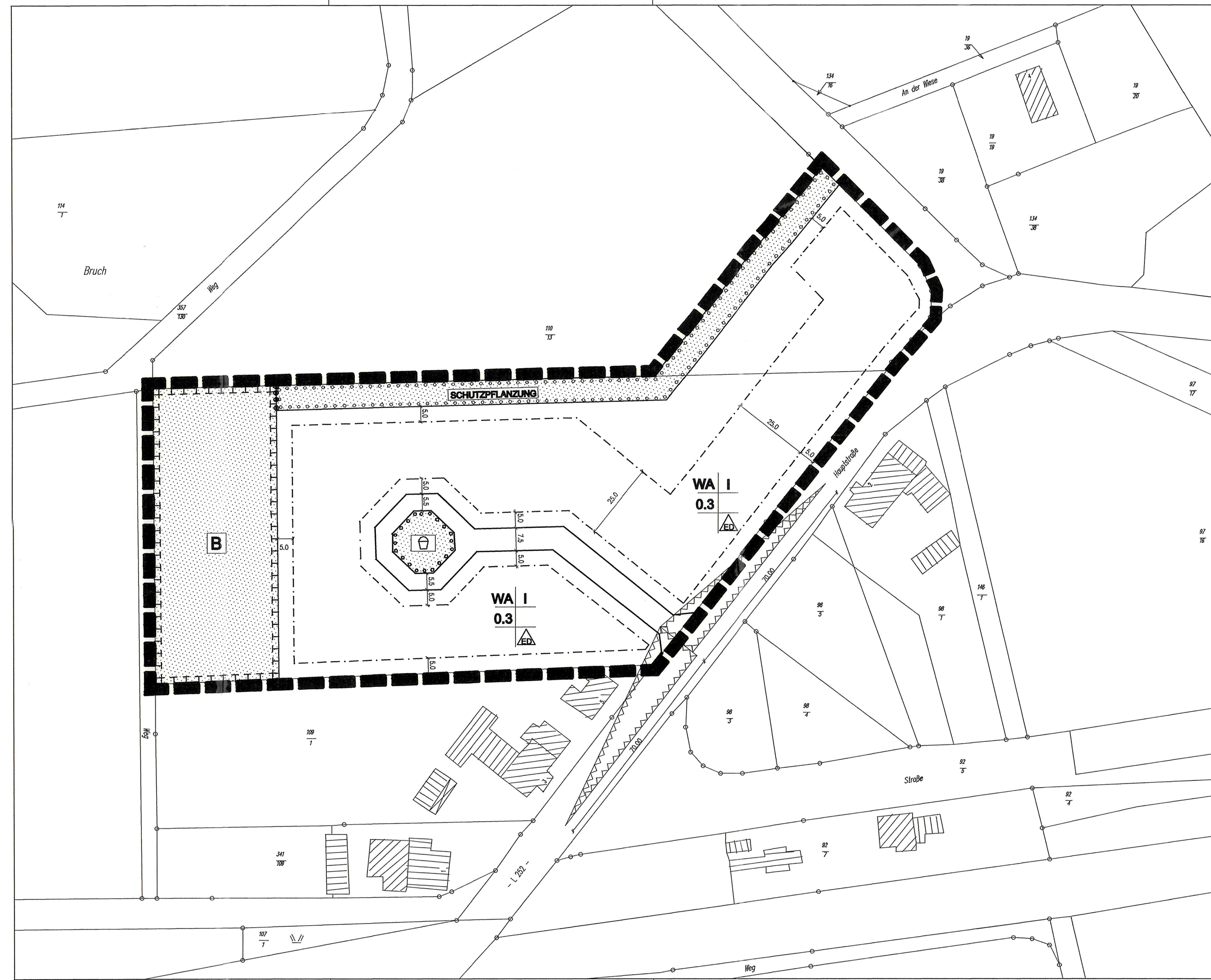


„Am Bruch“



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ANPFLANZUNGEN VON STRASSENBEGLEITBÄUMEN

Je 100 qm versiegelter Straßenfläche ist mindestens ein Laubbaum in der betreffenden Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten. Zulässige Arten: Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus). Mindestqualität: H, 3xv, m.B., 12 - 14 cm StU.

### 2. SPIELPLATZ

Auf der öffentlichen Grünfläche, Spielplatz, ist eine Baumgruppe mit drei Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten, wahlweise der Arten Stieleiche (Quercus robur), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata). Mindestqualität: H, 2xv, m. B., 10 - 12 cm StU. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

### 3. SCHUTZPFLANZUNG

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung, ist eine Baumreihe aus Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten. Zulässige Arten: Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior). Mindestqualität: H, 2xv, o.B., h 250 - 300 cm, oder regionaltypische Hochstamm-Obstbäume, Mindestqualität: H, 2xv., 8 - 10 cm StU. Pflanzabstand: 7 m in der Reihe. Die offenen Vegetationsflächen sind der Selbstbegrünung zu überlassen und extensiv zu pflegen.

### 4. BIOTOP FÜR WILDLEBENDE TIERE UND PFLANZEN

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen, sind zehn Gehölzgruppen mit je drei bis fünf Laubgehölzen im Rasterabstand 2 m x 3 m zu pflanzen und zu erhalten. Zulässige Arten: Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre), Rotbuche (Fagus sylvatica), Spitzahorn (Acer platanoides), Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Brombeere (Rubus fruticosus), Schlehe (Prunus spinosa). Mindestqualität Bäume: H, 2xv, o.B., 200 - 250 cm; Sträucher: I. Str., 2 Tr., h 90 - 120 cm. Die Pflanzstandorte der Gehölzgruppen sind in nicht geradliniger Pflanzanordnung zu bestimmen. Die offenen Vegetationsflächen sind der Sukzession zu überlassen.

### 5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die öffentlichen Grünflächen, Schutzpflanzung und Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen, werden gleichzeitig als Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen als Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den öffentlichen Grundstücken der Straßenverkehrsfläche und den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes insgesamt zugeordnet.

### 6. GRUNDFLÄCHENZAHL

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

## PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141) i.V.m. § 40 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (NGVBl. S. 383) hat der Rat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stoetze, 18. Okt. 2004 (L.S.) gez. Schulze  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadtplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 18. Okt. 2004 gez. Pesel  
A. Pesel

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.12.2000 bis einschließlich 23.01.2001 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Stoetze, 18. Okt. 2004 (L.S.) gez. Schulze  
Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.10.2004 den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Stoetze, 18. Okt. 2004 (L.S.) gez. Schulze

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, 18. Okt. 2004 gez. Paffenholz  
Paffenholz  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 15.11.2004 bekannt gemacht worden. Er ist damit am 16.11.2004 rechtsverbindlich geworden.

Stoetze, 30. Nov. 2004 gez. Schulze  
Bürgermeister

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

Stoetze, Gemeindedirektor

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

Stoetze, Gemeindedirektor

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### BauNVO / PlanzVO Fassung 1990

|     |                                                                                                                                                        |                                           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| WA  | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)                                                                                                                    |                                           |
| 0,3 | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), siehe textl. Festsetzung Nr. 6                                                                                         |                                           |
| I   | Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)                                                                                                                   |                                           |
| ED  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)                                                                                                |                                           |
| --- | Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)                                                                                                                            |                                           |
|     | öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)                                                                                                   |                                           |
| --- | Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)                                                                                                             |                                           |
|     | Spielplatz, s. textl. Fests. Nr. 2, 5                                                                                                                  | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15 BauGB) |
|     | Schutzpflanzung, s. textl. Fests. Nr. 3, 5                                                                                                             |                                           |
|     | Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen, s. textl. Fests. Nr. 4, 5                                                                                   |                                           |
|     | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB), s. textl. Festsetzung Nr. 4 und 5 |                                           |
|     | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB), siehe textl. Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5                                     |                                           |
|     | Sichtfeld, nachrichtlich (§ 31 (2) NStrG)                                                                                                              |                                           |
|     | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)                                                                              |                                           |
|     | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)                            |                                           |

## LANDKREIS UELZEN GEMEINDE STOETZE

## BEBAUUNGSPLAN AM BRUCH

M. 1 : 1000

PLANUNGSBÜRO A. PESEL, REITZE 2, 29482 KÜSTEN, TEL.: 05841 / 6112

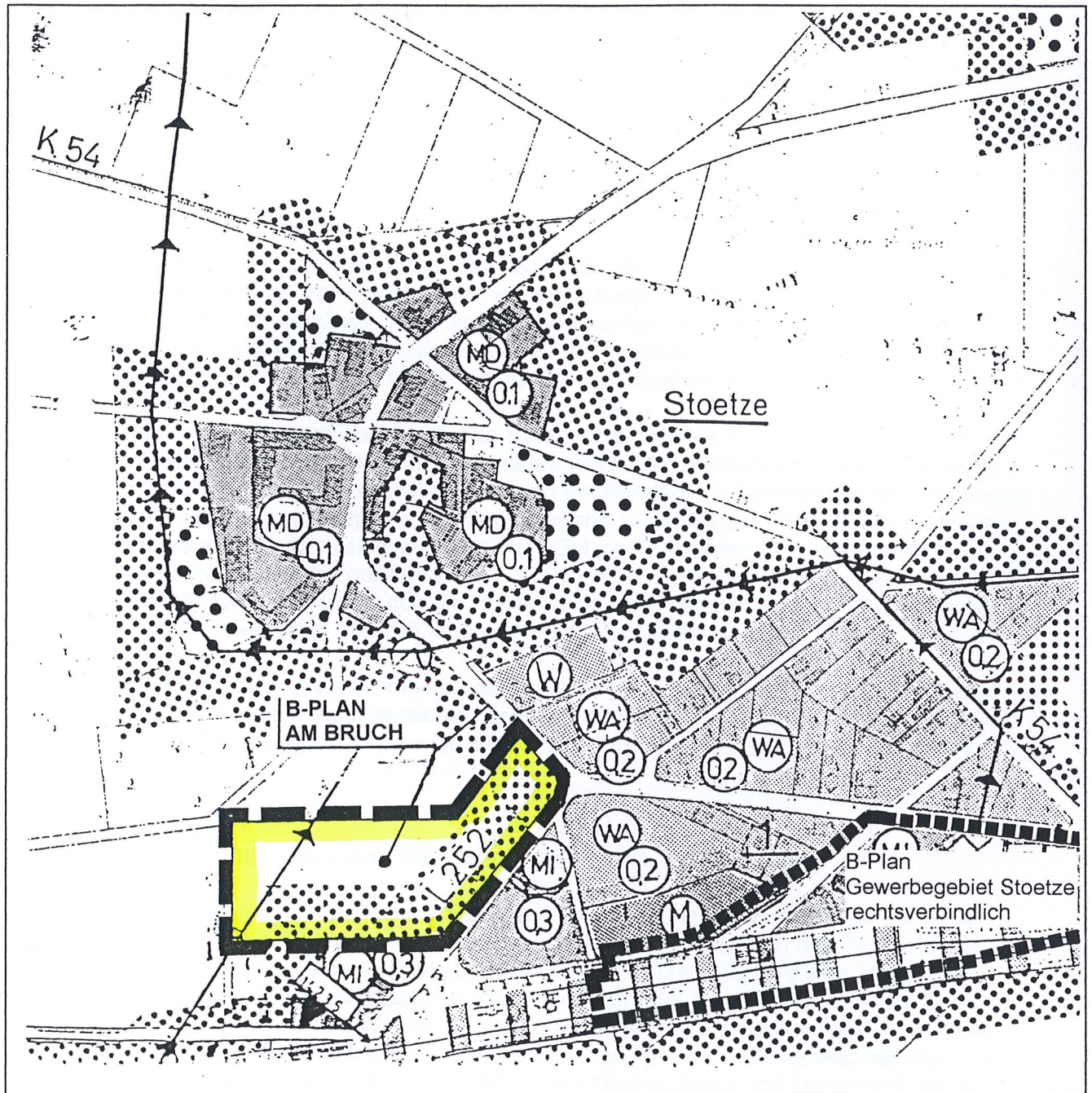
FAX: 05841 / 974009, e-mail: peselplan @ t-online.de

OKTOBER 2004

- Urschrift -

LANDKREIS UELZEN  
GEMEINDE STOETZE

BEBAUUNGSPLAN  
AM BRUCH



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## **BEGRÜNDUNG**

zum

### **BEBAUUNGSPLAN AM BRUCH**

Der Gemeinde Stoetze  
Landkreis Uelzen

#### **1. Veranlassung**

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung hält in den Gemeinden an. Vornehmlich sind es in der Region lebende Einwohner, die nach geeigneten Baugrundstücken in der Nähe suchen. Baulücken sind in den Dörfern kaum verfügbar. Um den zukünftigen Bedarf decken zu können, werden daher die einzelnen Ortsteile auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten hin untersucht.

Der Ortsteil Stoetze der Gemeinde Stoetze hat eine bauliche Erweiterung erfahren, die klar vom Altdorf getrennt angesiedelt wurde. Im Südosten des alten Ortskerns ist dadurch eine eigenständige Siedlung entstanden. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurden Standorte für ein neues Wohngebiet miteinander verglichen. Die Auswahl fiel auf ein Gebiet im Westen des neueren Dorfteils von Stoetze, der mit dem geplanten Wohngebiet eine bauliche Abrundung erfährt. Der alte Ortskern wird durch die Erweiterung nicht negativ berührt, da die räumliche Trennung weiterhin deutlich in der Landschaft ablesbar bleibt.

Die politischen Gremien fassten daher den Beschluss, ein Wohngebiet in Stoetze bauleitplanerisch vorzubereiten. Für das Plangebiet ist sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

#### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche wurde durch die 15. Änderung fortgeschrieben. Die 15.2 Änderung stellt für den Bereich des Plangebietes zum größten Teil eine Wohnbaufläche (W) dar. Im Norden wird eine öffentliche Grünfläche, Schutzpflanzung, ausgewiesen, um das Baugebiet in die freie Landschaft einzufügen. Im Westen ist eine öffentliche Grünfläche, Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen, dargestellt, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet ist. Auf dieser Fläche können Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan nimmt die für seinen Geltungsbereich vorgenommenen Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans auf und entwickelt sie weiter.

Die zeichnerische Darstellung des derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Uelzen 2000 weist das Plangebiet als weiße Fläche, d.h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, aus. Der gesamte Ortsteil Stoetze ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung ausgewiesen. Durch die kleinräumige Darstellung einer Wohnbaufläche wird diese Funktion nicht beeinträchtigt. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den zeichnerischen Darstellungen des RROP's ist daher auszugehen.

In der Samtgemeinde Rosche werden im RROP als Grundzentrum der Ort Rosche und als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen der Ort Suhlendorf ausgewiesen. Zur Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentralen Orten wird Folgendes ausgeführt:

„Durch die Festlegung der Zentralen Orte wird die Möglichkeit der Gemeinden, in kommunaler Verantwortung auch außerhalb dieser Siedlungsentwicklung zu betreiben, nicht berührt. In diesen Fällen muss das aber, vor allem wenn es sich um größere Wohnflächenausweisungen handelt, auf einem städtebaulichen Konzept mit Festlegung der langfristigen Entwicklungsperspektiven für Mitglieds-gemeinde und Ortsteile basieren, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu gewährleisten. Dies ist bereits Aufgabe der Bauleitplanung und Ausdruck des Entwicklungs- und Ordnungsprinzips, das mit den Begriffen „Städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ und „Geordnete städtebauliche Entwicklung“ in § 1 Abs. 3 und 5 Satz 1 Baugesetzbuch näher umschrieben ist. Da die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden und die Erfüllung ihrer übergemeindlichen Aufgaben eng miteinander verknüpft sind, ist dieser Belang auch Gegenstand der Raumordnung und Landesplanung. Eingriffe in die verfassungsrechtliche Städteplanung der Gemeinde sind damit jedoch nicht verbunden, da die Regionalplanung ausschließlich der Regelung übergemeindlicher bzw. regional bedeutsamer Angelegenheiten dient. Diese bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in den Mitglieds-gemeinden und Ortsteilen der Samtgemeinden und den Ortschaften der Einheits-gemeinden darf jedoch in der Summe nicht zu Lasten der Funktion des Zentralen Ortes gehen.“

Die städtebauliche Konzeption der Samtgemeinde Rosche basiert darauf, in den jeweiligen größeren Orten der Gemeinden größere, zusammenhängende Flächen für Wohnbebauung bereitzustellen, um die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen besser auszunutzen und qualitative Verbesserungen wirtschaftlicher durchführen zu können. In den kleineren Ortsteilen sollen Bauflächen zur Abrundung der Dörfer und der mittelfristigen Eigenentwicklung dienen, aber nicht größere Baugebiete ausgewiesen werden, um die bestehenden Strukturen nicht zu überprägen. Die Summe der in den größeren Orten ausgewiesenen Baugebiete schwächt derzeit jedoch nicht die Grundzentrumfunktionen der Orte Rosche und Suhlendorf. Auch in diesen Orten sind Wohngebiete ausgewiesen, deren künftige Einwohner die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen stärken. Die bisher vorgenommenen Darstellungen von Wohnbauflächen in den größeren Orten der Samtgemeinde beeinträchtigen noch nicht die Funktionen des Zentralen Ortes Rosche und des Standortes mit grundzentraler Teilfunktion Suhlendorf.

Der Ort Stoetze mit ca. 166 Einwohnern ist der Hauptort innerhalb der Gemeinde Stoetze. Entlang der Bahnlinie im Süden von Stoetze hat sich eine landwirtschaftliche Verwertungsgenossenschaft angesiedelt. Neben der Raiffeisen-Warengenossenschaft besteht ein Tankstellenbetrieb, eine Kfz-Werkstatt, eine Brennereige-

nossenschaft und eine Siedlungsgemeinschaft, die sozial geschädigte Kinder aufnimmt und sie in einer Tischlerei und in gärtnerischen Betriebsstätten unterrichtet und ausbildet. Angehörige dieser Betriebe können sich in dem neuen Wohngebiet ansiedeln. Kurze Wegeverbindungen zum Arbeitsplatz können dann sichergestellt werden.

Das neue Wohngebiet mit insgesamt ca. 14 Bauplätzen und etwa 35 Einwohner/innen entspricht der Eigenart dieses ländlichen Bereichs. Mit diesem neuen Baugebiet wird das Dorf nicht überformt. Die neuen Bewohner/innen können problemlos in das Dorfleben integriert werden.

Stoetze ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) durch die regionale Buslinie angeschlossen. Die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche kann den ÖPNV besser auslasten.

Die Bebauung kann sich in die umgebende städtebauliche Struktur und die Landschaft einfügen. Durch die Konzentration der Wohnbebauung im neueren Teil des Ortes kann die Eigenart der alten Ortslage erhalten bleiben. Mit landwirtschaftlich genutztem Boden wird sparsam umgegangen, da nur der künftig benötigte Bereich in das Plangebiet einbezogen wurde.

Die Ziele der Raumordnung stehen mit der Festlegung des neuen Wohngebietes im Einklang.

### **3. Bestand und Neuordnung**

Die Nutzung des geplanten Wohngebietes ist derzeit Acker (vgl. Kapitel 9. Grünflächen, Natur und Landschaft).

Der Ort Stoetze hat eine bauliche Erweiterung erfahren, die klar vom Altdorf getrennt angesiedelt wurde. Im Südosten des alten Ortskerns ist dadurch eine eigenständige Siedlung entstanden. Um den Charakter des alten Ortskerns zu erhalten, wird die neue Wohnbebauung im Westen des neueren Dorfteils von Stoetze angesiedelt. Die Fläche liegt westlich der Landesstraße L 252 und verbindet bestehende Bebauung südlich und nördlich des Plangebietes miteinander. Der neuere Teil des Dorfes erfährt dadurch eine bauliche Abrundung. Der alte Ortskern wird durch die Erweiterung nicht negativ berührt, da die räumliche Trennung weiterhin deutlich in der Landschaft ablesbar bleibt.

Die städtebauliche Konzeption innerhalb des neuen Wohngebietes sieht eine Stichstraße als Erschließung vor, die von der Hauptstraße, der Landesstraße L 252, vor. Im südlichen Bereich erschließt eine kleine Stichstraße zwei Grundstücke in zweiter Reihe. Hier ist auch der Spielplatz angesiedelt.

Die Erschließung für den nordwestlichen Teil des Baugebietes gewährleistet die L 252, in das Wohngebiet führt. Die Stichstraße muss lediglich den Anliegerverkehr aufnehmen. Der Wendebereich lässt einen Platz entstehen, der als Mittelpunkt / als Treffpunkt für das Wohngebiet ausgebildet ist. Hier können Kinder spielen, Er-

wachsene sich begegnen, Feste veranstaltet werden. Der Platz stellt ein Angebot dar, sich zu treffen. Mit Leben müssen die künftigen Bewohner/innen ihn füllen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Landesstraße kann die Erschließungsfunktion eines Teils des Plangebietes aufgrund der geringen Verkehrsdichte problemlos übernehmen.

#### **4. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird eine Nutzung bestimmt, die überwiegend Wohnen sein wird, aber auch Möglichkeiten für die Ansiedlung der im § 4 BauNVO zugelassenen Anlagen und Betriebe offen hält. Mit dieser Nutzungsart wird die vorhandene dörfliche Struktur berücksichtigt und für die Zukunft festgeschrieben.

Innerhalb der angrenzenden Mischgebiete im Osten und im Süden des Plangebietes sind ein Kfz-Betrieb und eine Tischlerei ansässig. Beide Betriebe bestehen bereits seit Jahren. Wesentlicher Bestandteil von Mischgebieten ist neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben die Wohnnutzung. Gewerbebetriebe in Mischgebieten dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Emissionen der Betriebe sind nach den schalltechnischen Orientierungswerten für Mischgebiete von tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A) auszurichten. Das geplante Wohngebiet hält einen ausreichenden Abstand von ca. 25 m zur festgelegten Baugrenze, um die dort geltenden Richtwerte von tags: 55 dB(A) und nachts: 40 dB(A) einzuhalten. Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind daher nicht erkennbar.

Zusätzliche Einschränkungen für die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht hervorgerufen. Wohnbebauung ist in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die bestehende Situation nicht verschlechtert. Stoetze ist ein dörflich geprägter Ort mit landwirtschaftlich genutzter Umgebung. Die künftigen Bewohner/innen müssen in dieser landwirtschaftlichen Struktur mit dieser Nutzung und den damit verbundenen Geräuschen und Emissionen rechnen.

#### **5. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der geplanten städtebaulichen Struktur. Die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise als Höchstgrenze nimmt die Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung auf und gewährleistet die Einbindung in die umgebende Landschaft.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung mit 0,3 festgesetzt. Die Beschränkung ist erforderlich, um das geplante Baugebiet in die umgebenden, baulichen Strukturen einfügen zu können. Zugelassen werden auch Doppelhäuser, die erfahrungsgemäß auf kleinen Grundstücken errichtet werden. Mit einer GRZ von 0,3 kann die geplante Bebauung in allen Bereichen problemlos verwirklicht werden. Die maximal zulässige Geschossfläche wird

durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die GRZ bestimmt. Weitere Einschränkungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Einschränkungen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO werden festgesetzt, da bei dem relativ hohen Wert von 0,3 eine Überschreitung der GRZ nicht notwendig wird. Die zusätzliche Festsetzung, dass Flächen, die in wasserdurchlässiger Art und teilbegrünter Bauweise befestigt werden, bei der Ermittlung der GRZ nur mit der Hälfte ihrer Fläche anzurechnen sind, soll Anreiz schaffen, die Bodenversiegelung auf den Grundstücken zu reduzieren. Sofern jeder Bauherr durch die Regelungen in § 14 (4) NBauO eine wasserdurchlässige Ausbauart auf seinem Grundstück herstellen muss, kann jeder auch die Vergünstigung bei der Berechnung der Grundflächenzahl in Anspruch nehmen, da der Zweck der Versickerung des Oberflächenwassers erreicht wurde.

## **6. Bauweise**

Die festgesetzte Bauweise, die nur Einzel- und Doppelhäuser zulässt, entspricht der gewünschten städtebaulichen Struktur innerhalb des Plangebietes. Hausgruppen, wie sie die offene Bauweise zulässt, würden sich in den geplanten Gebietscharakter nicht einfügen und werden daher nicht zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern vorgesehen, die optisch aufgelockert im Gebiet verteilt sind. Die Festsetzung der Bauweise ist auf diesem Hintergrund zu verstehen.

## **7. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten Baugrenzen legen eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die eine optimale Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken zulässt und gleichzeitig den geplanten Charakter einer Straßenrandbebauung unterstreicht. Der Abstand von 5 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurde festgelegt, um eine Weiträumigkeit des öffentlichen Straßenraums in diesem Bereich ohne einengende Gebäudekanten gewährleisten zu können. Zu den öffentlichen Grünflächen und den benachbarten Gärten halten die Baugrenzen ebenfalls einen Abstand von 5 m. Damit verbleibt genügend Raum zwischen den Gebäuden und dem Grün, ohne dass Bepflanzungen beeinträchtigt werden.

Auf die örtlichen Gegebenheiten kann trotz der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche reagiert werden. Die Gebäude können für eine optimale Besonnung ausgerichtet werden.

## **8. Verkehr**

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die an das Plangebiet angrenzende L 252. Das Erschließungskonzept des neuen Wohngebietes

sieht eine Stichstraße (Breite 7,5 m: Fahrbahn: 4,5 m, Muldengosse: 0,5 m, Sicherheitsstreifen: 0,5 m, Grünstreifen mit Baumpflanzungen: 2 m) vor, die an die L 252 angeschlossen ist. Im Bereich der Wendeanlage wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche auf 5,5 m reduziert, da hier ein Einbahnverkehr eingerichtet werden kann und Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche, Spielplatz, vorgenommen werden können. Die Wendeanlage ermöglicht den Müllfahrzeugen das Wenden. Die Grundstücke im Nordosten des Plangebietes werden über die L 252 erschlossen, die in diesem Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

Vom Fahrbahnrand der Landesstraße muss die Fahrbahnbreite auf einer Länge von mindestens 20 m mindestens 5,50 m betragen. Der Einmündungsbereich der Stichstraße in die Landesstraße ist verkehrsgerecht auszubauen. Die Eckausrundungen müssen als Schleppkurven mit der Radienfolge 16 / 8 / 24 m hergestellt werden. Im Bereich des Anschlusses der neuen Fahrbahn an die vorhandene Fahrbahn ist zur Fugenüberbrückung eine Asphaltbewehrung mit mindestens 8 cm Überdeckung in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung zur Verhinderung von Rissbildung einzubauen. Die Entwässerung der Landesstraße ist wie bisher zu gewährleisten. Das Oberflächenwasser der einmündenden Gemeindestraße darf nicht auf die Landesstraße gelangen. Das notwendige Sichtfeld im Einmündungsbereich wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

Öffentliche Parkplätze lassen sich in dem öffentlichen Straßenverkehrsraum integrieren. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich.

Nach Auskunft des Straßenbauamtes Lüneburg wurde die letzte Verkehrszählung 1995 auf der L 252 lediglich am östlichen Ortsausgang von Stoetze durchgeführt. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) betrug 886 Kfz. Diese Verkehrszahl enthält allerdings auch den Verkehr der K 54, die im Norden des Ortes Richtung Himbergen verläuft. Nach Auskunft des Landkreises Uelzen betrug der DTV 1995 zwischen Böke und Stoetze 806 Kfz. Unter Berücksichtigung des innerörtlichen Verkehrs kann auf der L 252 im Bereich des Plangebietes von einem DTV von ca. 300 Kfz ausgegangen werden. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von 12 m bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h von tags: 53,5 dB(A). Der Nachtwert ist bei 3 Kfz/h nicht ablesbar. Die Planungsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete liegen bei tags: 55 dB(A) und nachts: 45 dB(A). Der Tagwert wird eingehalten, beim Nachtwert kann bei 3 Kfz/h von der Einhaltung ausgegangen werden. Entsprechende Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen gegen Verkehrsemissionen sind daher nicht notwendig.

## **9. Grünflächen, Natur und Landschaft**

### **Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

#### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet wird durch den Naturraum der Ostheide, eine Untereinheit der Lüneburger Heide, charakterisiert. Die Ostheide wird im Planungsraum von den Endmoränenstufen und Trockentälern der Osthannoverschen Kiesmoräne geprägt, ein reliefreiches Waldhügelland, welches sich östlich des Uelzener Beckens nach Norden bis an die Elbe erstreckt.

Dominiert wird der Naturraum von Kiefernforsten, die die sandigen Moränenkuppen bedecken. In die Sandböden eingebettet sind Geschiebelehminseln, die aufgrund ihrer bindigen Böden und der günstigeren Wasserverhältnisse bevorzugte Standorte der heutigen Siedlungen und der Ackerkultur sind. Die Ostheide besitzt keine nennenswerten oberflächlichen Abflüsse, durch Aufstaumaßnahmen von kleineren Gräben und Bächen sind jedoch kleinflächige Niedermoorbildungen in den Talungen vorhanden.

#### Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet besitzt ein leichtwelliges Relief. Die Senkenlage im Nordwesten weist die niedrigsten Geländehöhen von ca. 62 m über NN auf. Nach Südosten steigen die Höhen an und liegen bei ca. 65 m über NN.

Das geologische Ausgangsmaterial im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird von einer Grundmoräne der Saale-Kaltzeit geprägt, die aus Geschiebedecksand über glazifluviatilen Ablagerungen besteht. In dem tiefer liegenden Areal wird das sandige Substrat vom schluffig-tonigen Lauenburger Ton, der sich in der früheren Elster-Eiszeit entwickelt hat, abgelöst.

Auf der Grundmoräne herrschen trockene, steinige, schwach anehmige Sandböden vor, die den Podsol-Braunerden zuzuordnen sind. In der Talung haben sich unter Staunässe frische bis feuchte, stark lehmige Sandböden entwickelt, die den Pseudogleyen zuzuordnen sind.

Die trockenen Sandböden (Podsol-Braunerden) sind locker gelagert, gut durchlüftet und durchwurzelbar. Das Nährstoffnachlieferungsvermögen sowie das Sorptions- und Puffervermögen von chemischen Stoffen ist als mäßig bis gering einzustufen. Die sandigen Böden verfügen über eine geringe Wasserkapazität und sind als trockenheitsempfindlich einzustufen.

Die lehmigen Sandböden (Pseudogleye) besitzen in Abhängigkeit von der Vernäsung ein sehr differenziertes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen. Ihre Filter- und Puffereigenschaften sind als mittel einzustufen.

Im Untersuchungsgebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auf den ackerbaulich genutzten Flächen wahrscheinlich.

#### Wasser

##### *Oberflächengewässer*

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

##### *Grundwasser*

Das Plangebiet wird durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Nach der „Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen - Grundwasser -“ (1990) liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk im Mittel bei ca. 51 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet Stoetze ist unter den Tonböden nur von geringer Bedeutung (100 mm/a). Unter den sandigen Geestböden ist die Grundwasserneubildungsrate mit 200-300 mm/a im langjährigen Mittel als relativ günstig zu bezeichnen.

Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Höhen und fließt in nordwestliche Richtung.

Entsprechend der Geowissenschaftlichen Karte ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung aufgrund der mächtigen Grundwasserdeckschichten und der daraus resultierenden längeren Infiltrationszeit als mittel bis gering einzustufen.

#### Klima, Luft

Der Naturraum Ostheide wird durch das Sonderklima der Lüneburger Heide beeinflusst. Kennzeichnend sind die höheren jährlichen Niederschlagsmengen (ca. 25-50 mm höher als im östlichen, stärker kontinental geprägten Wendland mit 550-600 mm Niederschlag) und die niedrigeren Wintertemperaturen sowie die Spätfrostgefahr.

Das Plangebiet wird von einer Ackerfläche dominiert. Auf der Ackerfläche ist mit Temperaturextremen (geringe Luftfeuchte und hohe Temperaturschwankungen) und kalten Winden zu rechnen.

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch einen höheren Anteil an Großgrünstrukturen aus, z. B. die alten Hofbäume, die Eichenhaine und Heckenstrukturen im Altdorf sowie der Feuchtwald im Nordwesten des Plangebietes, die eine positive Auswirkung auf das Siedlungsklima haben. Sie regulieren die Lufttemperatur und Luftfeuchte und sind für die Luftregeneration sowie für die Lufthygiene und somit für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Anwohner von Bedeutung.

#### Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde.

Die trockenen, sandigen Böden des Plangebietes wären von einem bodensauren, trockenen Stieleichen-Birkenwald (*Betulo-Quercetum typicum*) und einem trockenen Buchen-Stieleichenwald (*Fago-Quercetum typicum*) geprägt. Die Staunässe und einen höheren Nährstoffreichtum aufweisenden Pseudogley-Böden wären von einem Eichen-Hainbuchenwald (*Quercus robur-Carpinetum betuli*) bewachsen.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

##### *Biotoptypen*

Die Biotoptypen wurden im Juni 2000 kartiert. Grundlage der Kartierung ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1994).

Das Plangebiet wird von einer intensiv genutzten **Sand-Ackerflur (AS)** geprägt, die für Arten und deren Lebensgemeinschaften nur von geringer Bedeutung ist.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gehölze vorhanden. Der **Baumbestand (HB)** beschränkt sich auf den Straßenseitenraum der beiden angrenzenden Straßen. Es handelt sich im Seitenraum der „Altdorf Straße“ um fünf jüngere Laubbäume der Art Winterlinde. Entlang der „Hauptstraße“ sind drei Altbäume der Arten Sandbirke, Spitzahorn sowie Stieleiche wüchsig. Die Gehölze sind als mittleres bis starkes Baumholz einzustufen.

### Landschaftsbild/Ortsbild

Die Landschaft im Raum Stoetze konnte im Wesentlichen seine naturräumliche Charakteristik bewahren. Die mit einem bewegten Relief ausgestattete Geest zeichnet sich durch ein abwechslungsreiches Mosaik von Wald- und Ackerflächen aus. Der Niederungsbereich wird noch durch eine Wiesen- und Weidelandschaft mit Altbaumbeständen sowie kleineren Feuchtwäldern und Sumpfbiotopen dokumentiert. In dieses Gesamtbild wird das Plangebiet eingebunden. Das Ortsbild des Alt-Dorfes wird überwiegend durch landschaftstypische Gebäude mit altem Baumbestand und Obstgärten geprägt. Beeinträchtigend wirken sich jedoch die technisch-funktional gestalteten Gebäudekomplexe des Gewerbegebietes aus, welches 300 m östlich des Plangebietes liegt.

### **Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter**

Die im Plangebiet zu erwartenden bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter sind tabellarisch dargestellt:

| Beeinträchtigungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| a) baubedingt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | b) anlagebedingt | c) betriebsbedingt |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna durch Beseitigung und Umbau von Vegetation a) b)</li><li>• Verlust belebten Bodens durch Versiegelung b)</li><li>• Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung, Schadstoffanreicherung a) b) c)</li><li>• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung b)</li><li>• Luftverunreinigung durch Abgase von Baumaschinen a)</li><li>• Kleinklimatische Veränderungen durch Freiflächenverlust und Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte b)</li><li>• Landschaftsüberformung durch Errichtung von naturraumuntypischen Gebäuden und Grünanlagen b)</li></ul> |                  |                    |

- ☐ Die mögliche Bodenversiegelung im Plangebiet von ca. 5.320 m<sup>2</sup> Fläche, Schadstoffanreicherung und die Veränderung der Bodeneigenschaften sind als erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden zu werten, die kompensiert werden müssen.
- ☐ Die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind durch Maßnahmen, die die Versickerungsleistung im Baugebiet gewährleisten, vermeidbar bzw. minimierbar.
- ☐ Die Veränderungen der mikroklimatischen Situation kann durch die Pflanzung von Gehölzbeständen im Gebiet kompensiert werden. Es sind keine erheblichen

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes reduzieren.

- ☐ Die Überbauung bzw. Umwandlung von intensiv genutztem Acker kann als eine geringe bis mäßige Beeinträchtigung für Arten und deren Lebensgemeinschaften gewertet werden, da es sich um ein naturfernes, zeitnah wiederherstellbares Ökosystem handelt.
- ☐ Die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild/Ortsbild sind durch Gehölzpflanzungen sowie durch die Entwicklung von visuell ansprechenden Grünflächen kompensierbar.

#### Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens

Die Realisierung des Vorhabens ist teilweise mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter verbunden. Das Vorhaben ist als Eingriff gemäß § 7 NNatG zu werten. Neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB erforderlich.

### **Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

#### **Boden- und Wasserhaushalt**

- a) Der belebte Boden, der für die Anlage der späteren Vegetationsflächen von großem Wert ist, sollte vor Baumaßnahmen abgeschoben und zur späteren Wiederverwendung zwischengelagert oder sofort wieder als Deckschicht auf Pflanzstandorte aufgebracht werden. Hiermit lässt sich der Eingriff auf den Lebensraum Boden mindern.
- b) Bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden sind aus den gleichen Gründen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern oder rückgängig zu machen.
- c) Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist, soweit es die geogene Ausgangslage erlaubt, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers verfolgt das Ziel, die Abgabe des Regenwassers an die Vorfluter zu mindern, das kommunale Abwassersystem hydraulisch zu entlasten, die Grundwassersituation im Gebiet beizubehalten sowie eine ausreichende Vorreinigung des belasteten Regenwassers zu gewährleisten. Um qualitativ hochwertiges Trinkwasser einzusparen, ist auch eine Sammlung des Regenwassers (z. B. in Regentonnen oder Zisternen) möglich, um es als Brauchwasser zu nutzen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Seit dem 1.1. 1998 schreibt das Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 1a die Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Die folgenden Kompensationsflächen und -maßnahmen sollen eine Aufwertung des Landschaftsbildes, eine kleinklimatische Verbesserung, einen wirksamen Immissionsschutz sowie eine Aufwertung des Wohnumfeldes erzielen.

**Nr. 1: Anpflanzung einer Baumreihe (Schutzpflanzung)**

Im Nordosten des Plangebietes ist innerhalb einer 8 m breiten Grünfläche eine Baumreihe aus standortheimischen Laubgehölzen, wahlweise der Arten Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Mindestqualität: Hei., 2xv., o. B. h 250-300 cm, oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen, Mindestqualität H, 2xv. o. B., StU 8-10 cm, in einem Pflanzabstand von 7 m zu pflanzen und zu erhalten. Die offenen Vegetationsflächen sind der Selbstbegrünung zu überlassen und extensiv zu pflegen.

Mit der Maßnahme wird das Baugebiet zur Niederung eingegrünt.

**Kompensationsfläche: 1.700 m<sup>2</sup>**

**Nr. 2: Ruderalflur mit Gehölzen**

Im Westen des Plangebietes wird ein Teilbereich des Ackers der Sukzession überlassen. Die sandigen, nährstoffarmen Bodeneigenschaften begünstigen die Entwicklung von trockenheitsliebenden Gras- und Staudenfluren sowie Magerrasen. Um die Strukturvielfalt und das Nahrungs- und Nischenangebot für Vögel, Reptilien und Kleinsäuger zu erhöhen und die Einbindung in die freie Landschaft zu gewährleisten, sind auf der Fläche 10 Gehölzgruppen mit je 3-5 Laubgehölzen zu pflanzen. Der Bestand ist aus Baum- und Straucharten der unten angegebenen Arten und Qualitäten aufzubauen. Mindestqualität Bäume: Hei, 2xv, o.B. 200-250 cm; Sträucher: I. Str., 2 Tr., h 90-120 cm. Pflanzabstand im Verbund: 3 m x 2 m. Bei Auswahl der Pflanzstandorte ist auf eine nicht geradlinige Pflanzanordnung zu achten.

- |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bäume:     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)</li><li>• Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)</li><li>• Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)</li><li>• Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)</li></ul>                                                                                          |
| Sträucher: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)</li><li>• Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)</li><li>• Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)</li><li>• Hasel (<i>Corylus avellana</i>)</li><li>• Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)</li><li>• Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)</li></ul> |

Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche, „Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen“, festgesetzt.

**Kompensationsfläche: 3.850 m<sup>2</sup>**

## **Weitere grünordnerische Maßnahmen**

### **Nr. 3: Anpflanzung von Straßenbegleitbäumen entlang der Erschließungsstraßen**

Je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Straßenfläche ist mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität: H, 3xv, m. B. 12-14) der unten angegebenen Arten in dem betreffenden Straßenbereich zu pflanzen und zu erhalten:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Spitzahorn (*Acer pseudoacacia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Um einen einheitlichen Charakter zu erreichen, empfiehlt es sich, für die Straße maximal zwei verschiedene Baumarten zu verwenden.

### **Nr. 4: Spielplatz**

Auf der öffentlichen Grünfläche, Spielplatz, ist eine Baumgruppe mit drei Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten; Mindestqualität: H, 2xv, m. B. 10-12, wahlweise der Arten:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Anpflanzungen im Bereich von Kinderspielplätzen sollen Sichtschutz bieten und zum Spiel anregen (z. B. Klettern, Versteckspiel). Gleichzeitig sind sie geeignet, genügend Witterungsschutz zu geben. Die Festsetzung soll die Mindestvoraussetzung zur Erfüllung dieser Funktionen schaffen.

## **Bilanzierung des Eingriffs (Ausgleichsmaßnahmen)**

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde ein vereinfachtes Bilanzierungsverfahren herangezogen. Demnach ist die maximal mögliche Flächenversiegelung im Baugebiet im Verhältnis 1 : 1 zu kompensieren.

### Flächenbilanzierung:

| Bestand             | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|-----------------------------|
| Acker               | 22.410                      |
|                     |                             |
|                     |                             |
|                     |                             |
|                     |                             |
|                     |                             |
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>22.410</b>               |
|                     |                             |

| Planung                                                       | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Versiegelung (WA, GRZ:0,3<br>ohne Überschreitung)             | 4.620                       |
| Freifläche                                                    | 10.780                      |
| Versiegelung Straße                                           | 700                         |
| Straßensaum                                                   | 460                         |
| Kompensation (Schutzpflan-<br>zung)                           | 1.700                       |
| Kompensation (Biotop für wild-<br>lebende Tiere und Pflanzen) | 3.850                       |
| Öffentliche Grünfläche, Spiel-<br>platz                       | 300                         |
| <b>Gesamtfläche</b>                                           | <b>22.410</b>               |
| <b>davon Versiegelung (ge-<br/>samt)</b>                      | <b>5.320</b>                |

### Kompensationsberechnung:

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| erforderliche Kompensation:         | 5.320 m <sup>2</sup>   |
| - Kompensationsfläche im Plangebiet | - 5.550 m <sup>2</sup> |
| zusätzlicher Kompensationsbedarf:   | <u>0 m<sup>2</sup></u> |

### Resümee

Die rechnerische Gegenüberstellung des gegenwärtigen (Bestand) und des zukünftigen (Planung) ökologischen Wertes des Planungsraumes verdeutlicht, dass ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet möglich ist. Mit Durchführung aller landschaftspflegerischen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff als ausgeglichen. Es besteht eine leichte Überkompensation von 230 m<sup>2</sup>.

### Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 den privaten und öffentlichen Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Beitragsrecht bleibt davon unberührt.

### Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

Innerhalb des Plangebietes wird ein Spielplatz festgesetzt in einer Größe von ca. 305 m<sup>2</sup>. Die Gesamtgröße des Spielplatzeinzugsbereichs beträgt ca. 24.900 m<sup>2</sup>. Bei einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine maximale Geschossfläche von 7.470 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Spielplatzfläche hat die vorgeschrie-

bene Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> bzw. von 2 % der zulässigen Geschossfläche (= 150 m<sup>2</sup>). Die Wegelänge zum Spielplatz beträgt von allen Grundstücken weniger als 400 m. Die Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes sind damit erfüllt.

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes ist durch bestehende Anlagen des Stromversorgers gewährleistet. Eine zusätzliche Trafo-Station muss nicht festgesetzt werden. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Grundstücksflächen soll soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gelangen. Das Niederschlagswasser von den Straßenflächen kann beispielsweise im Straßenseitenraum versickern. Eine definitive Festlegung wird im Rahmen der zu gegebener Zeit von den Ratsgremien zu treffenden Straßenausbaubehauungsentscheidung erfolgen. Neben der Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums können die Freiräume mit einem dezentralen Entwässerungssystem vorteilhaft gestaltet werden.

## 11. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Gemeinde kann die öffentlichen Flächen erwerben. Sie wird die vollständige Erschließung des Gebietes vornehmen, sobald und soweit die Durchführung der Bebauung dies erfordert.

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| Erwerb der öffentlichen Flächen   | ca. 28.000,- €         |
| Ausbau der Oberflächen der Straße | ca. 77.000,- €         |
| Oberflächenentwässerung, 50 %     | ca. 13.000,- €         |
| Beleuchtung                       | ca. 6.000,- €          |
| Bepflanzung                       | ca. 6.000,- €          |
| Summe                             | <u>ca. 130.000,- €</u> |

Von den Kosten hat die Gemeinde einen Anteil von 10 % zu tragen. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

Stoetze, Oktober 2004

Gemeindedirektor