

Gemeinde Betzendorf

Landkreis Lüneburg



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Celler Landstraße - Ost“

Inhalt

- Satzungstext
- Anlagen zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
 - Übersichtsplan
 - Teilgeltungsbereich 1
 - Teilgeltungsbereich 2
- Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: Entwurf, Januar 2026

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Betzendorf durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Betzendorf
Landkreis Lüneburg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Celler Landstraße - Ost“
Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Betzendorf am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Diese sind in den beigefügten Anlagen zur Ergänzungssatzung „Celler Landstraße - Ost“ im Maßstab 1: 1.000 festgelegt.
- (2) Die beigefügten Anlagen zur Ergänzungssatzung „Celler Landstraße - Ost“ mit den planerischen Inhalten sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Satzung

- (1) Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird mit dieser Satzung der in der Anlage „Teilgeltungsbereich 1“ als „§ 34 (4) Nr. 3 BauGB“ gekennzeichnete Bereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.
- (2) Für Vorhaben innerhalb dieses Geltungsbereiches gilt der § 34 (1 + 2) BauGB, ausgenommen hiervon sind die privaten Grünflächen.
- (3) Innerhalb der privaten Grünflächen des Teilgeltungsbereiches 1 mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Abgänge sind gleichartig spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- (4) Innerhalb der privaten Grünflächen des Teilgeltungsbereiches 1 mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zweckbestimmung Eichenhain) sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Abgänge sind gleichartig spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, dabei ist pro angefangene 30 cm Stammumfang eine Eiche, mind. 4 x verschult anzupflanzen.
- (5) Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist eine Obstbaumwiese anzulegen. Sie ist mit hochstämmigen Obstbäumen der nachfolgend aufgeführten Arten in einem Abstand von 8-12 Metern und nicht in linearen Strukturen zu bepflanzen.
Das Herstellen des Grünlands ist aus autochthonem Saatgut vorzunehmen. Die Grünlandfläche ist durch eine jährliche 1-2 schürige Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Alternativ kann eine extensive Beweidung durchgeführt werden. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzschutzmitteln ist unzulässig.

Pflanzliste Obstbaumwiese:

Äpfel:

Charlamowsky
Croncels, Apfel von
Danziger Kantapfel
Englischer Goldpepping
Gelber Richard
Glockenapfel, Echter weißer
Goldrenette v. Blenheim
Grahams Jubiläums Apfel
Graue franz. Renette
Jacob Lebel
Krügers Dickstiel
Landsberger Renette
Purpurroter Cousinot
Schöner von Boskoop
Seestermühler Zitronenapfel
Uelzener Kalvill
Uelzener Rambour

Birnen:

(Bürgermeisterbirne) Köstliche von Charneu
Bunte Juli-Birne
Clapps Liebling
Forellenbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue, Beurre gris
Gute Lousie, Louise Bonne (von Aranche)
Herrenhäuser Christ
Pastorenbirne
Runde Mundnetzbirne (Mouille bouche)
Sommer-Rundnetzbirne
Sparbirne
(Speckbirne) Kuhfuß, Herren-, Pfundbirne
Triumph de Vienne (Triumpf von Wien)
Williams Christ

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge:

Hauszwetschge

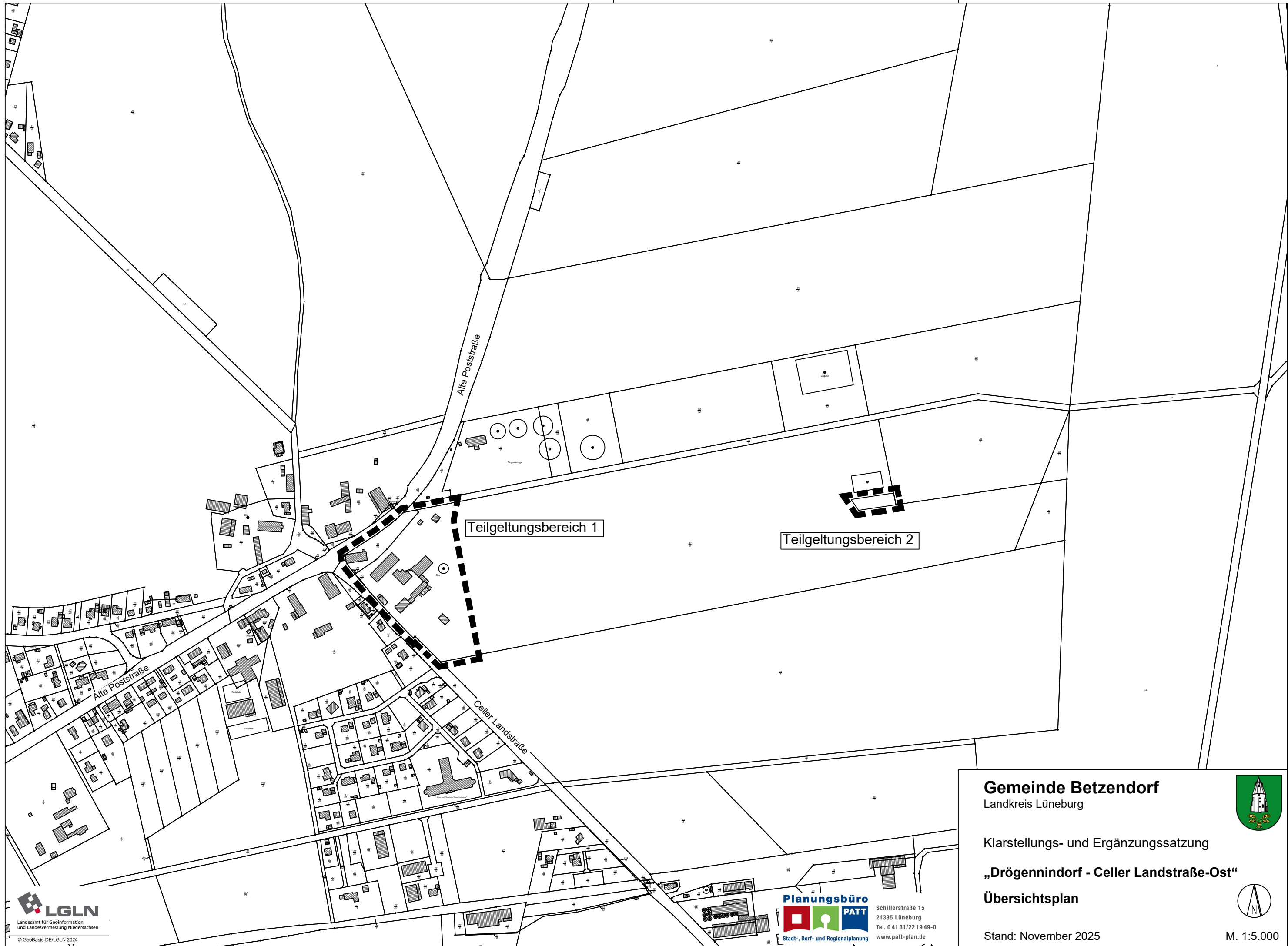
STU: 10-12

§ 3 Inkrafttreten





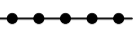
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Betzendorf, den

.....
(Kaufmann)
Gemeindedirektor




Planzeichenerklärung


-  Baugrenze
-  Private Grünfläche, Zweckbestimmung: siehe Pläneinschrieb
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Satzungsgebiete



Gemeinde Betzendorf
Landkreis Lüneburg



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Drögnendorf - Celler Landstraße-Ost“
Teilgeltungsbereich 1



Stand: November 2025 M. 1:1.000

Planungsbüro PATT
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Betzendorf

Landkreis Lüneburg

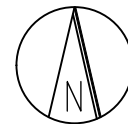


Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

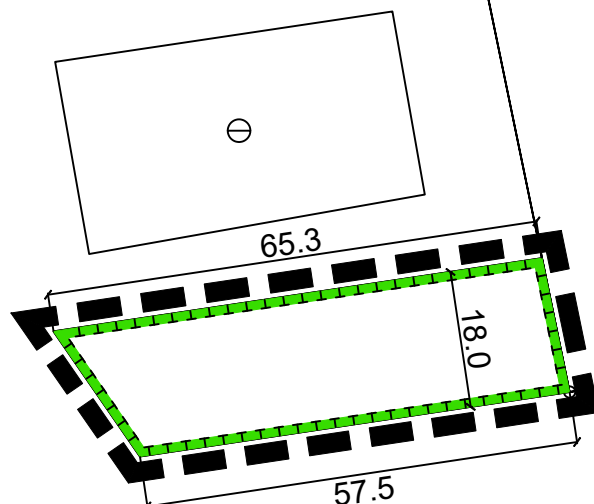
„Drögennindorf - Celler Landstraße-Ost“

Teilgeltungsbereich 2

Stand: November 2025



M. 1:1.000



© GeoBasis-DE/LGLN 2024

Planungsbüro



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung



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

siehe § 2 (5) der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Gemeinde Betzendorf

Landkreis Lüneburg



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Celler Landstraße - Ost“

Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Betzendorf durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Das Plangebiet	5
2.1 Lage und Begrenzung	5
2.2 Bestandssituation	7
2.3 Städtebauliche Werte	10
3. Rahmenbedingungen	11
3.1 Regionalplanung.....	11
3.2 Flächennutzungsplan.....	11
3.3 Landschaftsrahmenplan.....	12
4. Planung	13
5. Wesentliche Auswirkungen	14
6. Eingriff / Ausgleich	15
7. Verfahren	18

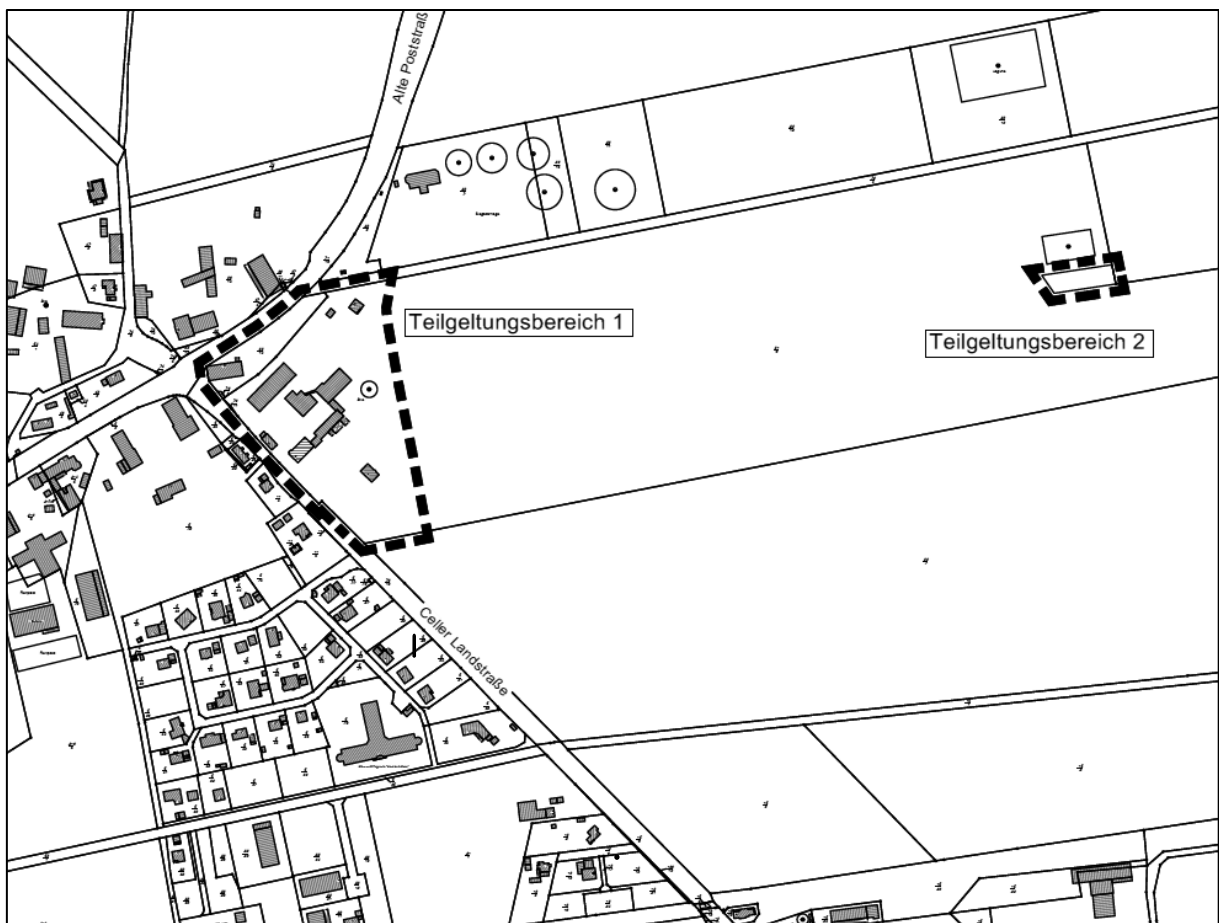


Abb. 1: Übersichtsplan Teilgeltungsbereiche 1 und 2, ohne Maßstab

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Celler Landstraße - Ost“ wird das Ziel verfolgt, im Nord-Osten des Ortsteils Drögennindorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur behutsamen Weiterentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung des baulich schon geprägten Bereichs zu schaffen. Ermöglicht werden sollen,- entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur-, Wohnnutzung und gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung. Die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung ist derzeit im nördlichen Bereich angesiedelt, die Wohnnutzung im Süden. Durch die Planung sollen ortsangepasste Erweiterungen der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls im nördlichen Bereich und weitere Wohnnutzung im südlichen bzw. südöstlichen Bereich ermöglicht werden.

Der Bereich zwischen der Celler Landstraße (Kreisstraße 8), der Alten Poststraße (B 209) und der Biogasanlage in Drögennindorf wird geprägt von einer Hofanlage mit den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Weiterhin befinden sich hier Wohnhäuser, die sich vereinzelt im derzeitigen Außenbereich befinden.

Das Satzungsgebiet erstreckt sich auf zwei Teilgeltungsbereiche.

Der Teilgeltungsbereich 1 (TG 1) ist das eigentliche Plangebiet, welches in die bebaute Ortslage einbezogen werden soll. Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 soll eine Obstbaumwiese als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft angelegt werden.

Das Plangebiet (TG 1) ist bereits landschaftsgerecht eingegrünt. Prägende landschaftliche Bestandsmerkmale werden als zu erhalten festgesetzt. Dazu gehört der Eichenhain im nördlichen Bereich und die Feldhecke aus heimischen Gehölzen, die an der Ostseite des Plangebiets verläuft. Das Kopfsteinpflaster der Alten Poststraße und die vorhandenen Garagen innerhalb der Fläche des Eichenhains haben Bestandsschutz.

Da zurzeit die Grenze zwischen § 34 und 35 BauGB (Innen- und Außenbereich) nicht klar geregelt ist, kann die Gemeinde mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hier die planungsrechtliche Voraussetzung schaffen, dass der bisherige Außenbereich eindeutig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet wird und somit eine Bebauung hier möglich ist, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in den Innenbereich einfügt. In der Satzung können im Ergänzungsbereich einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) und 3 Satz 1 sowie (4) BauGB getroffen werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind erfüllt:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Aufstellung der Satzung sind gemäß § 34 Absatz 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden (vereinfachtes Verfahren). Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Die Flächen, die im Zuge dieser Satzung von Grünland in Wohnbauflächen und Nebenanlagen umgewandelt werden können (maximal Annahme, Teilgeltungsbereich 1), werden durch die Ausgleichsmaßnahme der Herstellung und dauerhaften Sicherung einer Obstbaumwiese auf einer Grünlandfläche, derzeit noch Ackerfläche, ausgeglichen (Teilgeltungsbereich 2 (TG 2), s. Kapitel 5).

2. Das Plangebiet

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet Teilgeltungsbereich 1 (TG 1) liegt im Nordosten des Ortsteils Drögennindorf in der Gemeinde Betzendorf. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung TG 1 umfasst die Flurstücke 73\11, 73\6, 38\10 sowie den westlichen Teil des Flurstücks 31\9 der Flur 2 der Gemarkung Drögennindorf. Die Flächengröße beträgt insgesamt 27.042 m².

Wie im Luftbild und der Liegenschaftskarte ersichtlich ist, besteht im Bereich der Satzung bereits eine bauliche Vorprägung. Im Norden verläuft die B 209, auf deren anderer Seite Bebauung vorliegt. Auch im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an bereits vorhandene Wohnhäuser an, getrennt von der dazwischen verlaufenden Celler Landstraße. Östlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen, die zurzeit als Kurzumtriebsplantage für Hennen genutzt werden. Im Nordosten liegt die Biogasanlage Drögennindorf. Die Erschließung soll weiterhin im Westen über die Celler Landstraße erfolgen.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsbebauung Drögennindorf, rot umrandet (Liegenschaftskarte: Geobasisdaten Niedersachsen, LGLN).

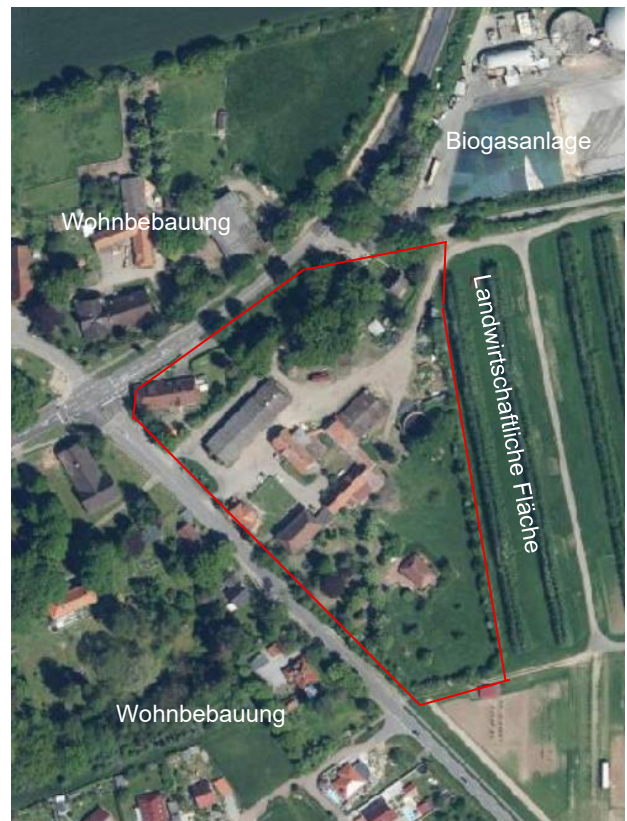


Abbildung 3: Luftbild: Geoportal Landkreis Lüneburg, Aufnahme von 2021. Zugriff November 2025)

Das Plangebiet Teilgeltungsbereich 2 (TG 2)

Der Teilgeltungsbereich 2 liegt außerhalb des Ortes Drögennindorf, östlich der nördlichen Ortslage und besteht aus einem 1.108 m² großen Teil des Flurstücks 31\9 der Flur 2 der Gemarkung Drögennindorf (auf dessen westlichen Teil TG 1 liegt).

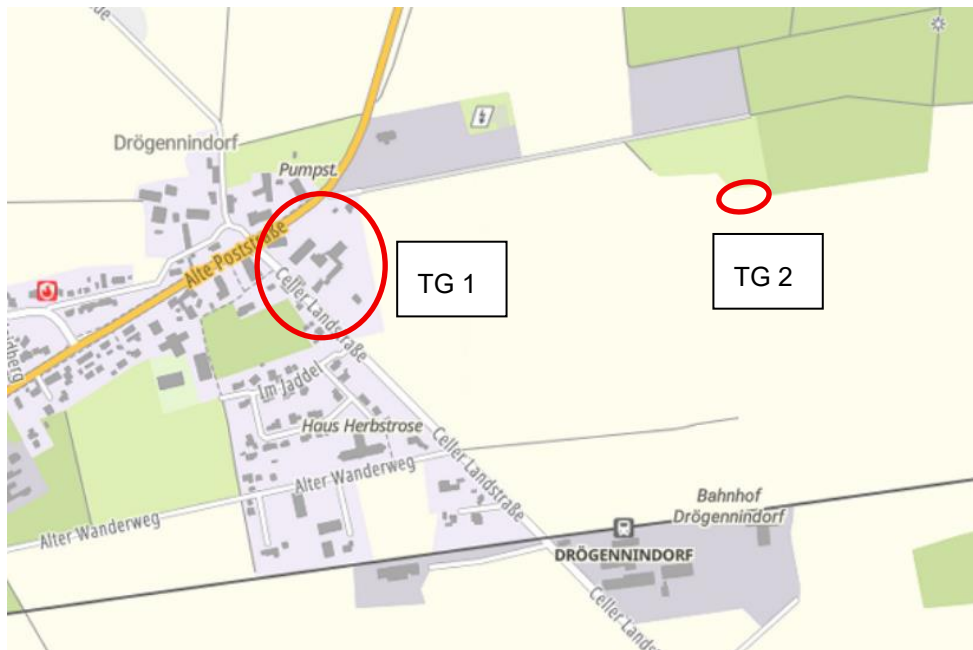


Abbildung 4: Lage des TG 2, Geoportal LK Lüneburg und eigene Darstellung.



Abbildung 5: Lage des TG 2, Geoportal LK Lüneburg und eigene Darstellung, Luftbild 2024.

2.2 Bestandssituation



Abb. 6: Blick Richtung Nordost auf den Eichenhain



Abb. 7: Blick Richtung Norden auf den Eichenhain, das Gebäude im Hintergrund befindet sich nördlich angrenzend an die B209.



Abb. 8: Blick Richtung Osten über die alte Kopfsteinpflasterstraße, rechts im Foto befindet sich der Eichenhain.



Abb. 9: Blick Richtung Südosten über die Fläche südlich des Eichenhains, die landwirtschaftlich und erwerblich genutzt wird.



Abb. 10: Blick Richtung Nordwesten, hinter dem Wohngebäude verläuft die Celler Landstraße. Von hier an weiter Richtung Süden erstreckt sich das Grünland, wo zukünftig Wohnbebauung ermöglicht werden soll.



Abb. 11: Rechts im Bild ist das einzeln im südlichen Bereich des Plangebietes liegende Wohngebäude zu erkennen.



Abb. 12: Blick Richtung Westen zur südlichen Grenze des Plangebietes.



Abb.13: Blick Richtung Westen über das Grünland, rechts im Foto befindet sich das einzeln im südlichen Bereich des Plangebietes liegende Wohngebäude.



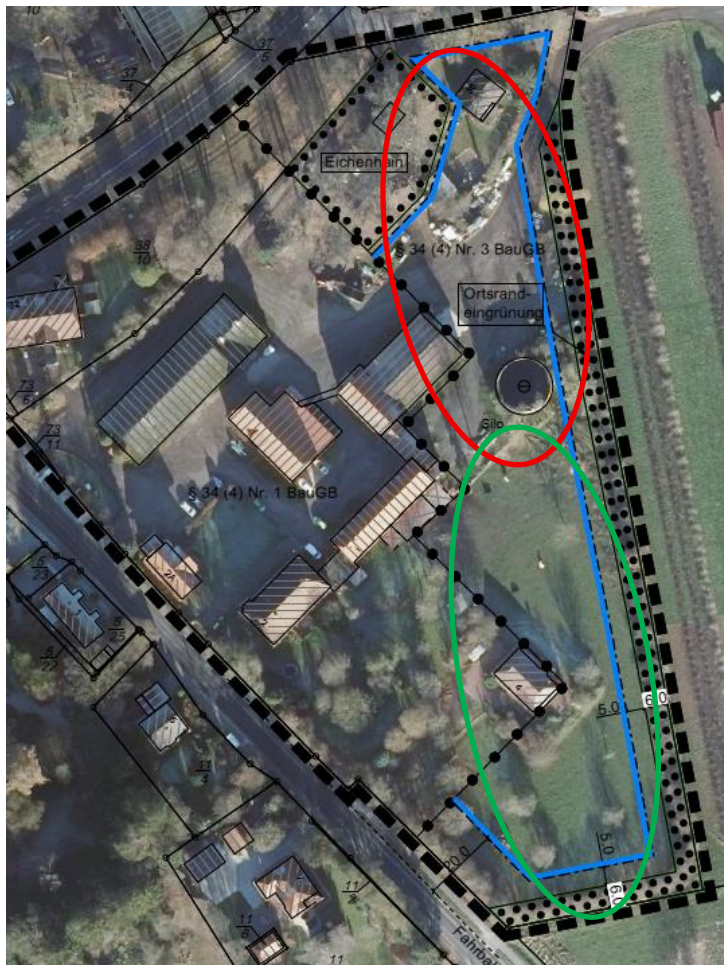
Abb. 14: Blick Richtung Südosten über das Grünland, die vorhandene heimische Ortsrandeingrünung im Hintergrund.



Abb. 15: Blick Richtung Norden entlang der Abgrenzung der Bereiche nach §34 (4) Nr.1 (links) und Nr. 3 (rechts der Gebäudekante).



Abb. 16: Blick Richtung Westen über die vorhandene landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Fläche im nördlichen Teil des Bereichs nach §34 (4) Nr.3.



Der große Teil der Fläche des Bereichs nach § 34 (4) Nr. 3 – links im Bild grün umkreist, südlicher Teil - zeigt sich als intensiv genutzte Weidefläche. Diese wird jährlich mit einer Weidelgrasmischung nachgedrillt und gedüngt (vgl. Abb. 10-14). Sie ist umgeben von Hecken (vgl. Kapitel 2.2). Der im Osten stehende Gehölzbestand wird als zu erhalten festgesetzt, damit der Ortsrand landschaftsbildgerecht eingegrünt bleibt und Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten bleiben.

Der darüber liegende nördliche Bereich ist zum Teil bebaut und versiegelt (rot umkreist, vgl. Abb. 15 und 16).

Abb. 17: Luftbild mit unterschiedlichen Planbereichen.

Topografie und Bodenbeschaffenheit

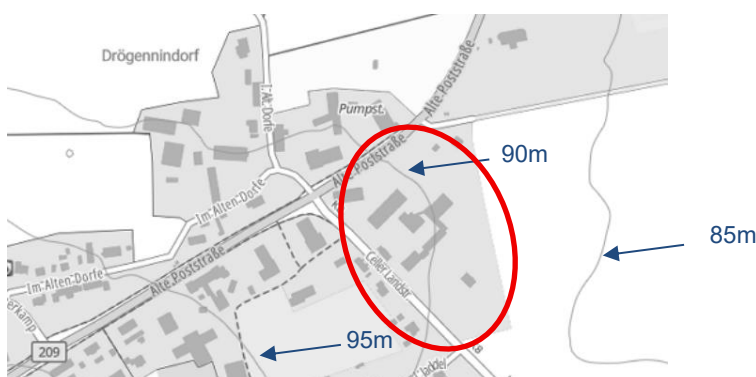


Abb. 18: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg, Höhenlinien – das Plangebiet ist rot umkreist.

Das Plangebiet weist kein merkbares Geländeprofil auf, es zeigt sich eben. Die Höhenlinien aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg stellen dar, dass das Plangebiet von Westen nach Osten hin leicht abfällt (vgl. Abb. 12).

Vorherrschende Bodenarten sind Podsol-Braunerde und Plaggensch unterlagert von Braunerde (s. Abb. 13).

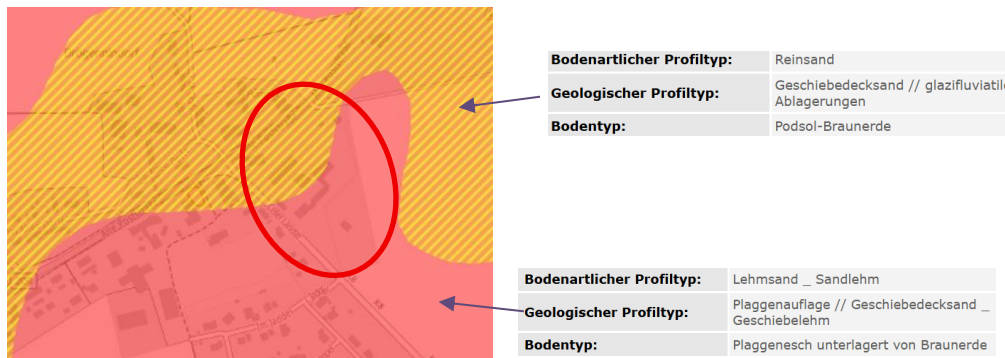


Abb. 19: Ausschnitt aus dem LRP, Bodenübersichtskarte (1:50.000) - das Plangebiet ist rot umkreist.

2.3 Städtebauliche Werte

Geltungsbereich TG 1	27.042m ²
Eichenhain	1.218m ²
Ortsrandeingrünung (Hecke)	1.520m ²
Bereich des §34 (4) Nr.1 BauGB	14.612m ²
Bereich des §34 (4) Nr. 3 BauGB	9.692m ²
Geltungsbereich TG 2	1.108m ²
Ackerfläche zu Obstbaumwiese	1.108m ²

3. Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung

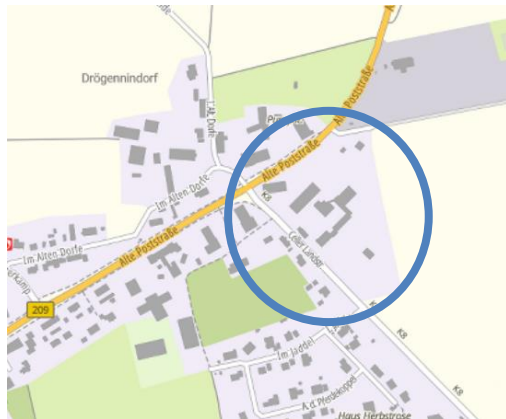


Abb. 20: Ausschnitt aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, das Plangebiet liegt im blauen Kreis.

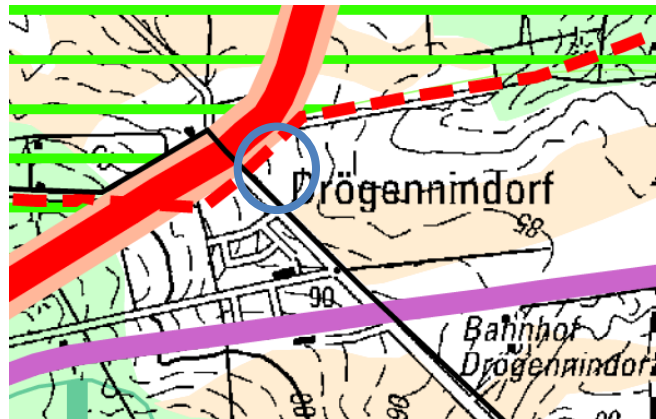


Abb. 21: Ausschnitt aus dem RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 für den Landkreis Lüneburg, das Plangebiet liegt im blauen Kreis.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP), in der Fassung der 1. Änderung 2010 enthält Grundsätze und Zielformulierungen der Raumordnung.

Der zeichnerische Teil des RROP ordnet das Plangebiet dem Siedlungsraum dem Ortsteil Drögennindorf der Gemeinde Betzendorf zu. Das Plangebiet (blaue Umrandung) stellt sich als weiß hinterlegte Fläche ohne besondere Kennzeichnung und damit als Fläche ohne raumordnerische Zielsetzung in der zeichnerischen Darstellung dar. Im Norden des Plangebietes verläuft die Bundesstraße (rot eingezeichnet) sowie ein bedeutsamer Radweg (rot gestrichelt eingezeichnet). Für die direkt angrenzenden Flächen im Osten werden in der zeichnerischen Darstellung keine Funktionszuweisungen getroffen.

Das Planvorhaben steht den Darstellungen und Zielen des RROP nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen wird für den Ortsteil Drögennindorf überwiegend gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet wird überwiegend als „MD“ – Dorfgebiet dargestellt. Dieser Bereich mit dem südlich vorhandenen Wohnhaus wird mit der Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 (4) Nr. 1 festgelegt. Nach Osten und Süden angrenzend, auch wenn dort schon Gebäude bestehen, werden im Flächennutzungsplan keine Darstellungen getroffen. Dieses, die Ergänzungssatzung betreffendes Grundstück ist im Sinne des § 34 (4) Nr. 3 BauGB anzusehen. Das heißt, einzelne Außenbereichsflächen können im Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist wie bereits dargestellt hier der Fall. Auf der im Flächennutzungsplan eingetragenen Parkplatzfläche findet sich aktuell eine Grünlandfläche mit der Kopfsteinpflasterstraße im Süden.

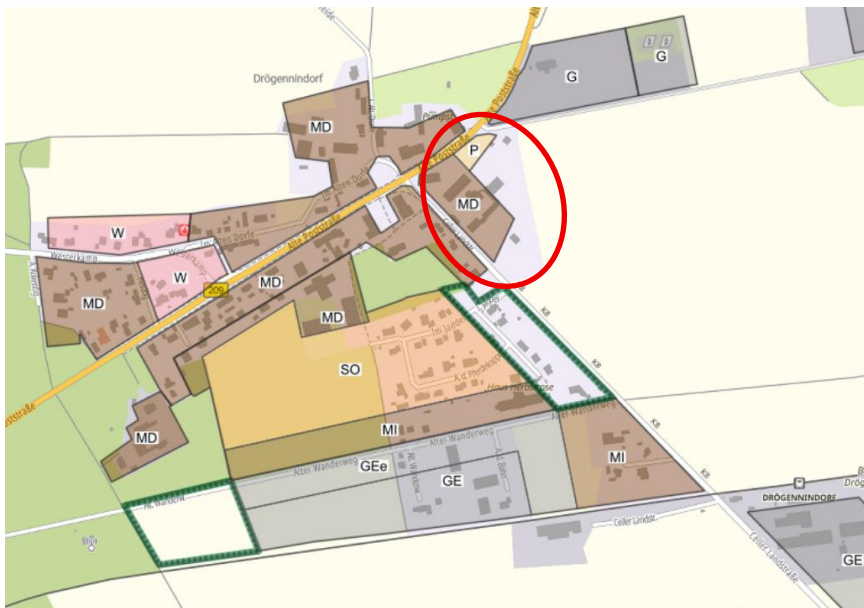


Abb. 22: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen für den Ortsteil Drögnennindorf, Geoportal LK Lüneburg

3.3 Landschaftsrahmenplan

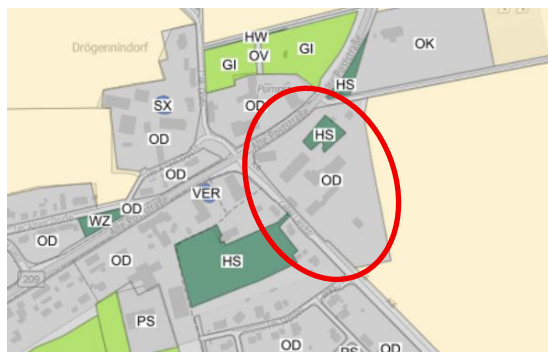


Abb. 23: Biotoptypen Bestand. Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan 2017 des Landkreises Lüneburg, das Plangebiet ist rot umkreist.
 OD= ländlich geprägtes/verstädertes Dorfgebiet, Siedlungs-/Verkehrsfläche
 HS= Siedlungsgehölz aus einheimischen Baumarten



Abb. 24: Biotoptypen Bewertung. Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan 2017 des Landkreises Lüneburg, das Plangebiet ist rot umkreist. Das Plangebiet hat Wertstufe 1, außer der Eichenhain (WS 2).

Der Landschaftsrahmenplan weist den ganzen Bereich des Geltungsbereichs der Satzung als Dorfgebiet aus, außer den Eichenhain. Von der Wertigkeit ist er, wie der Großteil des Dorfes, mit einer geringen Wertigkeit angegeben. Mit der Satzung wird der Eichenhain als prägender Gehölzbestand als auch die im Osten und Süden verlaufende heimische Heckenstruktur als zu erhalten festgesetzt. Damit werden die landschaftsbildgerechte Eingrünung des Ortsrandes und auch Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten und gesichert.

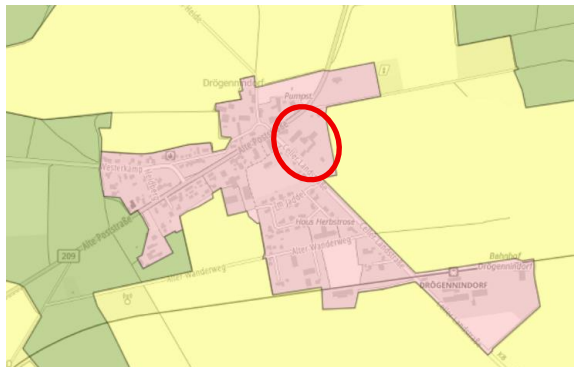


Abb. 25: Landschaftsbildeinheit: Siedlungslandschaft. Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan 2017 des Landkreises Lüneburg, das Plangebiet ist rot umkreist.



Abb. 26: Prägende Gehölzbestände. Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan 2017 des Landkreises Lüneburg, das Plangebiet ist rot umkreist.

4. Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Realisierung von Vorhaben auf den Flächen im Geltungsbereich der Satzung gelten § 34 (1 und 2) BauGB. Danach ist ein Vorhaben grundsätzlich 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.

Mit einer Festsetzung von Baugrenzen wird darüber hinaus eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Von der nördlichen Grundstücksgrenze (ein kurzes Stück östlich an den Eichenhain angrenzend) ist ein Abstand von 6 m einzuhalten. Daran anschließend verläuft die Alte Poststraße, die auch als Radfernweg fungiert.

Die Baugrenze entlang der östlichen sowie südlichen Grenze verläuft in einem Abstand von 5m zur vorhandenen heimischen Hecke, so dass diese Gehölze ausreichend Bestandsschutz erfahren. Im Westen des Plangebietes, der an die Celler Landstraße anschließt, ist von der Fahrbahnkante aus ein Abstand von 20m festgesetzt.

Grünordnung

Der im Norden vorhandene Eichenhain als auch die Heckenstruktur aus heimischen Gehölzen, die im Osten und Süden der Planfläche verläuft, werden als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgängigkeit einzelner Gehölze müssen diese ersetzt werden.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Die bestehenden Netze können hierzu erweitert, bzw. neu geschaffen werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Celler Straße.

5. Wesentliche Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Beanspruchung bisher unversiegelter und belebter Flächen erfolgt ein Eingriff in den Lebensraum von Tier- und Pflanzenwelt. Mögliche Bebauungen werden auf vormaligen Grünlandflächen ermöglicht und in eine Wohnnutzung mit entsprechenden Wohngebäuden und Gartenflächen überführt. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg stellt im Bereich des Plangebiets einen Biototyp von allgemeiner bis geringer Bedeutung dar.

Schutzgut Mensch

Durch die Förderung der Versorgung mit Wohnraum hat die Planung überwiegend positive Auswirkungen für die Bevölkerung. Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen.

Schutzgebiete

Für das Plangebiet liegen keine Schutzkategorien bezüglich Schutzgebiete oder Schutzwürdige Gebiete vor.

Schutzgut Boden und Wasser

Mit dem Vorhaben gehen biotische und abiotische Potentiale des Bodens in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche und Boden“ ist hingegen als erhebliche Umweltauswirkungen einzustufen – es wird eine maximale Neuversiegelung von 2.908m² angenommen.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild in diesem Bereich kaum verändert, da das Plangebiet vollständig eingegrünt ist. Nach Osten und Süden besteht eine Struktur aus heimischen Heckengehölzen, nach Norden liegt der Eichenhain. In den anderen Bereichen, auch im Westen, liegen Bestandsgebäude und weitere Bäume und Sträucher. Durch die Satzung werden der Eichenhain und auch die östlich und südlich verlaufende heimische Heckenstruktur dauerhaft gesichert, so dass die Ortsrandeingrünung und auch die Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten bleiben.

Luft und Klima

Mit der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Weder Frisch- oder Kaltluftschneisen noch Leitbahnen für den Luftaustausch werden von der Planung berührt. Unversiegelter Boden hat generell einen positiven Einfluss auf das Klima. Da die neu versiegelbaren Grünlandflächen jedoch kleinteilig sind und der Eingriff ausgeglichen wird, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima.

Kulturgüter und Sachgüter

Bodendenkmale sind aus dem Plangebiet derzeit nicht bekannt. Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

6. Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB ist für Ergänzungssatzungen (Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3) die Eingriffsregelung gemäß § 1a Absatz 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Dabei ist festzustellen, dass durch eine Bebauung des Plangebiets Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erfolgen werden. Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter: Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Luft und Klima erwartet. Derzeit zeigt sich die Fläche des Plangebiets als intensiv genutzte Weidefläche, die jährlich mit einer Weidelgrasmischung nachgedrillt und gedüngt wird. Sie ist umgeben von Hecken (vgl. Kapitel 2.2). Der im Osten stehende Gehölzbestand wird als zu erhalten festgesetzt, damit der Ortsrand landschaftsbildgerecht eingegrünt bleibt und Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten bleiben.

Innerhalb des Satzungsgebiets der Ergänzungssatzung lässt die Planung Vorhaben zu, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies als Grundlage gelegt, wird eine Neuversiegelung von einer GRZ von 0,3, inklusive Nebenanlagen und Wegen, angenommen. Das entspricht einer maximalen Versiegelung von 2.908m² Fläche. Auf diesen Flächen wird die Funktion des Bodens durch eine Versiegelung verloren gehen.

Durch die Sicherung des Teilgeltungsbereiches 2 als Maßnahmenfläche (1.108 m² großer Teil des Flurstücks 31\9 der Flur 2 der Gemarkung Drögenindorf) kann der anstehende Eingriff in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgeglichen werden. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt spätestens im Zuge der Bebauung. Die derzeit intensiv genutzte Ackerfläche des Teilgeltungsbereiches 2 wird festgesetzt als Obstbaumwiese, die Maßnahmen dazu werden im Folgenden beschrieben:

Obstbaumwiese (1.108 m²)

Die Obstbaumwiese übernimmt vielfältige Funktionen: sie ist ein wichtiger Lebensraum für Vögel, Insekten, Spinnentiere und Kleinsäuger. Alte Obstsorten sind ein wichtiges Kulturerbe, dessen Erhalt angestrebt wird. Außerdem verschönern sie die Landschaft.

Streuobstwiesen gehören heute zu den am stärksten gefährdetsten Biotoptypen Mitteleuropas.

Die Obstbaumwiese wird mit hochstämmigen Obstbäumen der aufgeführten Arten bepflanzt. Der Abstand sollte 8 – 12 Meter betragen. Um eine vielfältigere Kleinstruktur zu erreichen, können die Bäume in nicht-linearen Strukturen gepflanzt werden (insgesamt werden es ca. 10-12 Obstbäume). So wird ein kleinräumiger Wechsel aus besonnten und schattigen/halbschattigen Stellen, trockenen und feuchten Stellen geschaffen. Holz- und Schnittgutlagerplätze oder Steinhaufen können die Kleinstrukturen um wertvolle Sommer- und Winterquartiere für Amphibien- und Reptilienarten bereichern.

Pflanzliste Obstbaumwiese:

Äpfel:

Charlamowsky
Croncels, Apfel von
Danziger Kantapfel
Englischer Goldpepping
Gelber Richard
Glockenapfel, Echter weißer
Goldrenette v. Blenheim
Grahams Jubiläums Apfel
Graue franz. Renette
Jacob Lebel
Krügers Dickstiel
Landsberger Renette
Purpurroter Cousinot
Schöner von Boskoop

Birnen:

(Bürgermeisterbirne) Köstliche von Charneu
Bunte Juli-Birne
Clapps Liebling
Forellenbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue, Beurre gris
Gute Lousie, Louise Bonne (von Aranche)
Herrenhäuser Christ
Pastorenbirne
Runde Mundnetzbirne (Mouille bouche)
Sommer-Rundnetzbirne
Sparbirne
(Speckbirne) Kuhfuß, Herren-, Pfundbirne
Triumph de Vienne (Triumpf von Wien)

Seestermühler Zitronenapfel
Uelzener Kalvill
Uelzener Rambour

Williams Christ

Kirschen:
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

STU: 10-12

Zwetschge:
Hauszwetschge

Extensives Grünland

Grünlandbereiche sind ebenfalls wertvolle Biotope, die der Intensivierung der Landwirtschaft gewichen sind. Artenreiche Wiesen sind durch die Nutzung als Weiden oder Mähwiesen zustande gekommen und zeichnen sich durch einen Artenreichtum der Insektenfauna und der bunten Blühaspekte der Flora aus. Der Schnitt (ein- bis zweimal im Jahr) und das Abräumen des Mähgutes führen dazu, dass sich eine artenreiche Flora und Kleintierfauna entwickeln kann. Durch die verstreut stehenden Obstbäume fällt genug Licht auf die Wiese, so dass unter ihnen ebenfalls ein artenreiches Grünland gedeihen kann. Sehr günstig ist auch eine Mähweidennutzung, das Grünland kann auch extensiv beweidet werden. Falls das nicht möglich ist, sollte eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr mit Abräumen des Mähguts erfolgen.

Die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß eine Aufwertung der Fläche stattfindet oder in welchem Maß Kompensationsflächen geschaffen werden müssen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2008). Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden.

5 = sehr hohe Bedeutung	4 = hohe Bedeutung
3 = mittlere Bedeutung	2 = geringe Bedeutung
1 = sehr geringe Bedeutung	0 = weitgehend ohne Bedeutung

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß eine Aufwertung der Fläche stattfindet oder in welchem Maß Kompensationsflächen geschaffen werden müssen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen. In der folgenden Tabelle sind nur die von den Änderungen betroffenen Flächen aufgelistet.

Bestand

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe in qm	Wertfaktor	Flächenwert
Ackerflächen				
TG 2, Teil aus Flurstück 31/9	AS	1.108	1	1.108
Grünlandflächen				
Bereich des §34 (4) Nr. 3 BauGB aus TG 1	GI	9.692	1	9.692
Gesamt		10.800		10.800

Planung

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe in qm	Wertfaktor	Flächenwert
Grünflächen				
Obstbaumwiese TG 2	HO	1.108	4	4.432
Hausgarten, Sonstige Grünfläche TG 1		6.784	1	6.784
Versiegelte Flächen				
max. mögliche Versiegelung TG 1		2.908	0	0
Gesamt		10.800		11.216

Planung	11.216
Bestand	10.800
Differenz	416

Diese Umwandlung von Ackerland in eine Obstbaumwiese erfüllt die Bedingungen um die verloren gehenden Funktionen der vorhandenen Grünlandfläche im Plangebiet zu kompensieren (rechnerisch ist über einen Ausgleich ein Plus von 416 Wertpunkten erreicht).

7. Verfahren

Am 13.05.2025 hat der Rat der Gemeinde Betzendorf die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Celler Landstraße – Ost“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Betzendorf hat in seiner Sitzung am 18.11.2025 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gebilligt und die öffentliche Auslegung

gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom bis einschließlich statt; gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Am hat der Rat der Gemeinde Betzendorf nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.