür ist eine Maßnahme mit der Bezeichnung **E 1** vorgesehen.

Die Maßnahme liegt ca. 70 m nordöstlich des Satzungsbereiches zwischen der Rethener Straße und dem Koldinger Mühlgraben und soll auf dem Flurstück 11/5 durchgeführt werden, welches bis in den Geltungsbereich der Satzung hineinreicht und Eigentum des Bauantragstellers ist. In der nachstehenden Abb. 7 ist die Lage der Kompensationsmaßnahme am nordöstlichen Ende des Flurstückes gekennzeichnet.

Abb. 7: Beabsichtigte Ausgleichsmaßnahme **E 1**



Den aktuellen Landschaftszustand der Kompensationsfläche zeigt dann die Abb. 8. Die Vegetationsstruktur wird hier aufgrund der häufigen Mahd (das Mähgut wird abgefahren) als artenarmes Intensivgrünland mit Übergängen zu sonstigem mesophilem Grünland und (zum Gebäudebestand hin) teils auch zu Scherrasen eingestuft.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Straße hin ist ein schmaler Saum von Berg- und Spitz-Ahorn sowie Esche gegeben, der regelmäßig auf den Stock gesetzt wird.

Entlang des Mühlgraben-Ufers ist ein hoher Saum vor allem aus durchgewachsenen Kopf-Eschen sowie Berg- und Spitzahorn und untergeordnet auch Birke vorhanden.

Das Gelände fällt von der Straße zum Gewässer hin leicht ab.

Abb. 8: Foto zum aktuellen Landschaftszustand der Kompensationsfläche (Blick vom Siedlungsrand im Nordosten zum Fachwerkgebäude)



(Aufnahmedatum: 02.10.2023)

Grundsätzlich gilt, daß Flächen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geeignet sein müssen, d.h. sie müssen eine niedrige Wertigkeit aufweisen und gestalterisch sowie im Hinblick auf Funktionen des Naturhaushaltes (d.h. insbesondere im Hinblick auf die Intensität der Flächennutzung durch den Menschen) entwickelbar bzw. aufwertbar sein. Die vorgesehenen Maßnahmen müssen im Ergebnis also tatsächlich zu einer Verbesserung von Flächenfunktionen führen. Dabei gilt im Grundsatz: "Der Umfang der Kompensation muß dem Wertverlust durch den Eingriff entsprechen" (vgl. z.B. BREUER 1994, S. 27).

Dieses Ziel kann mit der vorgesehenen Maßnahme erreicht werden, denn zur Eingriffskompensation ist nun vorgesehen, den nordöstlichen Teil des Flurstücks in einem Umfang von rund 1.110 m² aus der bisherigen Nutzung herauszunehmen. Die Fläche soll zukünftig der Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen bleiben. Dadurch kann sich eine dauerhafte, höherwachsende ungestörte Gras- und Krautvegetation entwickeln, auf der sich mittelfristig dann auch Gehölzaufwuchs einstellen wird. Langfristig wird sich dann ein mehr oder weniger geschlossener Gehölzbestand aufbauen, der die ohnehin nur schmale Gehölzkulisse am Mühlgraben strukturell ergänzen und die ökologische Vernetzungsfunktion des Gewässers bereichern wird. Die Südwestgrenze der Ausgleichsfläche ist mit insgesamt drei stabilen Eichenspaltpfählen sichtbar und dauerhaft abzumarkieren.

Den absehbaren Eingriffen im Bereich der geplanten Satzung steht damit eine geeignete Kompensationsmaßnahme gegenüber, so daß die quantitative und qualitative Eingriffsbilanz damit insgesamt als ausgeglichen (siehe Tab. 1) angesehen werden, wenn die Maßnahme E 1 vollständig realisiert wird.

7. Durchführung der Kompensationsmaßnahme

Die Aufstellung der Satzung nach § 35 (6) BauGB alleine begründet noch keine Kompensationspflicht. Dieser Sachverhalt tritt vielmehr erst mit Erteilen der Baugenehmigung für die beabsichtigten Vorhaben ein. Insofern ist die hier beschriebene Kompensationsmaßnahme im Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren zu verankern und dann umzusetzen. Die Umsetzung kann dann zeitgleich mit dem Beginn der Vorhabensrealisierung erfolgen, indem die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche eingestellt und die Fläche ab dann der Eigenentwicklung überlassen wird.

Aufgestellt:

Hessisch Oldendorf, den 06. Oktober 2023

Dipl.-Ing. LandschaftsArchitekt
Büro für Landschaftsplanung
Friedrichshagener Straße 15
31840 Hessisch Oldendorf
Tel 05158-2224 / Fax 05158-2299

Literatur / Quellenangaben

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- BNatSchG >>> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- BREUER, W.: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.- In: Nieders. Landesamt für Ökologie (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94
- DRACHENFLELS, O. v.: Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 32 Jg. Nr. 1 S. 1-60, Hannover 2012
- DRACHENFLELS, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.- Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 1-336, Hannover
- KELLER Büro für städtebauliche Planung: Außenbereichssatzung „Wassermühle“ gem. § 35 (6) BauGB.- Stand 03.10.2023
- Kröger, S.-F.: Unterlagen zu geplanten Bauvorhaben, Stand: Sept. 2023
- LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE:
<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> ; Abfrage vom 02.10.2023
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig neu überarbeitete Auflage.- Hannover 2013
- NLfb >>> NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Hannover.- Hannover 1974
- REGION HANNOVER: Landschaftsrahmenplan 2013
- REGION HANNOVER: Karte „Übersicht der FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale. Stand: September 2021