„Hofkoppel“

Textliche Festsetzungen

1. Grundflächenzahl

Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist im WA unzulässig. Stellplatzflächen und ihre Zufahrten, Lagerflächen und befestigte Flächen, die mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 25 % oder ähnlicher wasserdurchlässiger und teilbegrünter Bauweise ausgeführt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur mit der Hälfte ihrer Flächen anzurechnen.

2. Kinderspielplatz (Pflanzfläche b)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind 4 Stück Laubbäume Stieleiche (Quercus robur) Mindestqualität 3 x v. m. B. 12 - 14 cm und 200 St. Sträucher der Pflanzliste 2, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m zu pflanzen und zu erhalten.

3. Anpflanzung bei Bodenversiegelung

3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Je 100 m² Versiegelungsfläche durch die Verkehrsanlage sind ein Laubbaum, Mindestqualität H 3 x v. m. B. 12 - 14 cm der Arten Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) und Rotdorn (Crataegus laevigata spec.) zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung ist im westlichen bzw. südlichen Straßenraum und entlang der Kreisstraße 3 festgesetzt. Die Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind von der Baumbepflanzung frei zu halten.

3.2 Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen

Je 300 m² Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum der Arten Kastanie (Aesculus hippocastaneum), Linde (Tilia cordata), Eiche (Quercus robur, Qu. petraea), Sandbirke (Betulus pendula), Esche (Fraxinus exselsior) oder Ahorn (Acer platanoides, A. compestre, A. pseudoplatanus) zu pflanzen. Wahlweise können hochstämmige Obstsorten eingesetzt werden.

4. Schutzpflanzungen

4.1 Pflanzfläche "a"

Als westlicher Abschuss des Baugebietes ist eine 10,00 m breite, 5-reihige Baum-Strauchhecke festgesetzt, mit einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,00 m aus heimischen Gehölzen der Pflanzliste 1. Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Grundstückseinfriedung.

4.2 Pflanzfläche "c"

Als südlicher Abschluss des Baugebietes ist eine 2-reihige Strauchhecke festgesetzt. Pflanzabstand 1,50 x 1,00 m, Gehölze der Pflanzliste 1. Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Grundstückseinfriedung.

5. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die innerhalb des Baugebietes nicht auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf dem Flurstück 158/2, der Flur 4, Gemarkung Oetzen (Fläche 7.4.2 des Flächennutzungsplanes) mit einer Fläche von1,20 ha als Extensivgrünland über Sukzessionen zu kompensieren.

6. Oberflächenwasserversickerung

Für die Oberflächenwasserbeseitigung von Privatgrundstücken ist die Einleitung über Sickerstränge oder Sickerschächte mit Bodenfilter in das Grundwasser bzw. die Verwendung als Brauchwasser festgesetzt.

Ausnahmsweise kann gem. § 31 (1) BauGB auf eine Sickeranlage verzichtet werden, wenn die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen. Die Errichtung von Speichern und die Entnahme als Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

7. Immissionsschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bei den gekennzeichneten Lärmschutzbereichen "A" und "B" müssen bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden gem. § 9 a (1) BauGB in den Schlaf- und Kinderzimmern Maßnahmen des Schallschutzes (Schallschutzfenster) nach Maßgabe der folgenden Liste eingebaut werden.

Lärmschutzbereich	Schallschutzklasse	Einbauort
"A"	2	an der der Kartoffellagerhalle "Böhm" zugewandten Gebäudeseite (Nordseite)
"B"	1	an der der Kartoffellagerhalle "Böhm" zugewandten Gebäudeseite (Nordseite)

8. Nicht zulässige Anlagen

Unzulässig sind Anlagen und Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf folgender Grundlage aufgestellt:

- BauGB in der Fassung vom 27.07.2001
- BauNVO in der Fassung vom 13.01.1990
- NBauO in der Fassung vom 28.05.1996
- PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990

Pflanzliste 1 - Schutzpflanzung (5-reihig, Pflanzenverband 1,50 x 1,00 m, bzw. 2-reihig)

Zuordnung	bot. Name	deutscher Name	Mindestqualität	Stück
Hauptbaumart	Quercus robur	Stieleiche	HS 2 x v. o. B.	
			StU 12 - 14 cm	50
	Fraxinus exelsior	Esche	HS 2 x v. o. B.	
			StU 12 - 14 cm	40
Nebenbaumart	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei 1 x v. o. B	
			h = 100 - 150 cm	50
	Sorbus aucuparia	Eberesche		100
	Acer campestre	Feldahorn	Hei 1 x v. o. B.	
			h = 100 - 150 cm	50
Straucharten	Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2 Tr., h = 90 - 120 cm	150
	Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2 Tr., h = 90 - 120 cm	200
	Salix caprea	Salweide	Str. 2 Tr., h = 90 - 120 cm	150
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 2 Tr., h = 90 - 120 cm	100
	Sambucus nigra	Holunder	Str. 2 Tr., h = 90 - 120 cm	200
	Viburnum opulus	Gem. Schneeball	Str. 2 Tr., h = 90 - 120 cm	100
	Corylus avellana	Haselnuss	Str. 2 Tr., h = 90 - 120 cm	60
	Rosa canina	Hundsrose	Str. 2 Tr., h = 90 - 120 cm	250
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Str. 2 Tr., h = 90 - 120 cm	150

Erläuterung:

HS = Hochstamm
Hei = Heister
Str = Strauch
h = Höhe
2 Tr = zweitriebig
2 x v = zweimal verpflanzt
o.B. = ohne Ballen

Pflanzliste 2 - Grünfläch im Baugebiet (Pflanzfläche „b“)

Zuordnung	bot. Name	deutscher Name	Mindestqualität	Stück
Straucharten	Rosa canina	Hundsrose	3 Tr., h = 70 - 90 cm	50
	Corylus avellana	Haselnuss	3 Tr., h = 70 - 90 cm	50
	Sambucus nigra	Holunder	3 Tr., h = 90 - 120 cm	50
	Crataegus monogyna	Weißdorn	3 Tr., h = 90 - 120 cm	50

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

§ 1 Außenwände

Für Außenwände sind nur rote, rot-braune und rot-bunte Mauerziegel, Anstriche in den RAL-Tönen 1015 (hellelfenbein), 9002 (grauweiß), 9001 (cremeweiß) und 1001 (beige) und Holzwände mit offenporigen Anstrichen zugelassen. Materialimitate und Glasbaufenster sind nicht zugelassen.

§ 2 Dächer

Zulässig sind für Dächer von Baukörpern, die nicht als Nebenanlage und Garagen i.S. von §§ 12 und 14 BauNVO gelten nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° mit roter, rot-brauner, brauner und anthrazitfarbiger Eindeckung .

Anlagen zur Energiegewinnung sind zugelassen.

§ 3 Einfriedungen

Für Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Laubholzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung und 0,30 m hohe Mauersockel mit Zaunfeldern aus Holz oder Stahl zulässig. Die Zaunhöhe darf 1,50 m über Fertighöhe der angrenzenden Verkehrsfläche nicht übersteigen.

An den übrigen Grenzen können Drahtgeflechte verwendet werden.

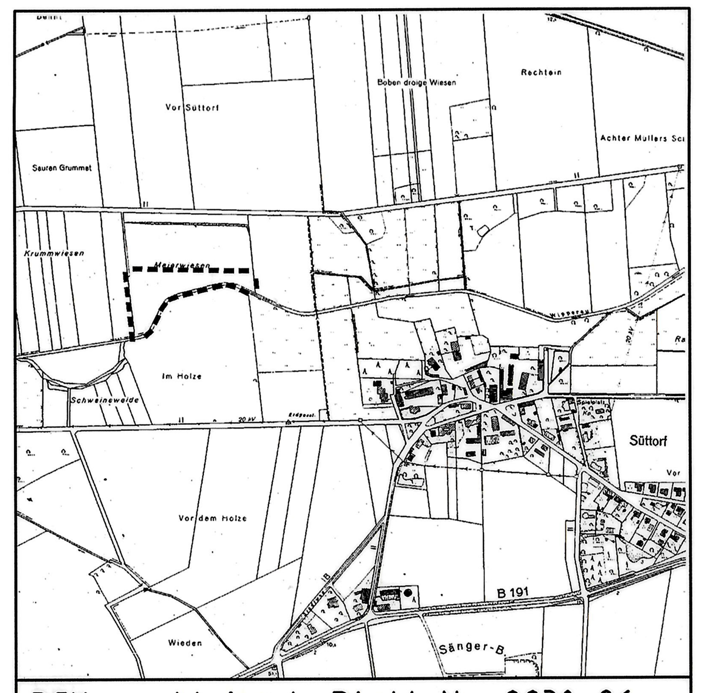
§ 4 Höhenlage

Die Höhenlage des fertiggestellten Erdgeschossgussbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,50 m über der Mittelachse der fertigen Erschließungsstraße am Zufahrtsbereich zum betreffenden Grundstück festgesetzt.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 91 NBauO handelt, wer als Bauherr die örtliche Bauvorschrift missachtet und abweichend von den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift Außenwände, Dächer und Einfriedungen errichtet oder errichten lässt. Auf § 91 (3) und (5) NBauO wird hingewiesen.

Ausgleichsfläche



DGK, verkleinert, Blatt Nr. 2930-26

Präambel

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), und der §§ 56 und 97 Nds. Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S 199), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S 422), i.V.m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 17.12.1997 (Nds. GVBl. S 539) hat der Rat diesen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Oetzen, den 02.05.02 Gemeinde Oetzen

Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Oetzen hat in seiner 24. öffentlichen Sitzung am 17.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofkoppel" Oetzen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) vom 27.9.01 bis 11.10.01 durch Aushang und am 28.9.01 in der Tageszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oetzen, den 02.05.02 Gemeinde Oetzen

Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte Nr. 1177 a des Katasteramtes Uelzen, Gemeinde Oetzen, Gemarkung Oetzen, Flur 4, Flurstücke 1/2, 7/3, 11/5, Maßstab 1 : 3.200, Stand der Planunterlagen 16.10.2001.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Uelzen am 16.10.2001, Aktenzeichen A1-2006/1. Die Vervielfältigungserlaubnis ist nur für eigene, nicht erwerbliche Zwecke gestattet. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 16.10.2001 aus.

Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, den ....

Katasteramt Uelzen

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von dem Ingenieurbüro Rauchenberger GmbH, Dannenberg.

Dannenberg, den 02.05.2002

Name Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Oetzen hat in seiner Sitzung am 21.01.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden vom 08.02.2002 bis zum 08.03.2002 durch Aushang und am 5.2.02 in der Tageszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 08.02.2002 bis zum 08.03.2002 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ein Umweltbericht war nicht erforderlich, da die Voraussetzungen der §§ 3 a bis 3 f UVPi.V. mit der Anlage 1 zum UVPG nicht vorlagen.

Oetzen, den 2.5.02 Gemeinde Oetzen

Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Satzung am 25.03.2002 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3, Abs. 3, Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4.4.02 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.04.2002 bis 24.04.2002 gem. § 3, Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Oetzen, den 2.5.02 Gemeinde Oetzen

Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3, Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.05.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oetzen, den 2.5.02 Gemeinde Oetzen

Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 15.05.02 im Amtsblatt f.d. LK Uelzen bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.02 rechtsverbindlich geworden.

Oetzen, den 29.5.02 Gemeinde Oetzen

Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahres- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Oetzen, den .... Gemeinde Oetzen

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung zum Inhalt des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Oetzen, den .... Gemeinde Oetzen

Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet. Ausnahmsweise zulässige Nutzung nach §4(3) Nr. 4 und 5 sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

0.3 — Grundflächenzahl GRZ
I — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenvehrkehrsfläche, Tempo 30 Zone
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Standort Trafostation
Standort Müllbehälter

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (Pflanzsfläche "b") gem. textlicher Festsetzung Nr. 2

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.1
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzfläche "a") gem. textlicher Festsetzung Nr. 4

8. Sonstige Planzeichen

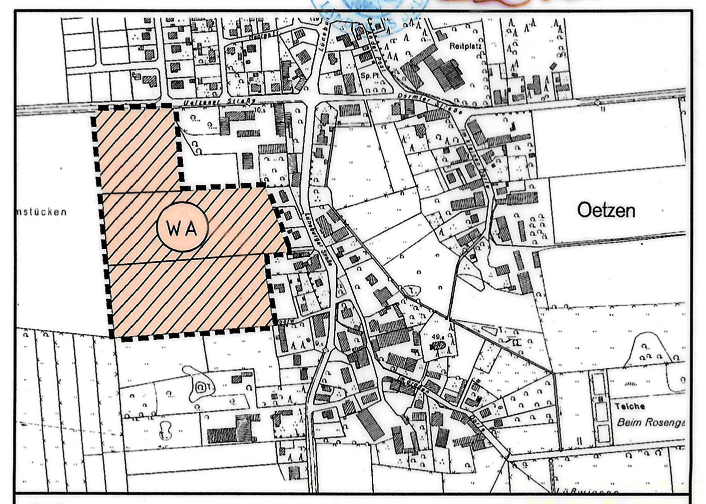
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach §5(2) Nr.6 (Lärmschutzbereiche)

9. Hinweise

Sichtfeld gem. §31(2) Niedersächsisches Straßengesetz (nachrichtlich)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/... des B-Plans „Hofkoppel“ mit örtl. Bauvorschrift übereinstimmt. Die Beglaubigung wird ... im Landkreis Uelzen erteilt.
29571 Rosche, den 12.06.02
Samtgemeinde Rosche
- Ordnungsamt -
Der Samtgemeindedirektor
I.A.

Baugebiet



DGK, verkleinert, Blatt Nr. 2930-25

Landkreis Uelzen – Gemeinde Oetzen

BEBAUUNGSPLAN mit örtlicher Bauvorschrift „Hofkoppel“ Oetzen

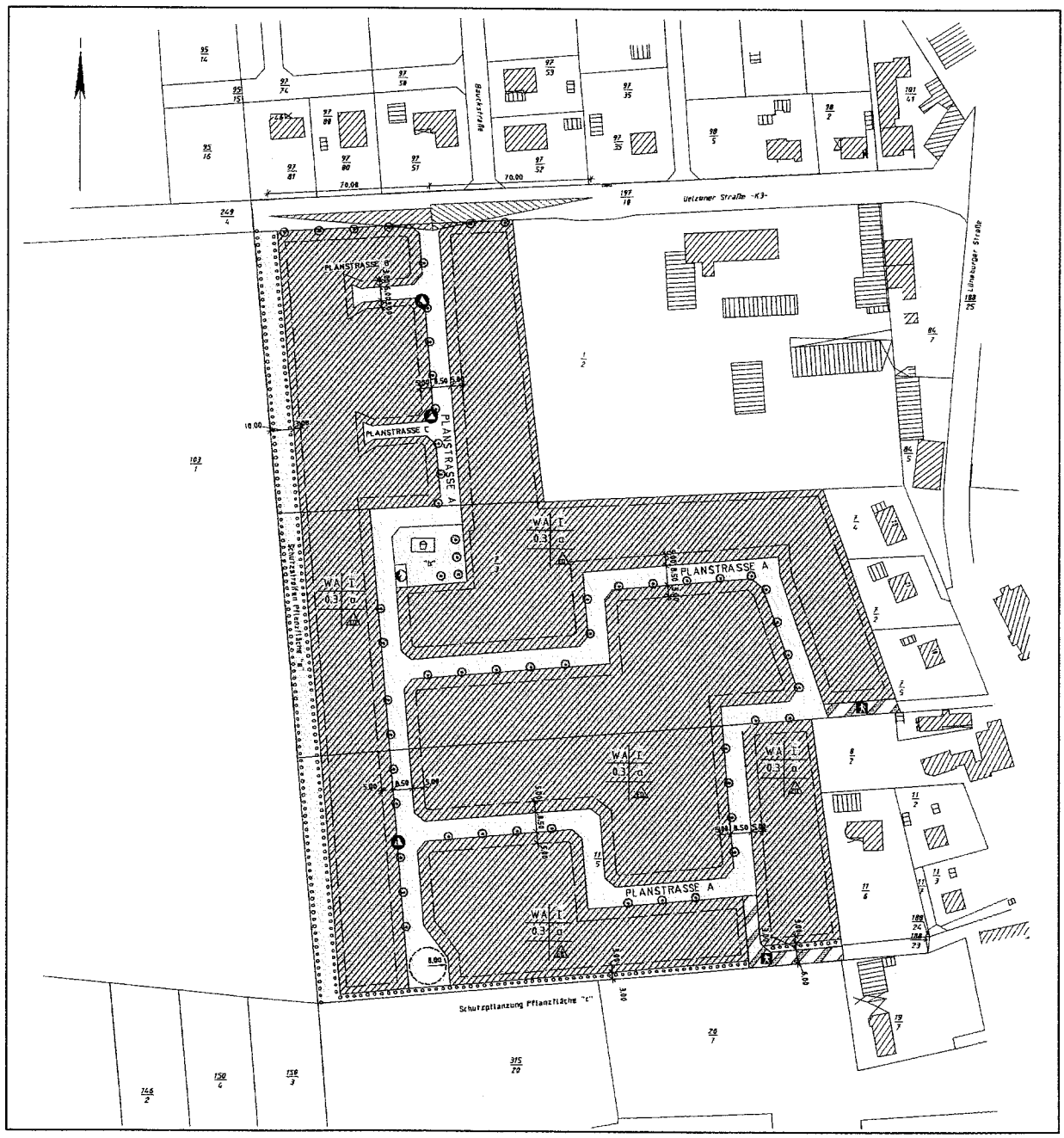
Maßstab 1 : 1000

Ingenieurbüro Rauchenberger GmbH
Uelzener Straße 7, 29451 Dannenberg, Tel. 0 58 61 / 99 95 - 0, Fax: 0 58 61 / 28 72
E-Mail: IBR-DBG@t-online.de

LANDKREIS UELZEN

GEMEINDE OETZEN

BEBAUUNGSPLAN "HOFKOPPELN" OETZEN
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Bebauungsplan "Hofkoppel" Oetzen mit örtlicher Bauvorschrift

		Seite
1.0	Veranlassung	1
2.0	Planungsrechtliche Voraussetzungen	
2.1	Flächennutzungsplan	1 - 2
2.2	Raumordnungsplanung	2
3.0	Beschreibung des Baugebietes	2 - 7
4.0	Art der baulichen Nutzung	7
5.0	Maß der baulichen Nutzung	8
6.0	Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen	8
7.0	Nicht bebaubare Grundstücke	9
8.0	Verkehr	9 - 10
9.0	Ver- und Entsorgung	
9.1	Oberflächenentwässerung	10 - 11
9.2	Abwasserentsorgung	11
9.3	Trinkwasserversorgung	11
9.4	Gasversorgung	11
9.5	Stromversorgung	11
9.6	Fernmeldeversorgung	11
9.7	Abfallbeseitigung	12
10.0	Raumverteilung	12
11.0	Grünflächen, Natur- und Landschaft – Landschaftspflegerischer Begleitplan	
11.1	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	12
11.2	Naturräumliche Lage, Landschaftsbild	12 - 13
11.3	Geologie und Böden	13 - 14
11.4	Oberflächengewässer	14
11.5	Grundwasser	14
11.6	Klima, Luft	14
11.7	Potentiell natürliche Vegetation	14 - 15
11.8	Arten und Lebensgemeinschaften im Planungsgebiet	15

		Seite
11.9	Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter	
11.9.1	Boden	15 - 16
11.9.2	Wasserhaushalt	16
11.9.3	Klima	16
11.9.4	Arten und Lebensgemeinschaften	17
11.9.5	Landschaftsbild / Ortsbild	17 - 18
11.10	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	18
11.11	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs	
11.11.1	Ausgleichsmaßnahmen	18 – 20
11.11.2	Externe Ersatzmaßnahmen	20 - 25
12.0	Umweltbericht	26
13.0	Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung	27

Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Anhang

- Biotopkartierung
- Schallimmissionsanalyse Lärmschutz Kartoffellagerhalle Fa. Böhm

Anlagen

- Bebauungsplan "Hofkoppel" Oetzen
- Biotoptypenkarte

Begründung zum Bebauungsplan "Hofkoppel" Oetzen mit örtlicher Bauvorschrift

(gem. § 9, Abs. 3 BauGB)

1.0 Veranlassung

Die Gemeinde Oetzen hat für den Ortsteil Oetzen mit 519 Einwohnern am 17.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofkoppel" Oetzen beschlossen, um den steigenden Bedarf nach Baulandflächen gerecht zu werden. Die vorhandenen Baugebiete sind bebaut, bis auf eine Restfläche, die an das Baugebiet "Bahnhofstraße III" anschließt. Für dieses Gebiet sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vorhanden. Die von der Kartoffellagerhalle ausgehenden Lärmimmissionen lassen eine Wohnbebauung nicht zu.

Die Einwohnerzahlen im OT Oetzen sind seit 1996 (550 Einwohner) bis zum Jahr 2001 (519 Einwohner) rückläufig. Die Tendenz kann nur durch die Bereitstellung attraktiver und preiswerter Bauflächen gestoppt werden.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde Rosche hat für das Gemeindegebiet Oetzen mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, beschlossen am 17. Dezember 1996, bereits die Erweiterung der Wohnbebauung geplant und damit den geänderten Rahmenbedingungen durch den ländlichen Strukturwandel entsprochen. Die Nachfrage nach Baulandflächen stand im Mittelpunkt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Ausweisung von Wohngebietsflächen westlich des Ortskernes ist folgerichtig. Für die Bebauung sind intensiv genutzte Ackerflächen gewählt, die keinen natürlichen Haushalt mehr haben und auch keine Rückzugshabitate für Flora und Fauna sind. Wenn auch die Bodenqualität zu den besten in der Gemeinde Oetzen zählt, hat sich die Gemeinde für dieses Gebiet zum Wohle der Allgemeinheit entschieden. Eine Ortsentwicklung Oetzen in Richtung Norden scheitert an der noch betriebenen Kartoffellagerhalle mit Zwangsbelüftung, in Richtung Osten an dem ausgewiesenen Vorranggebiet für Windkraftanlagen und in Richtung Süden an den ungeeigneten Bodenverhältnissen in der Wipperau-Niederung.

Im Flächennutzungsplan sind die Flurstücke 1/2, 7/3, 11/5, 315/20, 8/2 (teilweise), und 11/6 als Wohngebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bezieht sich nur auf die Flurstücke 1/2 (teilweise), 7/3 und 11/5. Das Flurstück 1/2 ist inzwischen geteilt und die

Flurstücke 8/2 und 11/6 sind bebaut und liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Das Flurstück 315/20 wird zunächst für eine Bebauung nicht vorgesehen.

2.2 Raumordnungsplanung

Die Gemeinde Oetzen ist Bestandteil des ländlichen Raumes im Landkreis Uelzen. Im regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Uelzen 2000 steht für Oetzen das Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft mit den Flächen eines hohen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und die besondere Funktion der Landwirtschaft im Mittelpunkt der Gebietserhaltung und Entwicklung. Die Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes sowie die Ausweisung des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft in der Wipperau-Niederung sind ein Ausdruck dafür, dass die typischen, naturbezogenen Ökosysteme in den vorhandenen Naturräumen zu sichern sind. Für den östlichen Teil der Gemeinde Oetzen ist ein Vorrangstandort für Windkraftanlagen ausgewiesen. Die Ausweisung von Baulandflächen nimmt Bodenflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und stellt einen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung dar. Andererseits stagniert die Ortsentwicklung durch den Rückgang der Einwohnerzahlen und die fehlenden Beschäftigungsmöglichkeiten im Ort.

Bevölkerungszahlen

	1996	1997	1998	1999	2000
Einwohner gesamt	550	562	535	542	519
davon über 65 Jahre	63	67	71	74	90

Die Baulandnachfrage ist groß und die Gemeinde beabsichtigt mit der Bebauungsplanung "Hofkoppel" eine Vorsorge für die Zukunft zu betreiben und gem. regionalem Raumordnungsprogramm eine geordnete Bauleitplanung zu sichern. Das Baugebiet wird in 3 Bauabschnitten entsprechend der Nachfrage erschlossen. Der 1. Bauabschnitt befindet sich im nördlichen Teil auf dem Flurstück 1/2. Die Restflächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt, bis ein weiterer Bedarf zu decken ist.

3.0 Beschreibung des Baugebietes

Das Baugebiet "Hofkoppel" schließt sich an die westliche Bebauung der Lüneburger Straße (Landesstraße 254) in Oetzen an und reicht bis zur Grenze der Flur 1. Im Norden wird das Gebiet durch die Uelzener Straße (Kreisstraße 3) und im Süden durch den Moorweg begrenzt.

Die Fläche wird z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenwertzahl liegt zwischen 50/55 im südlichen und 40/43 im nördlichen Teil. Unter einer 40-45 cm mächtigen Mutterbodenauflage steht bis 2,00 m unter Gelände ein schwachsandiger Lehmboden an. Der Grundwasserstand liegt unterhalb von 2,00 m. Im nördlichen Teil lagert unterhalb von 1,15 m ein schluffiger Sand.

Die westlich des Baugebietes liegende Ackerfläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die mit der Ackernutzung unvermeidlichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität sind im Wohngebiet hinzunehmen. Eine Verschlechterung des gegenwärtigen Zustandes tritt nicht ein.

Durch die unmittelbare Nähe des Kartoffelspezialbetriebes Böhm, den landwirtschaftlichem Betrieb Busse, die Landesstraße 254 und die Kreisstraße 3 ist das Baugebiet hinsichtlich der Umwelteinwirkung aus Lärm vorgelastet.

Kartoffelspezialbetrieb Böhm

Nördlich des Baugebietes "Hofkoppel" im Abstand von 330 m betreibt die Fa. Böhm seit 22 Jahren eine Kartoffellagerung mit Belüftung. Die eingesetzten Lüfter entsprechen nicht dem Stand der Technik und vom TÜV Nord e.V. wurde im Jahr 1994 im Gutachten 123 LMO 1440 ein Schallleistungspegel von 107 dB(A) gemessen. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung "Bahnhof IV" ist im November 2000 vom Sachverständigen für Schallschutz, Herrn Dipl.-Ing. R. Liedtke-Bönning - DAL - Deutsch Evern ein Schallgutachten bearbeitet.

Auf der Grundlage des Schallleistungspegels von 107 dB(A) ist eine Ausbreitungsberechnung durchgeführt, die im Baugebiet "Bahnhof IV" (Immissionsort I/1) einen Beurteilungspegel von 71 dB(A) und im Baugebiet "Bahnhof III" von 60 dB(A) ausweist. Die Berechnung wurde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung "Hofkoppel" durch Herrn Dipl.-Ing. Liedtke-Bönning um den Immissionspunkt I/9, I/10 und I/11 an der nördlichen Grenze des Baugebietes "Hofkoppel" ergänzt.

Danach wurden folgende Beurteilungspegel mit dem Programm "SAIL II LIMA" Vers. 3.0, Fabr. Stapelfeld-Dortmund berechnet.

Immissionsort	Beurteilungspegel Nacht dB (A)
IP 9	57
IP 10	54
IP 11	51,5

Die Ergebnisse sind in der Lärmkarte (Anhang) farbig dargestellt und ergeben folgende Lärmschutzbereiche:

"A" Bebauung westlich der Planstraße A bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1/2.
Im Lärmschutzbereich "A" ist ein passiver Schallschutz mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 an der dem Kartoffelspezialbetrieb Böhm (Nordseite) zugewandten Gebäudewand festgesetzt.

"B" Restliche Bebauung bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 11/5. Im Lärmschutzbereich "B" ist ein passiver Schallschutz mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 an der nördlichen Gebäudewand festgesetzt.

Hof Busse

Der Landwirt Busse hat seinen Hof nord-östlich des Baugebietes an den Landwirt, Herrn Wittenberge, verpachtet. Der vorhandene Bullenstall ist zu einer Reithalle (3 Pferde) umgebaut. Der Bestandsschutz für den Bullenstall besteht nicht mehr.

In dem süd-westlich des Wohnhauses gelegenen Gebäude wird vom Pächter weiterhin eine Kartoffellagerung betrieben. Zur Kartoffelbelüftung werden die an der Gebäudesüdseite installierten 2 Lüfter betrieben.

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag der Familie Eggerstedt zum Bau eines Wohnhauses auf dem westlichen Teil des Flurstückes 1/2 (Hof Busse) wird in Kürze eine Orientierungsmessung vorgenommen. Stellt sich dabei heraus dass die Orientierungswerte nicht eingehalten werden, wird Herr Busse eine Umrüstung der Lüfter vornehmen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen durchführen. Eine schriftliche Erklärung liegt dafür vor.

Südlich, im Abstand von 150 m zur Baugebietsgrenze, wird ein Reiterhof betrieben. Die Stallanlagen sind durch einen Bewuchsgürtel zum Baugebiet hin abgeschirmt. Der Reitplatz und die Weideflächen liegen südlich des Reiterhofes und führen zu keiner Lärm- oder Geruchsbelästigung.

Verkehrslärm

Nördlich des Baugebietes befindet sich die Kreisstraße 3 von Oetzen nach Uelzen. Die Baugrenze liegt 13,50 m von der Fahrbahnachse der Kreisstraße 3 entfernt. Zur Beurteilung der Lärmimmission wird ein Orientierungswert von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) gem. DIN 18005, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete gefordert.

Zur Ermittlung des Beurteilungspegels ist die Verkehrszählung des Landkreises Uelzen aus dem Jahr 2000 verwandt.

Zählergebnis DTV = 1.076 Kfz/24 h
Schwerlastverkehr = 174 SV/24 h

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M und maßgebender Lkw-Anteil P gem. Tab. 4 DIN 18005 für Kreisstraßen

tags:	M	= 0,06 x DTV	=	64,56 Kfz/h
	p		=	20 %
nachts:	M	= 0,008 x DTV	=	8,61 Kfz/h
	p		=	10 %

Mittelungspegel $Lm^{(25)}$ tags

$Lm^{(25)}$ = 37,3 + 10 lg [M (1 + 0,082 p)]
= 37,3 + 10 lg 170,44
= 59,6 dB

Mittelungspegel $Lm^{(25)}$ nachts

$Lm^{(25)}$ = 37,3 + 10 lg [8,61 (1 + 0,082 x 10)
= 37,3 + 10 lg 15,68
= 49,25 dB

Korrektur

	Beurteilungspegel tags	Beurteilungspegel nachts
$Lm^{(25)}$ Mittelungspegel	59,6 dB	49,25 dB
$\Delta L_{Str.o}$ Straßenoberfläche Asphalt	-0,5 dB	-0,5 dB
ΔL_{Stg} Zuschlag Steigung < 5 %	0,0 dB	0,0 dB
ΔL_v Höchstgeschwindigkeit 50 km/h	-3,5 dB	-4,1 dB
ΔL_s Horizontaler Abstand *	+4,0 dB	+4,0 dB
(h = 5,00 m S ⊥ 0 = 13,50 m)		
	59,6 dB	48,6 dB

* gem. Bild 19 DIN 18005

Der Beurteilungspegel von 48,6 dB liegt über dem Orientierungswert der DIN 18005. Schallschutzmaßnahmen sind notwendig und werden im Zusammenhang mit dem passiven Schallschutz wegen der Lärmimmission vom Kartoffelspezialbetrieb Böhm durchgeführt.

Östlich des Baugebietes wird die Landesstraße 254 (Lüneburger Straße) mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 2625 Kraftfahrzeugen belastet. Die Verkehrszählung erfolgte im Jahre 2000 durch das Straßenbauamt Lüneburg.

Zählergebnis	DTV = 2.625 Kfz/24 h
Schwerlastverkehr	= 195 SV/24 h

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M und maßgebender Lkw-Anteil P gem. Tab. 4 DIN 18005 für Landesstraßen

tags:	M	= 0,06 x DTV = 0,06 x 2.625	=	64,56 Kfz/h
	p		=	20 %
nachts:	M	= 0,008 x DTV = 0,008 x 2.625	=	21 Kfz/h
	p		=	10 %

Mittelungspegel $Lm^{(25)}$ tags

$$Lm^{(25)} = 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082\ p)]$$
$$= 37,3 + 10 \lg 415,8$$
$$= \underline{63,4\ dB}$$

Mittelungspegel $Lm^{(25)}$ nachts

$$Lm^{(25)} = 37,3 + 10 \lg [8,61 (1 + 0,082 \times 10)$$
$$= 37,3 + 10 \lg 15,67$$
$$= \underline{49,25\ dB}$$

Korrektur

	$Lm^{(25)}$ tags	$Lm^{(25)}$ nachts
$Lm^{(25)}$ Mittelungspegel	63,4 dB	49,25 dB
$\Delta L_{Str,O}$ Straßenoberfläche Asphalt	-0,5 dB	-0,5 dB
ΔL_{Stg} Zuschlag Steigung < 5 %	0,0 dB	0,0 dB
ΔL_v Höchstgeschwindigkeit 50 km/h	-3,5 dB	-4,1 dB
ΔL_s Horizontaler Abstand *	-8,0 dB	-8,0 dB
(h = 6,00 m S ⊥ 0 = 105 m)		
	51,4 dB	36,65 dB

* gem. Bild 19 DIN 18005

Das Baugebiet „Hofkoppel" ist zur Landesstraße 254 durch eine Wohnbebauung und Bewuchs abgeschirmt, der zu einer weiteren Reduzierung der Lärmimmission führt. Der Orientierungswert wird unterschritten und Auswirkungen des Verkehrslärms der L 254 sind nicht zu erwarten.

4.0 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Baugebiets "Hofkoppel" Oetzen wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Daneben sind nicht störende Nutzungen zulässig, wie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das allgemeine Wohngebiet wird zur Sicherung einer hohen Wohnqualität als Tempo 30-Zone ausgebaut. Die Zulassung der in § 4 (2) Nr. 2 genannten Vorhaben müssen dem Baugebiet „Hofkoppel" dienen und dürfen nicht auf Besucher in großer Anzahl aus der weiteren Umgebung ausgerichtet sein.

Die Vorhaben des § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zugelassen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von sonst nicht störenden Gewerbebetrieben ist jeweils die Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung in dem Gebiet auch hinsichtlich des Zu- und Abfahrtverkehrs zu betrachten.

Nebennutzungen im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig für einen Kinderspielplatz außer Bolz- und Abenteuerspielplatz und eine dem Wohnzweck angemessene Tierhaltung.

5.0 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Für das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich die Festsetzungen im Bebauungsplan "Hofkoppel" an den städtebaulichen Gegebenheiten in Oetzen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt und überschreitet damit die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO im Interesse des Bodenschutzes und der Wahrung des Gebietscharakters nicht. Die bebaubaren Flächen befinden sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen mitzurechnen. Die Grundfläche darf abweichend von § 19 (4) BauNVO nicht überschritten

werden. Eine über das Maß der GRZ versiegelte Flächen steht im Widerspruch zu den umweltschützenden Belangen des § 1a (1) BauGB und den Zielen der Bebauungsplanung.

Werden für nicht überdachte Stellplätze und andere Verkehrsbefestigungen wasserdurchlässige Bauweisen gewählt, werden die so hergestellten Flächen nur mit 50 % auf die Grundfläche angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO mit der eingeschossigen Nutzung festgesetzt, um eine Einbindung in die umgebende Landschaft und die nördliche Bebauung in den Baugebieten "Bahnhofstraße I - III" zu gewährleisten.
Ein Dachgeschossausbau ist nur dann zulässig, wenn die Maße eines Vollgeschosses gem. § 2 (4) NBauO unterschritten sind. Auf die Angabe der Höhe der baulichen Anlage gem. § 16 (2) Nr. 4 wird verzichtet.

6.0 Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen

Für das Baugebiet "Hofkoppel" wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Einzelhäuser sind allseitig freistehende Häuser mit einer Länge von höchstens 50 m mit einzuhaltendem Grenzabstand.

Eine Flächenfestsetzung, wo Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an dem Ortcharakter von Oetzen und der in der Umgebung tatsächlich vorhandenen Bebauung. Hausgruppen aus mindestens 3 selbständig nutzbaren, aneinander gebauten Häuser sind im Baugebiet nicht zugelassen.

Die überbaubaren Flächen müssen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen liegen. Als Mindestgrenzabstand der Baugrenze sind 5,00 m zu öffentlich befahrbaren Verkehrsflächen der Planstraße "A" und 3,00 m zu den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen "B" und "C" festgesetzt. Das landesrechtliche Bauordnungsrecht wird dadurch nicht berührt. Für Doppelhäuser wird die Grenzbebauung zulässig, wenn das Gebäude auf 2 angrenzenden Grundstücken entsteht.

Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen wird nicht festgesetzt. Dadurch können die Gebäude nach Süden und Westen ausgerichtet werden und eine Nutzung der Solarenergie wird möglich.

7.0 Nicht bebaubare Grundstücke

Im Bebauungsplan ist eine nicht zu bebauende Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ergibt sich aus dem Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze (NSpPG). In Oetzen ist ein Spielplatz im Einmündungsbereich der Straße "An der Post" in die Dörmter Straße vorhanden. Die Entfernung von der südlichen Baugebietsgrenze "Hofkoppel" zum Spielplatz übersteigt die gem. § 2 (2) NSpPG geforderten 400 m. Der im Baugebiet "Bahnhof IV" geplante Spielplatz ist bisher nicht realisiert.

Entsprechend § 3 (2) NSpPG wird eine Spielplatzgröße von 596 m² notwendig.

- Grundstücksfläche Baugebiet	49.800 m²
- davon bebaubar (GRZ: 0,3)	14.940 m²
- davon Wohnnutzung 14.940 x 0,9	13.446 m²
- zuzüglich Dachgeschossausbau mit max. 2/3 der Grundfläche von 13.446 m²	8.964 m²
- Geschossfläche gesamt	22.410 m²
- Spielplatzgröße gem. § 3 (2) 2 % von 22.410 m² als nutzbare Fläche	448 m²
- Spielplatzgröße bei einer Flächenausnutzung von 75 % 448 m² x 1,33	595,84 m²

Die vorhandenen Grünflächen mit 690 m² steht mit 640 m² für den Kinderspielplatz und 50 m² für den Standort Trafostation zur Verfügung.

Ein Spielplatz für Kleinkinder wird nicht ausgewiesen (§ 5 (1) NspPG).

8.0 Verkehr

Das Baugebiet "Hofkoppel" wird verkehrlich von Norden her erschlossen und an die Uelzener Straße (Kreisstraße 3) angebunden. Im Rahmen der Erschließung wird die Gemeinde die Versetzung des OD-Steines und die Zulässigkeit der Zufahrt zum Baugebiet beantragen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 8,50 m (Fahrbahn einschl. Gossen 4,75 m Seitenstreifen 2,00 m bzw. 1,75 m) mit kurzen geraden Linienführungen. Im Interesse kinderfreulichen Wohnens wird auf die Verkehrsberuhigung besonders Wert gelegt. Geringe Fahrgeschwindigkeiten werden durch starken Fahrbahnversatz und rechtwinklige Richtungsänderungen erzwungen. Die Linienführung berücksichtigt die fahrgeometrischen Bewegungsräume eines 3-achsigen Müllfahrzeuges auf der Grundlage der Schleppkurve der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen - Ausgabe 2001. Im Rahmen der Fahrbahnbefestigung sind die Kurvenbereiche mit Richtungsänderungen von 100 gon im Schleppkurvenbereich ganzflächig zu pflastern.

Die Planstraßen B und C zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken werden mit einer Breite von 6,00 m hergestellt und 3,00 m breit befestigt. Sie werden von Müllfahrzeugen nicht befahren.

Entwurfsprinzip für die Straßengestaltung ist das Mischungsprinzip aller Verkehrsteilnehmer. Für keinen Nutzer werden gesonderte Nutzungsräume vorgesehen. Das bedarf der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die zulässige Geschwindigkeit ist im Baugebiet auf 30 km/h zu beschränken. Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht besonders ausgewiesen. Parkmöglichkeiten bestehen in den vorhandenen Seitenräumen.

Am Ende der Planstraße A ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 16,00 m geplant. Der Wendeanlagentyp 5 gem. Empfehlung für die Anlage von Erschließungsanlagen EAE 85/95 ist für Kraftfahrzeuge bis 6,00 m Länge bemessen. Bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes auf das Flurstück 315/20 entfällt der Wendehammer. Die Müllbehälter der durch die Stichstraße erschlossenen 3 Grundstücke werden an der Planstraße A gesammelt. Müllsammelplätze sind festgesetzt.

9.0 Ver- und Entsorgung

9.1 Oberflächenwässerung

Das Gelände des Baugebietes mit einem Höhenunterschied von Nord nach Süd von rd. 5,00 m führt bei Starkniederschlägen Hangwasser in südliche Richtung. Bedingt durch die anstehenden Bodenverhältnisse (Lehmboden mit einem Kf-Wert von 1×10^{-7} bis 4×10^{-9}) ist eine Versickerung nur teilweise möglich. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist über Sickerstränge und Sickerschächte dem Grundwasser über einen Bodenfilter zuzuführen. Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB sind zulässig, wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen.

Der Oberflächenwasserspeicherung und Nutzung als Brauchwasser ist der Ableitung in den Regenwasserkanal vorzuziehen.

Das Oberflächenwasser der befestigten Verkehrsflächen ist in Regenwasserkanälen zu sammeln und dem Dorfgraben, Wasserlauf III. Ordnung , östlich der Lüneburger Straße zuzuführen. Der Graben entwässert in südlicher Richtung in die Wipperau, Wasserlauf III. Ordnung. Für die Oberflächenentwässerung von Oetzen liegt ein Fachbeitrag vom 25.02.1999 vor. Die wasserrechtliche Erlaubnis AZ 68-III-352 vom 28.06.1999 ist von der Bezirksregierung Lüneburg AZ 502.44-62 016 Kennziffer 2155 am 15.09.1999 in das Wasserbuch eingetragen. Das Recht ist befristet bis zum 31.07.2009.

9.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Samtgemeinde Rosche, Betriebsführer SVO Uelzen. Wegen der schrittweisen Erschließung sind die Anschlussmöglichkeiten im Norden an den SW-Kanal Uelzener Straße und im Süden an den SW-Kanal Lüneburger Straße vorzusehen. Der SW-Kanal ist parallel zum Regenwasserkanal in der Verkehrsfläche zu verlegen.

9.3 Trinkwasserversorgung

Das Baugebiet "Hofkoppel" wird trinkwassermäßig an die zentrale Trinkwasserversorgung der SVO Energie GmbH Uelzen angeschlossen. Dafür stehen die Anschlusspunkte in der Uelzener Straße und am Moorweg zur Verfügung. Über das Trinkwassernetz ist die Löschwasserversorgung zu sichern.

9.4 Gasversorgung

Die Ortslage Oetzen ist an die Gasversorgung der SVO Energie GmbH Uelzen angeschlossen. Das Versorgungsnetz wird für das Baugebiet "Hofkoppeln" erweitert.

9.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über die SVO Energie GmbH Uelzen gesichert. Auf der Grünfläche östlich der Planstraße A ist ein Standort für eine Trafostation festgesetzt.

9.6 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung im Baugebiet erfolgt durch die Deutsche Telekom, TNL Magdeburg.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Träger der Müllentsorgung im Landkreis Uelzen. Die Müllfahrzeuge bewegen sich auf der Planstraße. Die Anlieger der Stichstraßen transportieren ihre Müllbehälter zu den festgesetzten Müllsammelstellen an der Planstraße "A".

10.0 Raumverteilung

Die Versorgungsleitungen Trinkwasser, Gas, Strom und Fernmelde sind im 1,75 m breiten Seitenstreifen der Planstraße zu verlegen. Dieser Verlegeraum ist von einer Bepflanzung freigehalten.

11.0 Grünflächen, Natur-und Landschaft

Landschaftspflegerischer Begleitplan
Bebauungsplan "HOFKOPPEL" in Oetzen

11.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet für die Bewertung des Eingriffs durch die Bebauung und räumliche Wirkung beschränkt sich auf die Fläche der geplanten Bebauung sowie auf die unmittelbare Umgebung.

11.2 Naturräumliche Lage, Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oetzen in einer Höhenlage von ca. 50m über NN. Oetzen selbst liegt am Rande des sogenannten Uelzener Beckens.

Landschaftsbild

Das Gesamterscheinungsbild der Landschaft wird im wesentlichen durch die ausgeprägte Ackerbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Das Gelände ist leicht wellig und fällt nach Süden in die Niederung der Wipperau ab. Hier sind auch noch einige landschaftlich typische Niederungsstrukturen wie Grünlandflächen, Gehölze, Einzelbäume und Hecken anzutreffen. Die übrige Landschaft in der Umgebung von Oetzen stellt sich als weitgehend ausgeräumte Ackerlandschaft dar. Der Erholungs- und Erlebniswert ist im Verhältnis zu ähnlichen Landschaftstypen dieser Region eher als gering einzuschätzen. Nur nördlich der Bahnstrecke Uelzen - Dannenberg sind großflächige Waldstandorte erhalten geblieben bzw. aufgeforstet worden.
Je nach Blickwinkel stellt sich der Erlebniswert der umgebenden Landschaft anders dar:

Blick von Westen auf die Ortslage Oetzen und das potenzielle Baugebiet (Uelzener Straße, K3):
Der Ortsrand von Oetzen besteht aus einer Mischung von alter und neuerer Bausubstanz. Gewachsene Strukturen wechseln mit Gebäuden ab, die in den letzten 30 Jahren Baulücken ausgefüllt haben oder als zusätzliche Bebauung in vorhandene Höfe hinein wirken. Renovierung vorhandener Bausubstanz hat ebenfalls zum starken Wandel des historischen Ortsrandes beigetragen. Das unterschiedliche Alter der Grundstücksbebauung wirkt sich auch auf die weiteren orts- und landschaftsbildprägenden Elemente aus. Altbaumbestände wechseln mit neuartigen Nadelgehölzanpflanzungen ab, was teilweise zu einer Überformung traditionellen Dorfgrüns geführt hat. Der südliche Ortsrand wird von dieser Position aus stark geprägt durch einen fast geschlossenen Baumbestand auf dem nach Westen ausgerichteten Grundstück des dortigen Reiterhofs. Der alte Baumbestand u.a. aus Stieleiche, Birke, Erlen und Esche schließt das geplante Baugebiet optisch nach Süden ab.

Blick von der Straße südlich Oetzen zum Sportplatz nach Norden:
Dieser Standort befindet sich im Niederungsgebiet der Wipperau Blickrichtung nach Norden zur Geest.

Das Baugebiet liegt zum größten Teil im Sichtschutz der vorhandenen Gebäude des Reiterhofs und des anschließenden Altbaumbestandes. Der Erlebniswert dieses Landschaftsausschnitts hat hier eine relativ hohe Bedeutung. Kleingewässer, Wiesen und Feldgehölze bilden ein abwechselungsreiches Mosaik, das erst wieder in der weiteren Entfernung durch die Ackernutzung der höheren Flächen überlagert wird. Vom Sportplatz Richtung Ortslage Oetzen kann der Blick wieder relativ frei auf das Planungsgebiet gerichtet werden.

Die Innenfläche des Plangebiets wird ausschließlich durch Ackernutzung geprägt. Am Rande zum Ort fällt ein z.T. sehr schöner Altbestand der Stieleiche auf. Nach Norden grenzt ein Neubaugebiet an, das bisher noch wenig in die Landschaft integriert ist und sich auch noch sehr vom „Altdorf" abgrenzt.

Das Landschaftsbild und der Ortsrand wird durch das Bauvorhaben erheblich beeinträchtigt. Allerdings wird die optisch negative Fernwirkung durch den vorhandenen Bewuchs und die Bausubstanz sowie das bewegte Geländeprofil teilweise wieder aufgehoben.

11.3 Geologie und Böden

Die Geländetopografie dieser Landschaft ist im wesentlichen in der vorletzten Eiszeit (Saale-Eiszeit vor ca. 130 -150 000 Jahren) geprägt und ausgeformt worden. Abschmelzungsprozesse und Ausschwemmungen haben zu einer relativ bindigen Bodenauflage geführt, die dann die

Grundlage für fruchtbare Bodenstrukturen bildet.

Der Boden ist fest gelagert und wenig winderosionsgefährdet. Durch die Neigung kann es aber immer wieder zu Abschwemmungen kommen.

Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist auf diesen intensiv genutzten Ackerstandorten zu vermuten, da hier die Anwendung von Düngung und Pflanzenschutzmitteln sowie ein regelmäßiger Umbruch eine ungestörte Bodenausprägung und ein natürliches Bodenleben verhindert hat.
Die Böden sind gut wasserhaltefähig und als sehr fruchtbar einzustufen. Die Filter- und Puffereigenschaften gegenüber chemischen Einträgen ist wegen des hohen Lehmanteils als gut einzustufen.

11.4 Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer kommen innerhalb des Planungsgebietes nicht vor. Nächstgelegenes Fließgewässer und Vorflut für das gesamte Gebiet ist die Wipperau südlich der Ortslage Oetzen.

11.5 Grundwasser

Das Bebauungsgebiet ist eher als grundwasserfern einzustufen. Die Grundwasserströme richten sich entsprechend der Geländeneigung nach Süden in die umgebende Niederung gerichtet.

11.6 Klima, Luft

Das Gebiet um Uelzen gehört noch zu einem mehr atlantisch geprägten Grundklima mit höheren Niederschlägen und ausgeglicheneren Jahresmitteltemperaturen. Der westlich angrenzende Höhenzug des Drawehns grenzt diese Klimaformation nach Osten zum kontinental beeinflussten Klimabereich ab.

Die Hauptwindrichtung ist - insbesondere in den Wintermonaten -West bis Südwest. Durch das hängige Gelände sind Kaltluftabflüsse in die Niederung hinein zu vermuten.

11.7 Potenziell natürliche Vegetation

Die heutige potenziell-natürliche Vegetation stellt einen theoretischen Zustand nach Unterlassen sämtlichen menschlichen Einflusses dar. Sie bildet das heutige biotische Potenzial des Standortes ab.

Als wahrscheinlich wäre ein geschlossener Waldbestand anzunehmen, der sich im wesentlichen aus der Hauptbaumart Buche zusammensetzt. Im Bereich der Niederung könnte sich auch ein Stieleichen-Birkenwald in einer feuchten Variante ausbilden.

11.8 Arten und Lebensgemeinschaften im Planungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet ist bis in die Randzonen hinein recht monostrukturiert. Die jetzige und wahrscheinlich schon sehr alte beständige Nutzung ist die Ackerwirtschaft auf großer Fläche. Durch die gute Bodenfruchtbarkeit ist der Anbau von Hackfrüchten landwirtschaftlich durchaus lohnend. Randstreifen und ähnliche typische Ackerbiotope sowie Ruderalbiotope sind nicht vorhanden.

Ackerbiotope

Die vorhandenen lehmigen Ackerflächen (AL) werden z.Zt. bewirtschaftet und sind mit Getreide bzw. Zwischenfrüchten bestellt.

Das Vorkommen seltener Tierarten als ständiger Lebensraum ist nicht zu vermuten. Genauere Untersuchungen sind deshalb nicht zwingend erforderlich und jahreszeitlich auch jetzt nicht möglich.

Das Gebiet wird nach eigener Beobachtung als Nahrungsraum für Greife angenommen. Im Herbst und Winter konnten Mäusebussard, Rauhfußbussard (!), Rotmilan und Turmfalke beobachtet werden.

11.9 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter

11.9.1 Boden

Baubedingte Auswirkungen:

Es kann infolge von Planierungsarbeiten, Bodenentnahme- und deponierung zu Verdichtungen und zusätzlichen Störungen des Oberbodens kommen, was die Puffer- und Filterwirkung vermindert.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsstraßen kann zu einer Gesamtversiegelung von ca. 20 000 m^2 Fläche führen (GRZ 0,3 vorausgesetzt).

Die wesentliche Auswirkung der Bodenversiegelung auf die Bodenfunktion zeigt sich in der vollständigen Unterbindung der Austauschprozesse zwischen Boden und Atmosphäre. Eine weitere Bodenentwicklung und Bodenerneuerung wird verhindert.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht erheblich, da in dem Wohngebiet zwar ein zusätzliche Einsatz von Düngungs- und Pflanzenschutzmitteln zu erwarten ist. Diese werden aber durch den Wegfall der bisherigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung weitgehend kompensiert.
Andere Einwirkungen und Einträge (durch PKW, über Brennstoffe, Abwasser usw.) sind zu vernachlässigen.

Beurteilung:
Die geplante Bebauung ist mit unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden verbunden.

11.9.2 Wasserhaushalt

Anlagenbedingte Auswirkung:

Durch die Flächenversiegelung steigt der oberirdische Wasserabfluss an, da das Regenwasser nicht mehr vollständig im Boden versickern kann. Daher ist eine nur sehr eingeschränkte Grundwasserneubildung möglich.

Beurteilung
Erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, aber durch Maßnahmen der örtlichen Versickerung von Oberflächenwasser vermeidbar bzw. minimierbar.

11.9.3 Klima

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des vorhanden Kleinklimas ist durch die Ausdehnung des Baugebiets zu erwarten. Abstrahlung und Aufheizen der Luft werden durch Massivbauweise und Straßenbefestigung erhöht.

Beurteilung.
Die Beeinträchtigung ist mittels Durchgrünung des Gebietes und Gehölzstreifen zu minimieren. Eine vollständige Kompensierung dieser Auswirkungen kann allerdings nicht vorausgesagt werden.

11.9. 4 Arten und Lebensgemeinschaften

Baubedingte Auswirkungen:

Mit Zerstörung der oberflächennahen Bodenschichten und Vegetationsstrukturen geht Lebensraum für Bodeninsekten, Kleinsäugetiere und Nahrungsraum für Vögel und Wild verloren.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Im Baugebiet ist mit einer Überbauung bzw. einem Umbau des Ackerbiotops in der Größenordnung von ca. 20 000 m^2 zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Habitatwert kann durch störende Immissionsquellen (Licht, Lärm) vermindert werden.

Beurteilung:
Beeinträchtigung vorhanden, allerdings durch eine in der Regel vielfältigen Entwicklung von Garten- und Randbiotopen z.T. wieder ausgeglichen.

11.9. 5 Landschaftsbild/Ortsbild

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch unverhältnismäßige Ausdehnung der Ortslage durch möglicherweise regional- und naturraumuntypische Bebauung ist eine Verfremdung der Altsubstanz des Ortes möglich.
Auch das Landschaftsbild wird erheblich durch massive Randbebauung der vorhandenen Ortslage gestört. (s. Pkt. 11.2)

Beurteilung:
Es sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten, die durch entsprechend Maßnahmen der Einbindung und Baugestaltung ausgeglichen werden müssen. Auflagen für die Einbindung des Neubaugebiets in das vorhandene Ortsbild und vor allem in das Landschaftsbild, insbesondere Eingrünungsmaßnahmen sind vorzusehen. Dabei hat das sogenannte "Großgrün", also hohe raumbestimmende Gehölzstruktur, eine wesentliche Bedeutung.

Zusammenfassung der Auswirkungen des geplanten Baugebiets

Die Umsetzung des Vorhabens ist teilweise mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgü-

Zusammenfassung der Auswirkungen des geplanten Baugebiets

Die Umsetzung des Vorhabens ist teilweise mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild verbunden. Diese sind nur teilweise vermeidbar. Insofern ist das Vorhaben als Eingriff nach §7 NNaG zu werten.

Neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind weitere Kompensationsplanungen gemäß §1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

11.10 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Erhaltungsmaßnahmen greifen bei diesem Vorhaben nicht, da keine bedeutenden Lebensräume oder Einzelstrukturen auf der Fläche betroffen sind.

Minimierungsmaßnahmen sind vor allem in der Frage des Oberflächenabflusses und damit der Grundwasserneubildung zu sehen.

Zum Zweck der Verminderung des Regenwasserabflusses in die Vorfluter kann das auf der versiegelten Fläche anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück verdunstet oder versickert werden. (z.B. Drainage, Gartenteich). Zulässig sollte auch die Sammlung in Zisternen oder Regentonnen sein, um Brauchwasser einzusparen.
Unter Berücksichtigung des Verbleibes von Dachwasser auf den Grundstücken und dem Abfluss von Oberflächenwasser der befestigten Verkehrsflächen fließen bei einer Regenspende von 100 l/s · ha jährlich 4 m³ Wasser in die Vorflut. Eine Speicherung ist deshalb nur im Rahmen der Gesamtortsentwässerung zu sehen.

11.11 Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

11.11.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf Gehölzanpflanzungen, die als Pflanzbindung gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Sie sollen die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgleichen, eine Verbesserung des Kleinklimas bringen und eine Aufwertung des Wohnumfeldes erzielen.

Nr. 1 Schutzpflanzung (s. Pflanzliste 1) textliche Festsetzung Nr. 4.1

Das Baugebiet wird im Westen von einem 10 m breiten Gehölzgürtel abgegrenzt.
Vorgesehen ist die Entwicklung einer 5-reihigen Baum-Strauchhecke. Verwendet werden ausschließlich standortheimische Gehölze, die in einem Pflanzverband von 1,50 x 1,00 m aufgepflanzt werden.
Auf ein Pflanzschema wird verzichtet. Die Haupt- und Nebenbaumarten sollen aber bevorzugt im

Kern der Hecke angesiedelt werden. Die Sträucher gruppenweise. (Rosen und Schlehen in die Außenreihen)

Insgesamt sind 1650 Stck Gehölze vorgesehen:

Hauptbaumarten:
50 Eichen (Quercus robur), **40** Eschen (Fraxinus excelsior)

Nebenbaumarten:
50 Hainbuche (Carpinus betulus), **50** Feldahorn (Acer campestre), **100** Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher:
150 Schlehe (Prunus spinosa), **250** Hundsrose (Rosa canina), **200** Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), **100** Gem. Schneeball (Viburnum opulus), **200** Holunder (Sambucus nigra), **150** Salweide (Salix caprea), **100** Gem. Hartriegel (Cornus sanguinea), **60** Haselnuss (Corylus avellana), **150** Kreuzdorn (Rhamnus carthaticus)

Nr. 2. Anpflanzung von Straßenbegleitbäumen entlang der Erschließungsstraßen im *Baugebiet und an der Uelzener Straße – textliche Festsetzung Nr.3.1*

Die Einzelbäume mit ihrer raumbedeutsamen Wirkung sollen vor allem die trennende Wirkung des Neubaugebiets zum „alten Dorf" etwas auflösen.

Etwa je 100 m^2 versiegelte Verkehrsfläche ist mindestens ein Laubbaum (55 Stck, Mindestqualität: H, 3xv, m.B. 12-14) der nachfolgenden Arten zu pflanzen.

Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Rotdorn (Crataegus laevigata, spec.)

Die Eichen sollen im Bereich der Trafostation und der Grünfläche gesetzt werden.

Nr. 3 Anpflanzung Kinderspielplatz – textliche Festsetzung Nr. 4

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind als Umpflanzung festgesetzt.

Pflanzabstand 1,50 x 1,00 m, gruppenweise Pflanzung
Insgesamt ca. 200 Stck. Sträucher:

50 Hasel (Corylus avellana), **50** Hundsrose (Rosa canina), **50** Weißdorn,
50 Holunder (Sambucus nigra)
4 Stieleichen (Quercus robur)

Nr. 4 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen – textliche Festsetzung Nr. 3.2

Zu einer weiteren besseren Einbindung der Bebauungsfläche sind auf den Privatgrundstücken Einzelbäume zu pflanzen. Festgesetzt werden pro 300m² ein hochstämmiger Laubbaum folgender Arten:
Kastanie (Aesculus hippocastaneum)
Linde (Tilia cordata, T.platyphyllus)
Eiche (Quercus robur, Qu. petraea)
Sand-Birke (Betulus pendula)
Esche (Fraxinus exselsior)
Ahorn (Acer platanoides, A. campestre, A. pseudoplatanus

Wahlweise können hochstämmige Obstsorten eingesetzt werden.

Nr. 5 Pflanzgebot für die Grundstücke entlang der Südseite des Bebauungsgebiets (Pflanzfläche "C")
textliche Festsetzung Nr.4.2

Für diese Grundstücke wird außerhalb der Bebauungsgrenze ein Pflanzgebote für eine mindestens 2-reihige Hecke entlang der jeweiligen südlichen Begrenzung festgelegt.
Die Arten können ohne Bestimmung der Zusammensetzung der Pflanzliste 1 der textlichen Festsetzung entnommen werden.

11.11.2 Externe Ersatzmaßnahmen

Nach BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen, die zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe erforderlich sind. Wenn die in dem Eingriffsgebiet ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs nicht ausreichen, müssen sogenannte Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden. Diese sollen möglichst in räumlichen und fachlichen Bezug zum geplanten Eingriff liegen, können aber auch als externe Fläche ausgewiesen werden.

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurde ein Bilanzierungsverfahren herangezogen, das vom Niedersächsischen Städtetag (1996) herausgegeben worden ist.

Auf der nächsten Seite ist der Ist-Zustand der Planungsfläche (oder Eingriffs- und Ausgleichsfläche) tabellarisch dem geplanten Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt.

Über die Zuordnung von Wertfaktoren für einzelne Biotoptypen vor und nach dem Eingriff werden rechnerische Flächenwerte ermittelt, die dann eine Aussage über den Kompensationsbedarf zulassen.

Es sind allerdings daraus keine Ableitungen für Bewertungen z.B. zum Landschaftsbild oder zu Auswirkungen auf die Tierwelt möglich.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (s. Tab. I)

63 112 Flächenwert Eingriffsfläche (Ist-Zustand)
- 47 367 Flächenwert Eingriffsfläche (Planung)
15 745 Kompensationsbedarf

Wert > 0 = Kompensationsbedarf / Wert < 0 = Kompensationsüberhang

Es ist damit eine zusätzliche Kompensation mit einem Flächenwert von ca. 15 750 zu leisten !

Externe Ersatzmaßnahme

Die externe Kompensationsfläche wird im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Nr. 6 Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche im Uferbereich der Wipperau
textliche Festsetzung Nr. 7

Folgende Maßnahmen sind dafür erforderlich:

- Aufgabe der z.Zt. intensiven Ackernutzung
- nach Absprache mit der Kreisverwaltung:
  Freistellung des mineralisierten nährstoffreichen Oberbodens zur anderweitigen Nutzung, Abschieben bis ca. 20 cm
- Sukkzessionsentwicklung
- bei entsprechender Ausbildung der Grünlandnarbe Beginn der Pflegemaßnahmen:

- Mahd ab 20. Juni, Abräumen des Mähguts
- Stehenlassen von 5m breiten Streifen an den Breitseiten der Parzelle.

Erläuterung
Die Gemeinde Oetzen stellt für diesen zusätzlichen Kompensationsbedarf eine 1,20 ha große Teilfläche auf einem westlich der Ortslage Oetzen und nördlich an die Wipperau grenzenden Flurstücks zur Verfügung.(Gemarkung Oetzen, Flur 4 Flurstück 158/2).

Das vorgesehene Teilstück der Grundstücksparzelle liegt im tieferliegenden Bereich im Anschluss an die Uferzone der Wipperau und wird zur Zeit ackerbaulich genutzt.

Die Nutzung der Gesamtfläche des Flurstücks setzt sich derzeit aus 0,09 ha „besonders wertvoller Bereich" (Uferzone der Wipperau) ca. 1,90 ha Ackerbrache und 2,13 ha Ackernutzung zusammen. Zur Erfassung des Gesamtgrundstücks wurde auf der Fläche eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (s. Anhang) Benachbarte Flächen werden ackerbaulich genutzt.

Die Teilfläche von 1,20 ha soll als Extensivgrünland über Sukzessiven entwickelt werden. Es besteht die Aussicht, dass sich langfristig Vegetationsgesellschaften des Feuchtgrünlandes (z.B. eine hochstaudenreiche Nasswiese) einstellen werden. Grünland in ähnlicher Lage Richtung Dörmte weisen z.T. sehr schöne Binsenbestände auf.

Das Grünland ist jährlich zweimal ab 20. Juni zu mähen. Die Pflege kann auf eine Mahd beschränkt werden, wenn der nährstoffreiche Oberboden flach abgeschoben worden ist. In jedem Fall ist das Mähgut abzuräumen. Das gilt auch für den Grünlandstreifen entlang der Wipperau, der für die Unterhaltung des Gewässers freigehalten werden muss.
Zu den benachbarten Flächen der Querseiten sind Streifen von ca. 5 m stehen zu lassen und im Wechsel jedes 2. Jahr zu mähen. Diese Maßnahme soll speziell an Hochstauden angepasste Vögel (z.B. Braunkehlchen) fördern. Viele Insektenlarven überwintern in stehengelassenen Hochstauden. Bei unverhältnismäßigem Distelaufwuchs können eventuell befallenen Flächen zunächst vor der Distelblüte auch jährlich mit ausgemäht werden.

In der Kompensationsberechnung wird zur Vereinfachung und unter Berücksichtigung der Entwicklungszeit über mehrere Jahre der Biotoptyp GMF (Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte) zugrunde gelegt.

Aus der Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Entwicklungsstand auf dem als Ersatzfläche vorgesehenen Standort (s. auch Tabelle II) ergibt sich ein Kompensationsüberhang mit einem Flächenwert von 24 000.

Ermittlung des Kompensationswertes der Ersatzfläche

12 000	Flächenwert Eingriffsfläche (Ist-Zustand)
- 36 000	Flächenwert Eingriffsfläche (Entwicklungsziel)
- 24 000	**Kompensationsüberhang**

(Wert >0 = Kompensationsbedarf / Wert < 0 = Kompensationsüberhang)

Dieser Kompensationsüberhang dem Kompensationsbedarf aus der Ausgleichsberechnung für das Bebauungsgebiet gegenübergestellt, ergibt immer noch einen Kompensationsüberhang des Flächenwerts in einer Höhe von **8 255**:

Ermittlung der rechnerischen Kompensationserfüllung

15 545	Kompensationsbedarf (Bebauungsfläche) s. Tab. I
- 24 000	Kompensationsüberhang (Ersatzfläche) s. Tab. II
- 8 455	**Kompensationsüberhang**

(Wert >0 = Kompensationsbedarf / Wert < 0 = Kompensationsüberhang)

Es wird davon ausgegangen, dass diese Kompensationsmaßnahme auch das Landschaftsbild entlang der Uferbereich der Wipperau verbessert. Der verbliebene Kompensationsüberhang kann damit als zusätzliche Ersatzmaßnahme für den nicht ausgleichbaren erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild betrachtet werden.

Tab I:	Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Bebauungsgebiet)						
Eingriffs-/Ausgleichsfläche **Ist-Zustand**	Fläche (m^2)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche **Planung**	Fläche (m^2)	Wertfaktor *	Flächenwert
AL	63 112	1	63 112	Verkehrsfläche/Trafost. (versiegelt)	5 099	0	0
				Gebäudefläche (Versiegelung, GFZ 0,3)	14 936	0	0
				Schutzpflanzung (HFM)	3 940	2	7.880
				Verkehrsfläche, Rabatte (GRE)	3 500	1	3 500
				Gartenflächen (PHH)	34 397	1	34 397
				Trafostation, Anpflanzung (HPG)	50	2	50
				Grünfläche (PSZ)	640	1	640
				55 Stck. Einzelbäume, H (HE)	550	2	1 100
Fläche gesamt (m^2)	63 112			Fläche gesamt (m^2)	63 112		
Flächenwert der Eingriffs- Ausgleichsfläche **Ist-Zustand**		Gesamt	**63 112**	**Flächenwert der Eingriffs-Ausgleichsfläche** **Planung / Ausgleich**		Gesamt	**47 567**

Erläuterung der Biotopkürzel*

* nach einer Generation

AL Lehmacker
HFM Baum-Strauchhecke
HE Einzelbaum, Hochstamm
PHH Heterogenes Hausgartengebiet
PSZ Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage
HPG Siedlungsgebüsch, standortgerechte Gehölze

* Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachsen, NLÖ 1994

Tab. II: Berechnung der externen Ersatzfläche							
Kompensationsfläche **Ist-Zustand**	Fläche ($m^{2)}$	Wertfaktor	Flächenwert	Kompensationsfläche **Entwicklungsziel**	Fläche ($m^{2)}$	Wertfaktor *	Flächenwert
Ackerfläche (AL)	12 000	1	12 000	Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)	12 000	3	36 000
Fläche gesamt (m^2)	12 000			Fläche gesamt (m^2)	12 000		
Flächenwert der Eingriffs- Ausgleichsfläche				**Flächenwert der Eingriffs-Ausgleichsfläche**			
Ist-Zustand		Gesamt	**12 000**	**Planung / Ausgleich**		Gesamt	**36 000**

* nach einer Generation

Erläuterung der Biotopkürzel*

AL Acker, bindiger Boden

GMF Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte

* Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachsen, NLÖ 1994

12.0 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist in der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen, wenn UVP-pflichtige Vorhaben geplant sind.

Das Baugebiet "Hofkoppel" ist von der Umweltverträglichkeitsprüfung befreit. Das Wohnbaugebiet ist nicht Bestandteil der Anlage 1 zum § 3 des UVPG. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit 14.940 m² unterschreitet den unteren Wert von 20.000 m² gem. Nr. 18.7.2 der Anlage 1. Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig, eine allgemeine Vorprüfung ist nicht erforderlich.

13.0 Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeinde abschnittsweise, entsprechend der Grundstücksnachfrage. Die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen und Schutzpflanzung) bleiben im Eigentum der Gemeinde.

Baukosten	
Grunderwerb	943.000,00 DM
Verkehrsflächen	707.600,00 DM
Oberflächenentwässerung	162.400,00 DM
Beleuchtung	82.300,00 DM
Pflanzung Baugebiet	69.600,00 DM
Externe Ausgleichsmaßnahme	23.200,00 DM
Baunebenkosten	276.000,00 DM
Summe	2.264.100,00 DM

Die Gesamtkosten werden lt. Erschließungssatzung auf den Grundstückspreis umgelegt.