



123
5

134
3
H

Rätzlingen

Hauptstraße - B 493

Pfarramt

Feuerwehr

Feuerwehr

Grünanlage

Teich

Brachland

Brachland

SCHUTZPFLANZUNG 1

SCHUTZPFLANZUNG 2

MI I 0.4

WA I 0.35 ED

WA I 0.35 ED

B

15

142

227

141

139

139

139

127

127

128

288

129

21

17

19

21

1

1

1

3

3

3

2

2

2

4

4

4

5

5

5

8

8

8

11

11

11

12

12

12

13

13

13

14

14

14

15

15

15

16

16

16

18

18

18

20

20

20

22

22

22

24

24

24

26

26

26

30

30

30

31

31

31

34

34

34

36

36

36

40

40

40

44

44

44

47

47

47

50

50

50

55

55

55

60

60

60

70

70

70

80

80

80

90

90

90

100

100

100

110

110

110

120

120

120

130

130

130

140

140

140

150

150

150

160

160

160

170

170

170

180

180

180

190

190

190

200

200

200

210

210

210

220

220

220

230

230

230

240

240

240

250

250

250

260

260

260

270

270

270

280

280

280

290

290

290

300

300

300

310

310

310

320

320

320

330

330

330

340

340

340

350

350

350

360

360

360

370

370

370

380

380

380

390

390

390

400

400

400

410

410

410

420

420

420

430

430

430

440

440

440

450

450

450

460

460

460

470

470

470

480

480

480

490

490

490

500

500

500

510

510

510

520

520

520

530

530

530

540

540

540

550

550

550

560

560

560

570

570

570

580

580

580

590

590

590

600

600

600

610

610

610

620

620

620

630

630

630

640

640

640

650

650

650

660

660

660

670

670

670

680

680

680

690

690

690

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SCHUTZPFLANZUNG 1

Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 1, ist eine vierreihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen und zu erhalten. Zum Aufbau sind 30 % Haupt-, Pionier- und Nebenbaumarten und 70 % Straucharten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten, Pflanzabstand: 1 m x 1,5 m im Verbund. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Im Norden und Süden ist jeweils ein 2 m breiter Krautsaum der Sukzession zu überlassen.

2. SCHUTZPFLANZUNG 2

Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 2, ist eine Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten, wahlweise der Arten Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Stieleiche (*Quercus robur*). Mindestqualität: Hei., 2xv, o.B., h 150-200 cm. Pflanzabstand in der Reihe: 7 m. Die offenen Flächen sind der Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen (sporadische Mahd).

3. ANPFLANZUNGEN VON STRASSENBELEITBÄUMEN

Je 100 m² neu 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., StU 12 - 14 cm.

4. SPIELPLATZ

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

5. BIOTOP FÜR WILDLEBENDE TIERE UND PFLANZEN

Die private Grünfläche, Biotope für wildlebende Tiere und Pflanzen, ist der Sukzession zu überlassen.

6. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern, Schutzpflanzung 1 und 2, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, 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 zum Ausgleich festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den öffentlichen Grundstücken der Straßenverkehrsfläche und den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes insgesamt zugeordnet. Der Flächenanteil von 360 qm wird in einen Flächenpool aufgenommen und kann anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet werden.

7. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

8. GRUNDFLÄCHENZAHL

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen unzulässig.

9. VER- UND ENTSORGUNGSLÖSUNGEN

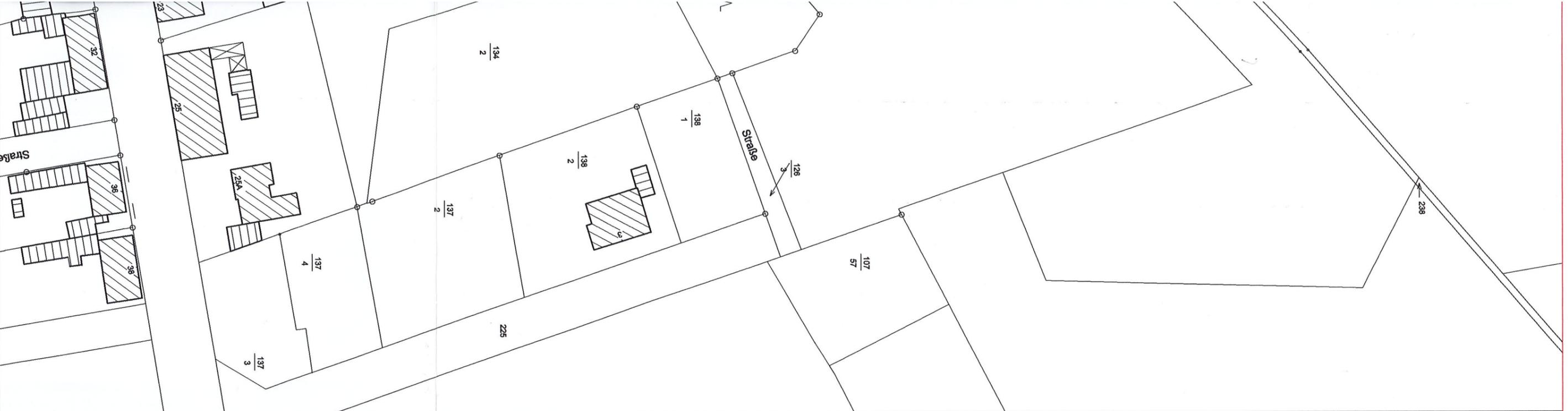
Die Ver- und Entsorgungslösungen sind nur unterirdisch innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

PFLANZENLISTE

Zuordnung	Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
Hauptbaumarten:	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	1. Hei., 2xv., o.B., h 150-200 cm
	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	1. Hei., 1xv., o.B., h 100-125 cm
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	1. Hei., 2xv., o.B., h 150-200 cm
Nebenbaumarten:	Salweide	<i>Salix caprea</i>	1. Hei., 1xv., o.B., h 100-125 cm
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	1. Hei., 1xv., o.B., h 100-125 cm
Pionier:	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	1. Hei., 1xv., o.B., h 100-150 cm
Straucharten:	Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1. Str., 2 Tr., h 60-80 cm
	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	1. Str., 2 Tr., h 90-120 cm
	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	1. Str., 2 Tr., h 90-120 cm
	Gern. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	1. Str., 2 Tr., h 90-120 cm
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	1. Str., 2 Tr., h 90-120 cm
	Hundrose	<i>Rosa canina</i>	1. Str., 2 Tr., h 90-120 cm
	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	1. Str., 2 Tr., h 90-120 cm
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	1. Str., 2 Tr., h 60-80 cm
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	1. Str., 2 Tr., h 90-120 cm

Erläuterung der Abkürzungen:

1. Hei.: leichter Heister
 1. Str.: leichter Strauch
 h: Höhe
 2xv.: zweimal verpflanzt
 1xv.: einmal verpflanzt
 2 Tr.: zwei Triebe
 o.B.: ohne Ballen



PRÄMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), i.V.m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds.GVBl. S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2001 (Nds. GVBl. S. 112), hat der Rat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rätzlingen, 20. MAI 2005

Gemeindedirektor



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

Reitze, 20. MAI 2005


A. Pesel

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden am 23.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.04.2005 bis einschließlich 06.05.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rätzlingen, 20. MAI 2005

Gemeindedirektor



Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.05.2005 den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rätzlingen, 20. MAI 2005

Gemeindedirektor



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 25.01.2005). 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, 23. Mai 2005


Parfenhorz
Öffentl. Beauftragter
Vermessungsingenieur

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 15.6.05 bekannt gemacht worden. Er ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rätzlingen, 15.6.05

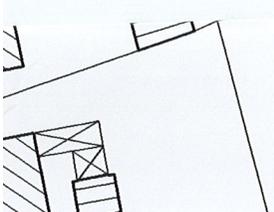
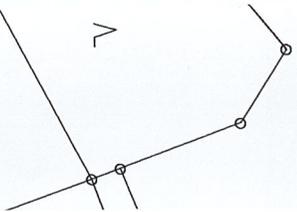
Gemeindedirektor



Innerhalb von zwei Jahren seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und Mängel der Abwägung zum Inhalt des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

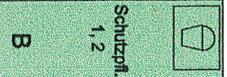
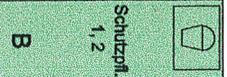
Rätzlingen,

Gemeindedirektor

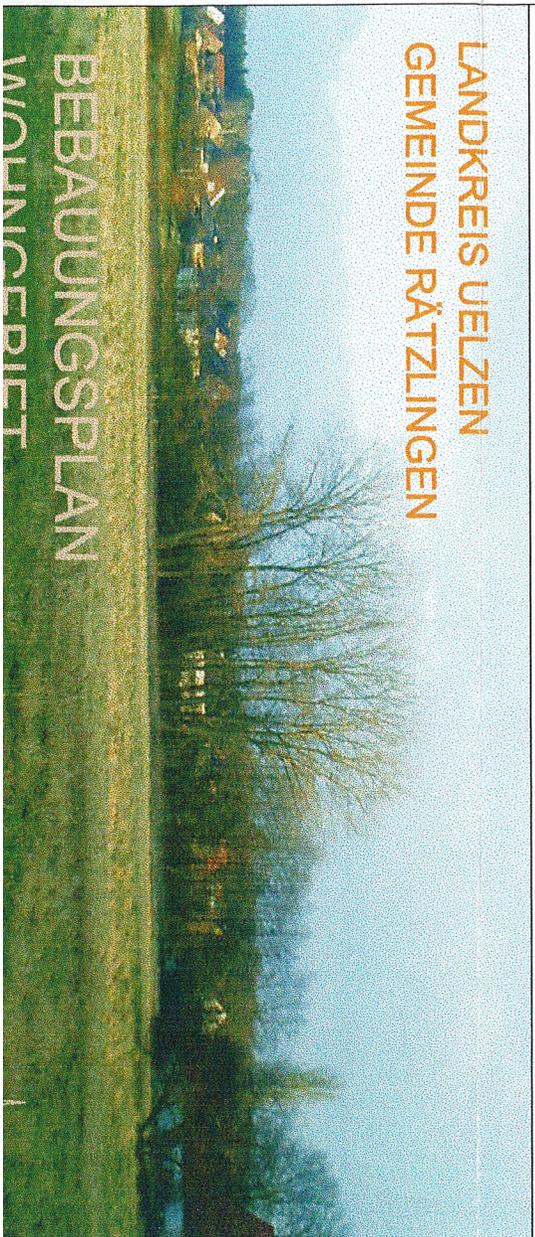


PLANZEICHENERKLÄRUNG

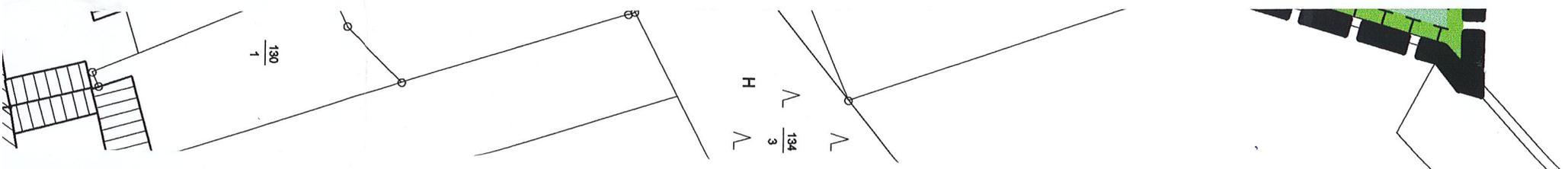
BauNVO / PlanzVO 1990

	Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Fests. Nr. 7 (§ 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO)	
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	
0.35	Grundflächenzahl, s. textl. Fests. Nr. 8 (§ 16 BauNVO)	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, (§ 20 BauNVO)	
o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)	
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche, s. textl. Fests. Nr. 3, 9 (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Spielplatz, s. textl. Fests. Nr. 4	private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Schutzpflanzung, s. textl. Fests. Nr. 1, 2, 6	
	Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen, s. textl. Fests. Nr. 5	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Fests. Nr. 5, 6 (§ 9 (1) 20 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern, s. textl. Fests. Nr. 1, 2, 4, 6 (§ 9 (1) 25a BauGB)	
	Sichtfeld, nachrichtlich (§ 31 (2) NStrG)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)	

LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE RÄTZLINGEN

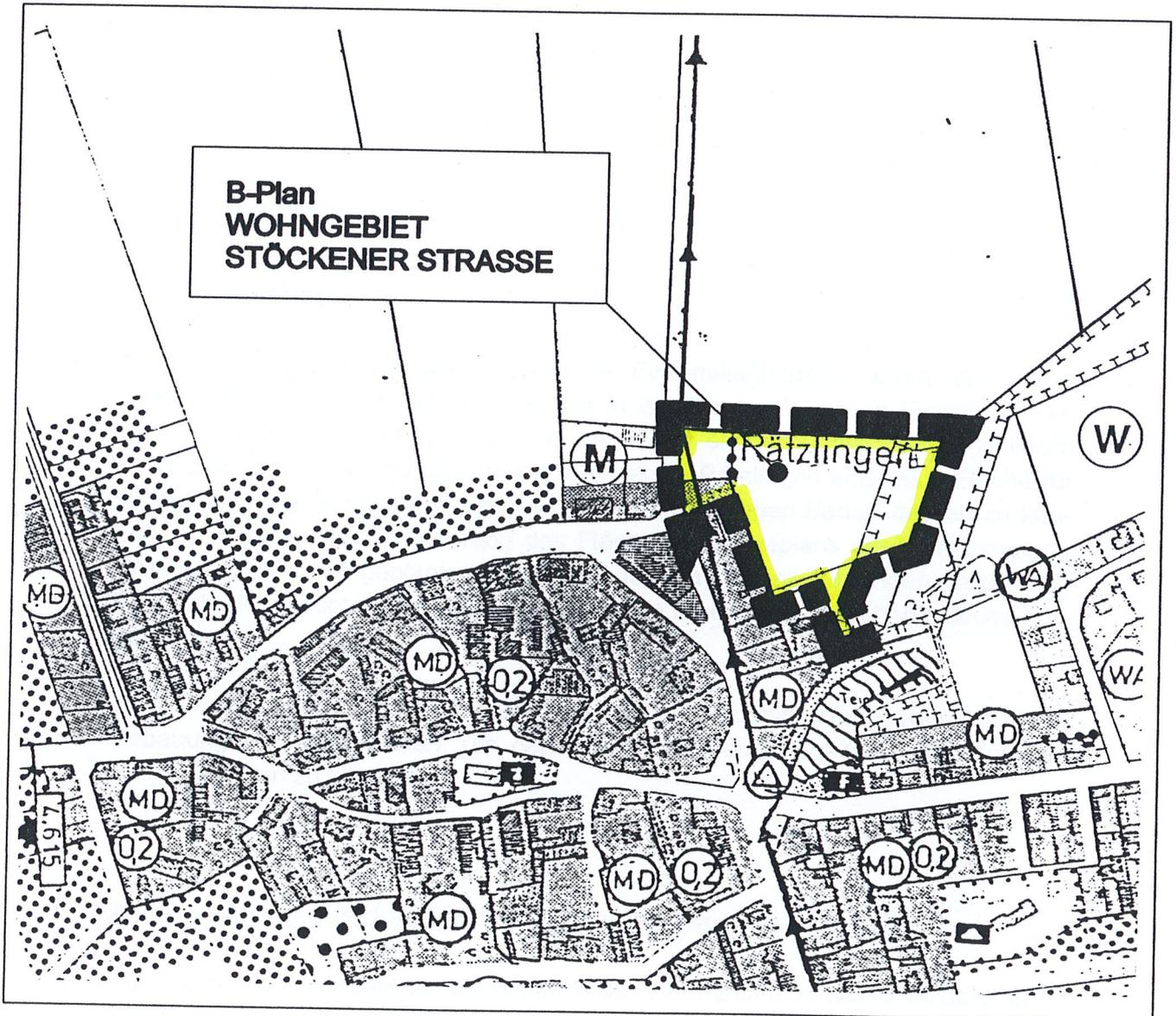


BEBAUUNGSPLAN
WOHNCEPPIET



LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE RÄTZLINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET
STÖCKENER STRASSE**



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET STÖCKENER STRASSE
der Gemeinde Rätzlingen
Landkreis Uelzen

1. Veranlassung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung hält in den Gemeinden an. Vornehmlich sind es die in der Region lebenden Einwohner, die nach geeigneten Baugrundstücken in der Nähe suchen. Innerörtlich sind kaum Baulücken vorhanden, so dass in der Gemeinde Rätzlingen eine neue Fläche für Wohnbebauung festgelegt werden soll, um den künftigen Bedarf decken zu können. Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche wurden die geplanten Entwicklungen im Ortsteil Rätzlingen dargestellt. Innerhalb des Hauptortes der Gemeinde wurde eine größere Wohnbaufläche dargestellt.

Die politischen Gremien beschlossen, für einen Teil dieser Wohnbaufläche einen Bebauungsplan aufzustellen, um den Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbebauung decken zu können.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche ist durch die 9. Änderung für den Bereich des Plangebietes in Rätzlingen fortgeschrieben worden. Der Teilbereich 9.3 der Änderung stellt in seinem Geltungsbereich für das Plangebiet überwiegend eine Wohnbaufläche (W) dar. An der Stöckener Straße ist eine gemischte

Baufläche (M) ausgewiesen. Entlang des Grabens im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus diesen Darstellungen entwickelt.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Uelzen 2000 weist das Plangebiet und den gesamten Ortsteil Rätzlingen als weiße Fläche, d.h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, aus. Die Stöckener Straße, die Kreisstraße 17, ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

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 Mitgliedsgemeinde 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 Mitgliedsgemeinden und Ortsteilen der Samtgemeinden und den Ortschaften der Einheitsgemeinden 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.

Rätzlingen ist der Hauptort innerhalb der Gemeinde mit ca. 530 Einwohnern. Das neue Wohngebiet mit insgesamt ca. 11 Bauplätzen und etwa 25 - 30 Einwohnern entspricht der Eigenart des ländlichen Bereichs. Mit diesem neuen Baugebiet wird das Dorf nicht überformt. Die vorhandene Infrastruktur, wie der Bäcker, die Gaststätte, der Imbissbetrieb, die VSE mit ihrem Kleinmaterialverkauf, wird besser ausgelastet. Die neuen Bewohner/innen können problemlos in das Dorfleben integriert werden. In Rätzlingen existiert eine aktive Dorfgemeinschaft, die alle 2 Jahre ein Dorffest veranstaltet.

Rätzlingen ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) durch die regionale Buslinie angeschlossen. Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes kann den ÖPNV besser auslasten.

Die Bebauung kann sich in die umgebende städtebauliche Struktur und die Landschaft einfügen. Durch die Konzentration der Wohnbebauung am nördlichen Rand 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

Das geplante Wohngebiet wird zum größten Teil von landwirtschaftlichen Brachflächen geprägt (vgl. Kapitel 9. Grünflächen, Natur und Landschaft).

Das neue Wohngebiet erweitert die Ortslage von Rätzlingen nach Norden östlich der K 17. Westlich dieser Straße hat sich der Ortsteil bereits bis zu einer Scheune, die zu Lagerzwecken von einem Imbissbetrieb genutzt wird, ausgedehnt. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes nimmt die Grundstücksgrenze mit dieser Scheunenbebauung auf und verlängert sie nach Osten. Der Ortsrand kann somit auch auf der östlichen Straßenseite in diesem Bereich gefasst und abgerundet werden. Die alte Ortslage mit der traditionellen Bebauung bleibt unberührt und wird durch das geplante Neubaugebiet nicht negativ beeinflusst. Entlang der Stöckener Straße wird lediglich die Anbindung des Baugebietes mit der Erschließungsstraße und der nördlich angrenzende Bereich erfasst, um die Ortsrandsituation regeln zu können. Das südlich an die Erschließungsstraße grenzende unbe-

baute Grundstück an der K 17 kann nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) beurteilt werden. Hier bedarf es keiner zusätzlichen Festlegungen im Bebauungsplan.

Die Größe des gesamten Baugebietes entspricht dem mittelfristigen Bedarf. Insgesamt erfährt der Ort Rätzlingen durch das neue Baugebiet eine Stärkung. Die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen können so längerfristig gesichert werden.

Die städtebauliche Konzeption innerhalb des neuen Wohngebietes sieht die Anlage einer Erschließungsstraße vor, die in die Stöckener Straße sowohl im Westen als auch im Süden einmündet. Durch den direkten Anschluss an die K 17 können die südwestlich gelegene alte Ortslage, durch die die Bundesstraße 493 führt, und Richtung Norden die B 191 schnell erreicht werden.

Der Innenbereich des Plangebietes wird durch einen Platz bestimmt. Er kann als Treffpunkt von den künftigen Bewohnern genutzt werden. Hier können sie sich außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen begegnen. Gleichzeitig hat diese Grünfläche die Funktion des Spielplatzes.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs können die für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Entlang des offenen Grabens wird ein Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen festgelegt (vgl. Kapitel 9. Grünflächen, Natur und Landschaft).

4. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in einem großen Teil des Plangebietes 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.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassenen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sonstige städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen (z.B. Schallemissionen). Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden generell ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe benötigen eine größere, zusammenhängende Fläche, die der geplanten kleinteiligen Struktur des Plangebietes entgegensteht. Tankstellen ziehen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich, das in diesem vorwiegend auf das Wohnen ausgerichteten Gebiet störend sein wird. Beide Anlagen fügen sich nicht in den geplanten Gesamtcharakter des Wohngebietes ein und sollen daher auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Zur Kreisstraße 17 wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit wird ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, festgeschrieben. Diese Nutzungsmischung muss nicht auf das MI innerhalb des Plangebietes begrenzt werden, sondern kann mit der künftigen und bereits bestehenden Bebauung entlang der K 17 erfolgen. An dieser Stelle ist der Charakter des Gebietes von der Kreisstraße bestimmt. Der Ausschluss von gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen ist daher nicht notwendig.

Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar. Die westlich der K 17 vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe haben keine Schweinehaltung, von denen verstärkt Emissionen ausgehen könnten. Die Scheune im Westen des Plangebietes wird von einem Imbissbetrieb als Unterstellmöglichkeit genutzt. Unzumutbare Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Emissionen von den landwirtschaftlichen Betriebsstellen sind nicht zu erwarten. Durch die Umnutzung der ehemaligen Scheune zu Lagerzwecken für einen Imbissbetrieb hat die landwirtschaftliche Nutzung ihren Bestandsschutz verloren. Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen von dieser Stelle sind daher nicht absehbar.

Zusätzliche Einschränkungen für die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden mit dem neuen Wohngebiet nicht hervorgerufen. Wohnbebauung ist innerhalb des angrenzenden Gebietes bereits vorhanden. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die bestehende Situation nicht verschlechtert.

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 innerhalb des WA's mit 0,35 festgesetzt. Die Festlegung 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 0,35 kann die geplante Bebauung in allen Bereichen problemlos verwirklicht werden. Innerhalb des Mischgebietes ist die GRZ mit 0,4 beschränkt. Hier können sich auch gewerbliche Nutzungen ergeben, die zusätzliche Gebäude erfordern. Dennoch wird die GRZ auf 0,4 beschränkt, um den Ortsrand nicht zu überformen. Die als private Grünflächen festgelegten Pflanzbereiche gehören nicht zum Bauland. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden diese Flächen nicht berücksichtigt.

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 für das WA festgesetzt, da bei dem hohen Wert von 0,35 eine Überschreitung der GRZ nicht notwendig wird. Die Versiegelungsmöglichkeit auf den Grundstücken wird damit eingegrenzt. Für das Mischgebiet wird diese Einschränkung nicht vorgenommen, da auch gewerblichen Betrieben die Einrichtung der für den Betrieb notwendigen Anlagen ermöglicht werden soll.

6. Bauweise

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die optisch aufgelockert im Gebiet verteilt sind. Sie fügen sich in die umgebende bauliche Struktur ein. Die Festsetzung der Bauweise, die nur Einzel- und Doppelhäuser zulässt, ist auf diesem Hintergrund zu verstehen.

Innerhalb des MI's wird eine offene Bauweise festgelegt, die die Gebäudelängen auf max. 50 m begrenzt. An dieser Stelle können betriebliche Gebäude notwendig sein, die keine zusätzliche Beschränkung erhalten sollen. Gebäudelängen über 50 m würden sich allerdings nicht in die Ortsrandlage einfügen. Sie werden daher nicht zugelassen.

7. Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten. Sie werden mit dem Mindestabstand von 3 m zu den jeweils angrenzenden Nutzungen festgelegt, um eine optimale Ausrichtung der Hauptgebäude zu ermöglichen. Die Grundstücke sind in ihrer Breite begrenzt. Um eine Bebauung möglichst günstig auf die Besonnung hin ausrichten zu können, ist die Festsetzung des Mindestabstandes vorgenommen worden.

Zur Kreisstraße wird die Baugrenze entlang des notwendigen Sichtfeldes an der Einmündung der Erschließungsstraße festgelegt. Nach Norden wird der Abstand von 5 m festgesetzt, um die Weiträumigkeit des Straßenraums zum Ortsrand hin nicht durch Gebäude einzuschränken.

Nebenanlagen und Garagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Sie sind als bauliche Anlagen untergeordnet und haben nicht die dominante Wirkung von Gebäuden mit Hauptnutzungen.

8. Verkehr, Immissionen

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 17, die als Hauptstraße westlich des Plangebietes durch den Ort führt und die schnelle Verbindung zur südlich verlaufende B 493 und zur B 191 im Norden gewährleistet.

Das Erschließungskonzept des neuen Wohngebietes sieht eine ringförmige Straße vor, die an die K 17 im Westen und die Stöckener Straße im Süden angebunden ist. Die Straße dient ausschließlich der Erschließung der neuen Grundstücke. Das Mischgebiet entlang der Stöckener Straße kann über diese Straße erschlossen werden, wie es auch bei den westlich der Straße liegenden Grundstücken geregelt ist.

Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes wird mit 8 m festgelegt. Damit verbleibt neben der Fahrbahn und bepflanzten Seitenstreifen genügend Raum, um eine Regenwassermulde in den Straßenraum einplanen zu können.

Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze lassen sich in dem öffentlichen Straßenverkehrsraum integrieren. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich.

Die für die Verkehrssicherheit notwendigen Sichtfelder gemäß § 31 (2) NStrG werden an der Einmündung zur K 17 nachrichtlich in die Planung übernommen.

Nach Auskunft des Landkreises Uelzen betrug der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV-Wert im Jahresmittel) bei der letzten Zählung 2000 auf der Kreisstraße, K 17, am Ortsausgang Rätzlingen 596 Kfz / 24 h bei einem Lkw-Anteil von 54 Fahrzeugen. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Beurteilungspegel an der westlichsten Baugrenze des Mischgebietes (Abstand: 9 m von der Fahrbahnmitte) bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h von tags: 54,8 dB(A) und nachts: 42,5 dB(A). Die Orientierungswerte für Mischgebiete liegen bei tags: 60 dB(A) und nachts: 50 dB(A). Sie werden problemlos eingehalten. Auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags: 55 dB(A) und nachts: 45 dB(A) werden eingehalten. Da der Abstand zwischen der K 17 und dem WA größer ist, sind die Emissionen durch den Verkehrslärm noch geringer, so dass hierdurch im WA keine unzumutbaren Störungen auftreten werden.

9. Grünflächen, Natur und Landschaft

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Landschaft im Raum Rätzlingen wird durch die ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft des Uelzener Beckens charakterisiert. Das Uelzener Becken ist eine großflächige Grundmoränenlandschaft, die von mehreren Bächen durchschnitten wird und rundum von den ca. 50 m höher liegenden Waldhügelgebieten der Endmoränenzüge umschlossen ist. Es verfügt über die besten Ackerböden der Lüneburger Heide, so dass sich eine Kulturlandschaft entwickelt hat, die vom Ackerbau gekennzeichnet ist. In den intensiv genutzten Bereichen stellen die Bach- und Flussniederungen häufig die einzigen strukturierenden, naturnäheren Flächen dar. Waldflächen konzentrieren sich in den Geestbereichen auf die trockenen, nährstoffarmen Areale.

Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet besitzt ein leichtwelliges Relief. Die Senkenlage im Osten und Südosten weist die niedrigsten Geländehöhen von ca. 58 m über NN auf. Nach Nordwesten steigen die Höhen an und liegen bei ca. 61 m über NN.

Das geologische Ausgangsmaterial im Norden 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 anlehmgige Sandböden vor, die den Braunerde-Podsolen zuzuordnen sind. In der Talung haben sich unter Staunässe frische bis feuchte, stark lehmige Sandböden entwickelt, die den Pseudogleyen zuzuordnen sind.

Die trockenen Sandböden (Braunerde-Podsol) 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. 47 m über NN (interpoliert).

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

Nach der Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen - Grundwasser - (1990) ist die Grundwasserneubildungsrate mit 100-200 mm/a im langjährigen Mittel als mäßig günstig zu bezeichnen.

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

Klima, Luft

Das Uelzener Becken ist Bestandteil einer klimatischen Übergangszone zwischen maritimem und kontinentalem Einflussgebiet. Die maritimen Züge des Klimas überwiegen. Bei Ostwetterlagen tritt jedoch der kontinentale Klimaeinfluss deutlich hervor.

Das Plangebiet wird von einer größeren Ackerfläche dominiert. Auf der Ackerfläche ist mit Temperaturextremen (geringe Luftfeuchte und hohe Temperaturschwankungen) und kalten Winden zu rechnen. Das Umfeld des Plangebietes besteht überwiegend aus großschlägigen, strukturarmen Ackerfluren.

Das südliche, westliche und östliche Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch einen höheren Anteil an Großgrünstrukturen aus, z. B. die alten Laubgehölze auf der südlich angrenzenden Grünanlage und die Heckenstruktur entlang eines offengelassenen Grabens sowie Hofbäume und Eichenhaine auf den westlich der Stöckener Straße liegenden Hofanlagen. Die Gehölze haben eine positive Auswirkung auf das Siedlungsklima. 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.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle 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 und einem trocken Buchen-Stieleichenwald ge-

prägt. Die Staunässe und einen höheren Nährstoffreichtum aufweisenden Pseudogley-Böden wären von einem Eichen-Hainbuchenwald bewachsen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen

Die Biotoptypen wurden im August 2004 kartiert. Grundlage der Biotoptypenerfassung ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie¹.

Das Plangebiet wird im nördlichen Teilbereich von einer Ackerbrache (Asb) dominiert, die mit einer artenarmen Saatgutmischung begrünt ist. Im Südosten wird kleinflächig ein kleiner Teilbereich einer Grünlandbrache einbezogen, die von Pflanzenarten der stickstoffliebenden Ruderalfluren feuchter Standorte (URF) und Arten der Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF) bewachsen ist.

Der südöstliche Rand des Plangebietes durchschneidet einen Obst- und Gemüsegarten (PHO).

Die Biotope sind mit Ausnahme der Ruderalbiotope (URF, UHF), die eine mäßige bis mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen wird, nur von geringer Lebensraumbedeutung für die heimische Flora und Fauna.

An wertvolleren ökologischen Strukturen sind im südlichen Umfeld die Teichanlage mit den umgebenden mesophilen Gehölzen und Kopfweiden sowie im Osten die lückige Feldhecke zu nennen, die sich entlang eines offengelassenen Grabens entwickelt hat.

Landschaftsbild/Ortsbild

Die Geestflächen, die sich nördlich an den Ortsrand des Dorfes Rätzlingen anschließen, werden von großschlägigen Ackerflächen bestimmt, die nur entlang der Straßen von begleitenden Gehölzen gegliedert werden. Der Raum ist arm an naturraumtypischen Landschaftselementen und nur von mäßiger bis mittlerer Landschaftsbildbedeutung.

Im Gegensatz zu den monoton wirkenden Geestflächen bietet die schmale Niederung östlich und südlich des Plangebietes noch naturraumtypische, die Eigenart des Naturraums präsentierende Landschaftsbildelemente.

Die Grünanlage mit dem Teich wirkt naturnah und ist für die Erholungsnutzung der Bewohner Rätzlingens von Bedeutung.

Das Plangebiet wird durch die Ackernutzung dominiert und ist arm an strukturierenden Landschaftselementen. Die visuellen Qualitäten der Ackerbrachen sind nur mäßig ausgeprägt, da der Blütenreichtum reduziert ist.

¹ vgl. Drachenfels, O. v.; Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4, Hildesheim 2004.

Das Ortsbild des Alt-Dorfes (südwestlich der K 17) wird überwiegend von naturraumtypischen Gebäuden mit altem Baumbestand geprägt. Östlich der K 17 prägen neuere Einfamilienhäuser mit geringem Landschaftsraumbezug das Ortsbild.

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"> • Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna durch Beseitigung und Umbau von Vegetation a) b) • Verlust belebten Bodens durch Versiegelung b) • Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung, Schadstoffanreicherung a) b) c) • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung b) • Luftverunreinigung durch Abgase von Baumaschinen a) • Kleinklimatische Veränderungen durch Freiflächenverlust und Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte b) • Landschaftsüberformung durch Errichtung von naturraumuntypischen Gebäuden und Grünanlagen b) 		

- Die mögliche Bodenversiegelung von ca. 4.997 m² Fläche durch die Errichtung von Gebäuden (WA: GRZ von 0,35 ohne Überschreitung, MI: GRZ von 0,4 mit Überschreitung) und den Bau der Erschließungsstraße, Schadstoffanreicherung und die Veränderung der Bodeneigenschaften ist als erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden zu werten, die kompensiert werden muss.
- 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 minimiert werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes reduzieren.
- Die Überbauung bzw. Umwandlung von Ackerflächen und Nutzgärten kann als eine geringe Beeinträchtigung für Arten und deren Lebensgemeinschaften gewertet werden, da es sich um ein naturfernes, zeitnah wiederherstellbares Ökosystem handelt. Der Eingriff in nährstoffreichere Ruderalfluren ist nur kleinflä-

chig (ca. 300 m²) und wird als mäßige Beeinträchtigung für Arten und deren Lebensgemeinschaften gewertet.

- Die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild/Ortsbild sind durch eine Eingrünung des Baugebietes 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 Bodenverhältnisse erlauben, 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 Strauch- und Baumhecke (Schutzpflanzung 1)

Innerhalb der 7 m breiten Grünfläche, die im Norden das Baugebiet einbindet, ist eine 4-reihige Baum- und Strauchhecke aus standortheimischen Laubbaum- und Straucharten gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind im Verbund von 1 m x 1,5 m zu setzen. Die Gehölzfläche ist zu 30 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und zu 70% mit Straucharten zu überstellen. In der Pflanzenliste sind giftige Pflanzen enthalten (Besenginster, Faulbaum, Schneeball und Kreuzdorn). Sie kommen in der freien Landschaft überall in der Region vor. Sollten dennoch zum Schutz der Kinder diese Pflanzenarten nicht gewünscht werden, können sie durch die anderen Arten der Liste ersetzt werden, da eine Auswahlmöglichkeit besteht. Die Gemeinde wird eine Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vornehmen.

Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Die vorgelagerten, 2 m breiten Krautsäume sind mittels Sukzession zu entwickeln und sporadisch zu mähen.

Die Maßnahme verfolgt das Ziel, eine Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu gewährleisten.

Kompensationsfläche: 1.124 m²

Nr. 2: Anpflanzung einer Baumreihe (Schutzpflanzung 2)

Im Osten des Plangebietes ist innerhalb einer 5 m breiten, im Norden und Süden auf 10 m bis 15 m aufgeweiteten Grünfläche eine Baumreihe aus standortheimischen Laubbäumen, wahlweise der Arten Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Stieleiche (*Quercus robur*), Mindestqualität: Hei., 2xv., o. B. h 150-200 cm in einem Reihenabstand von 7 m zu pflanzen und zu erhalten. Die offenen Vegetationsflächen sind der Selbstbegrünung zu überlassen und extensiv zu pflegen (sporadische Mahd).

Mit der Maßnahme wird das Baugebiet zur Niederung eingegrünt.

Kompensationsfläche: 715 m²

Nr. 3: Sukzessionsfläche (Gras- u. Staudenflur)

Östlich angrenzend an die Schutzpflanzung 2 wird ein Teilbereich des Ackers bzw. der Ackerbrache der Sukzession überlassen. Die zeitweilig vernässten Bereiche begünstigen die Entwicklung von feuchten Gras- und Staudenfluren.

Mit der Maßnahme ist eine Vitalisierung des Bodens durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden sowie eine Verbesserung der Le-

bensbedingungen für Tiere, insbesondere für Insekten, Vögel, Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien.

Kompensationsfläche: 3.412 m²

Weitere grünordnerische Maßnahmen

Nr. 4: Anpflanzung von Straßenbegleitbäumen entlang der Erschließungsstraße

Je 100 m² 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. 5: Kinderspielplatz

Auf der öffentlichen Grünfläche, Spielplatz, sind 4 Baumgruppen mit je 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 (m ²)
Acker	17.278
Grünlandbrache (URF, UHF)	550
Hausgarten (PHO)	150
Gesamtfläche	17.978

Planung	Fläche (m ²)
Versiegelung (WA, GRZ:0,35 ohne Überschreitung, MI, GRZ: 0,4 m. Überschreitung)	4.030
Freifläche (WA gesamt: 8.623 m ² , MI gesamt: 1.686 m ²)	6.279
Versiegelung Straße	967
Straßensaum	967
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	484
Kompensation (Schutzpflanzungen)	1.839
Kompensation (Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen)	3.412
Gesamtfläche	17.978
davon Versiegelung (gesamt)	4.997

Kompensationsberechnung:

erforderliche Kompensation:	4.997 m ²
- Kompensationsfläche im Plangebiet	- 5.251 m ²
(Schutzpflanzung: 1839 m ² + Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen: 3.412 m ²)	
zusätzlicher Kompensationsbedarf:	<u>- 254 m²</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 ausgeglichen. Sonstige Belange, die mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgewogen werden müssen, sind für dieses Plangebiet nicht ermittelt worden. Die nicht beanspruchte Ausgleichsfläche in einer Größe von 254 m² kann als „Flächenpool“ anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet werden.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

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

10. Kinder und Jugendliche

Der Bebauungsplan setzt in der Mitte des Baugebietes eine öffentliche Grünfläche fest, die als Spielplatz in einer Größe von ca. 485 m² genutzt werden soll. Das Nds. Spielplatzgesetz schreibt eine Wegelänge von max. 400 m zwischen Grundstück und Spielplatz vor. Diese Wegelänge wird von allen Grundstücken des Plangebietes zum Spielplatz unterschritten. Der Platz ist über die Anliegerstraße gut erreichbar.

Der Spielplatzeinzugsbereich umfasst auch die Bebauung im Südwesten des Plangebietes und hat eine Gesamtgröße von ca. 17.660 m². Bei einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 innerhalb des Gebietes ergibt sich eine maximale Geschossfläche von ca. 7.265 m². Die vorgeschriebene Mindestgröße im Nds. Spielplatzgesetz von 300 m² bzw. 2 % der zulässigen Geschossfläche (= 145 m²) ist eingehalten.

Schulkinder können entlang der Kreisstraße auf dem Fußweg zur B 493 gehen, um zur zweigliedrigen Grundschule an der Hauptstraße zu gelangen. Sie kann bis zur 4. Klasse besucht werden. Sämtliche weiterführenden Schulen sind im Mittelzentrum Uelzen vorhanden. Ein Kinderspielkreis befindet sich in Oetzen.

Für Kinder und Jugendliche stehen Angebote im Rahmen des Sportvereins, der Feuerwehr, der Kyffhäuser-Kameradschaft und der Kirchengemeinde Rätzlingen / Molzen zur Verfügung.

11. 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 die bestehende Trafo-Station im Süden des Plangebietes bei der Feuerwehr gewährleistet. Um die Trassierung der Leitungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sicherzustellen und das Ver- und Entsorgungsnetz unter der Straßenverkehrsfläche zu gewährleisten, ist die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch festgesetzt. Die Abfallent-

sorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Das Plangebiet kann zentral mit Gas versorgt werden.

Das Oberflächenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Grundstücksflächen soll soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gelangen. Das Niederschlagswasser von den Straßenflächen soll im Straßenseitenraum versickern und über ein dezentrales System offener Mulden zu geeigneten Sickerflächen abgeleitet werden. Neben der Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums können die Freiräume mit einem solchen dezentralen Entwässerungssystem vorteilhaft gestaltet werden. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Versickerungsmulden bereits eingeplant.

12. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Gemeinde wird die Fläche erwerben und die vollständige Erschließung des Gebietes vornehmen, sobald und soweit die Durchführung der Bebauung dies erfordert. Die folgende Kostenschätzung soll eine Einschätzung über die anfallenden Erschließungskosten ermöglichen. Die definitiven Zahlen können erst nach erfolgten Vertragsverhandlungen und den eingegangenen Ausschreibungsergebnissen errechnet werden.

Erwerb der öffentlichen Flächen	ca. 12.000,- €
Ausbau der Oberflächen der Straße	ca. 126.000,- €
Oberflächenentwässerung, 50 %	ca. 20.000,- €
Beleuchtung	ca. 10.000,- €
Bepflanzung	ca. 4.000,- €
Summe	<u>ca. 172.000,- €</u>

Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

13. Umweltbericht

13.1 Einleitung

13.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan umfasst eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden des Ortsteils Rätzlingen, Samtgemeinde Rosche, die östlich der Kreisstraße 17 gelegen ist. Das Plangebiet grenzt nordöstlich an die bestehende Bebauung entlang der Stöckener Straße an. Im Osten verläuft ein offener Graben, im Norden schließt sich die freie Feldmark an.

Das Plangebiet wird vorwiegend von einer Ackerbrache geprägt. Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde. Darüber hinaus kann der Ortsrand an dieser Stelle klar ausgebildet und gefasst werden. Die vorhandene Infrastruktur wird durch neue Einwohner zusätzlich gestärkt.

Ein Großteil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Geplant ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des WA's mit 0,35 ohne Überschreitung festgelegt. Entlang der K 17 wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. In diesem Bereich ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise geplant mit einer GRZ von 0,4. Die innere Erschließungsstraße ist an das vorhandene Straßensystem angeschlossen. Im Westen mündet sie in die K 17 ein, im Süden in die Stöckener Straße. Der Innenbereich des Wohngebietes wird durch einen Platz bestimmt, der sowohl als Spielplatz als auch als Treffpunkt außerhalb des Straßensystems dienen soll. Das Plangebiet wird mit Schutzpflanzungen in die Landschaft eingebunden. Im Osten wird entlang des offenen Grabens ein Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen eingepflanzt, das gleichzeitig als Ausgleichsfläche für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen ist.

Städtebauliche Werte:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,86 ha
Mischgebiet	ca. 0,17 ha
Öffentlichen Straßenverkehrsfläche	ca. 0,19 ha
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	ca. 0,05 ha
Private Grünfläche:	
Schutzpflanzungen	ca. 0,18 ha
Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen	ca. 0,34 ha
 Gesamtgröße des Plangebietes	 ca. 1,79 ha

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 1,79 ha. Davon können ca. 0,5 ha Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden.

13.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Sie wird im Rahmen der grünordnerischen Untersuchung im Kapitel 9. Grünflächen, Natur und Landschaft abgearbeitet. In diesem Kapitel werden die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen beschrieben und die Ausgleichsmaßnahmen konkret benannt. Der Bebauungsplan reagiert darauf mit entsprechenden Festsetzungen. Mit Grund und Boden, innerhalb des Plangebietes

vorwiegend Ackerbrache, wird flächensparend umgegangen, da nur die für die Entwicklung und Fassung der Ortslage notwendigen Flächen in die Planung einbezogen werden.

Bei den auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Berechnung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchgeführt.

Das RROP 2000 des Landkreises Uelzen, das unter Berücksichtigung des Landschaftsrahmenplans von 1988 erstellt wurde, hat für das Plangebiet und den gesamten Ortsteil Rätzlingen zeichnerisch keine besondere Eignung oder Zweckbestimmung dargestellt. Eine Siedlungsentwicklung, vor allem bei größeren Wohnflächenausweisungen, außerhalb der Zentralen Orte müsse auf einem städtebaulichen Konzept mit der Festlegung langfristiger Entwicklungsperspektiven für Mitgliedsgemeinden und Ortsteile basieren und dürfe in der Summe nicht zu Lasten des Zentralen Ortes gehen. Die städtebauliche Konzeption der Samtgemeinde Rosche sieht die Bereitstellung von größeren, zusammenhängenden Flächen für Wohnbebauung in den jeweiligen Hauptorten der Gemeinden vor. Rätzlingen ist der Hauptort in der Gemeinde Rätzlingen. Er soll durch die Festlegung des Wohngebietes gestärkt werden.

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

13.2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Landschaftsraum besitzt für den Menschen Erholungsfunktionen. Das Gebiet liegt in unmittelbarem Anschluss an die südlich gelegene Teichanlage mit den umgebenden Gehölzen und Kopfweiden. Entlang des offengelassenen Grabens hat sich eine lückige Feldhecke entwickelt, die zur Belebung der Landschaft beiträgt. Darüber hinaus dienen die Wirtschaftswege der Umgebung als Naherholungswege der Bewohner von Rätzlingen.

Innerhalb des Plangebietes bestehen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der westlich angrenzenden Kreisstraße 17. Sonstige Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftungen auf den Ackerflächen möglich.

Bewertung:

Eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch besteht durch die Lärmemissionen des Straßenverkehrs und die Emissionen von landwirtschaftlichen Nut-

zungen. Die Belastungen können in diesem ländlichen Bereich als unerheblich eingestuft werden.

13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird vorwiegend von einer Ackerbrache geprägt, die mit einer artenarmen Saatgutmischung begrünt ist. Im Südosten wird kleinflächig ein Teilbereich einer Grünlandbrache einbezogen, die von Pflanzenarten der stickstoffliebenden Ruderalfluren feuchter Standorte und Arten der Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte bewachsen ist. Der südöstliche Rand des Plangebietes durchschneidet einen Obst- und Gemüsegarten.

Im südlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich eine Teichanlage mit umgebenden mesophilen Gehölzen und Kopfweiden. Im Osten hat sich eine lückige Feldhecke entlang des offengelassenen Grabens entwickelt.

Bewertung:

Innerhalb des Plangebietes ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen bereits anthropogen geprägt. Die Ackerbiotopie sind von geringer Lebensraumbedeutung für die heimische Flora und Fauna. Lediglich die Ruderalbiotopie haben eine mäßige bis mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Sie werden jedoch nur sehr kleinflächig in das Plangebiet einbezogen.

13.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Uelzener Becken ist Bestandteil einer klimatischen Übergangszone zwischen dem maritimen und dem kontinentalen Einflussgebiet. Die maritimen Züge des Klimas überwiegen. Bei Ostwetterlagen tritt jedoch der kontinentale Klimaeinfluss deutlich hervor.

Das Plangebiet wird von einer größeren Ackerfläche dominiert. Auf der Ackerfläche ist mit Temperaturextremen (geringe Luftfeuchte und hohe Temperaturschwankungen) und kalten Winden zu rechnen. Das nördliche Umfeld des Plangebietes besteht überwiegend aus großschlägigen, strukturarmen Ackerfluren.

Das südliche, westliche und östliche Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch einen höheren Anteil an Großgrünstrukturen aus, z. B. die alten Laubgehölze auf der südlich angrenzenden Grünanlage und die Heckenstruktur entlang eines offengelassenen Grabens sowie Hofbäume und Eichenhaine auf den westlich der Stöckener Straße liegenden Hofanlagen.

Eine geringfügige Luftbelastung besteht durch den Verkehr mit entsprechenden Abgasen und durch die notwendigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen.

Bewertung:

Die geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima sind vernachlässigbar. Die Gehölze haben eine positive Auswirkung auf das Siedlungsklima. 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.

13.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Geestflächen, die sich nördlich an den Ortsrand des Dorfes Rätzlingen anschließen, werden von großschlägigen Ackerflächen bestimmt, die nur entlang der Straßen von begleitenden Gehölzen gegliedert werden. Der Raum ist arm an naturraumtypischen Landschaftselementen. Im Gegensatz zu den monoton wirkenden Geestflächen bietet die schmale Niederung östlich und südlich des Plangebietes noch naturraumtypische, die Eigenart des Naturraums präsentierende Landschaftsbildelemente. Die Grünanlage mit dem Teich im Süden des Plangebietes wirkt naturnah. Das Plangebiet wird durch die Ackernutzung dominiert und ist arm an strukturierenden Landschaftselementen. Die visuellen Qualitäten der Ackerbrachen sind nur mäßig ausgeprägt, da der Blütenreichtum reduziert ist.

Das Ortsbild des Alt-Dorfes (südwestlich der K 17) wird überwiegend von naturraumtypischen Gebäuden mit altem Baumbestand geprägt. Östlich der K 17 prägen neuere Einfamilienhäuser mit geringem Landschaftsraumbezug das Ortsbild.

Bewertung:

Das Plangebiet grenzt an den vorhandenen Gehölzbestand im Süden an. Die Teichanlage ist für die Erholungsnutzung von Bedeutung. Offene Sichtbezüge von den umgebenden Landschaftsbereichen ergeben sich im Norden. Der Raum ist nur von mäßiger bis mittlerer Landschaftsbildbedeutung. Die Eigenart des Landschaftsbildes lässt sich in der schmalen Niederung östlich des geplanten Wohngebietes mit noch vorhandenen naturraumtypischen Elementen ablesen.

13.2.1.5 Schutzgut Boden

Das geologische Ausgangsmaterial im Norden 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 anlehmige Sandböden vor, die den Braunerde-Podsolen zuzuordnen sind. In der Talung haben sich unter Staunässe frische bis feuchte, stark lehmige Sandböden entwickelt, die den Pseudogleyen zuzuordnen sind.

Die trockenen Sandböden (Braunerde-Podsol) sind locker gelagert, gut durchlüftet und durchwurzelbar. Die sandigen Böden verfügen über eine geringe Wasserkapazität und sind als Trockenheitsempfindlich einzustufen. Die lehmigen Sandböden

(Pseudogleye) besitzen in Abhängigkeit von der Vermässung ein sehr differenziertes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen.

Das Plangebiet wird vorwiegend von einer Ackerbrache geprägt, die mit artenarmen Saatgutmischung begrünt ist.

Beeinträchtigungen der Böden durch Altlasten sind bisher nicht festgestellt worden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass schädliche Bodenveränderungen vorgenommen wurden, die im Bebauungsplan kennzeichnungspflichtig wären.

Bewertung:

Das Nährstoffnachlieferungsvermögen sowie das Sorptions- und Puffervermögen von chemischen Stoffen ist auf den sandigen Böden als mäßig bis gering einzustufen. Bei den lehmigen Sandböden sind die Filter- und Puffereigenschaften als mittel einzustufen.

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

13.2.1.6 Schutzgut Wasser

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. 47 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 100-200 mm/a im langjährigen Mittel.

Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Höhen und fließt in nordwestliche Richtung. In dem Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral in die Kläranlage, wo die Abwässer gereinigt werden.

Bewertung:

Entsprechend der Geowissenschaftlichen Karte ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung aufgrund der mächtigen Grundwasserdeckschichten und der daraus resultierenden längeren Infiltrationszeit als gering einzustufen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird nicht angenommen.

13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Vorhaben eingeschränkt

werden könnte. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bewertung:

Es liegen keine Hinweise für das Vorkommen von Bodendenkmalen vor.

13.2.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Umweltbestandes

Innerhalb des zu untersuchenden Wirkraumes sind die Beeinträchtigungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, als gering zu bezeichnen. Für das Landschaftserleben sind vor allem die südlich angrenzende Teichanlage mit den Gehölzstrukturen und die naturraumtypischen Niederungselemente im Osten von hoher Bedeutung. Durch die ackerbauliche Nutzung ist das Schutzgut Boden am meisten beeinträchtigt.

13.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

13.2.2.1 Auswirkung bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Baugebiet auf einer derzeit vorwiegend als Ackerbrache genutzten Fläche geplant. Die zu erwartenden Wirkungen und Wechselwirkungen liegen vor allem in Folge der geplanten Versiegelung in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen. Damit verbunden ist ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna in den versiegelten Flächen. Durch den Freiflächenverlust kann es zu kleinklimatischen Veränderungen und Veränderungen der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhungen und Veränderungen der Luftfeuchte kommen. Wesentlich ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten naturraumuntypischen baulichen Anlagen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Konfliktpotential
Mensch	Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraums	—
Tiere/Pflanz.	Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden, Schaffung von neuen Lebensräumen innerhalb der Grünflächen	—
Klima/Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Freiflächenverlust Erhöhung der Emissionen durch Gebäudeheizung und Verkehr	— —
Landschaft	Beeinträchtigung durch naturraumuntypische bauliche Anlagen, Aufwertung durch neue Laubgehölzanpflanzungen	..
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildungsrate), Verlust belebten Bodens durch Versiegelung und Bodenbewegung, -verdichtung	..
Wasser	Erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	—
Kultur-/Sach.	Keine Beeinträchtigungen feststellbar	—
Wechselwirkungen	Freie Landschaft wird am Ortsrand bebaut, Wechselverhältnis Landschaft/Siedlung neu strukturiert	..

.. erheblich/ — nicht erheblich

Bewertung:

Aufgrund der derzeit möglichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Bodens einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch die privaten Grünflächen sind die Umweltfolgen als gering zu beurteilen. Die Erhöhung der Emissionen durch künftigen Verkehr und die Beheizung der Häuser wird im Vergleich zu einer möglichen ackerbaulichen Nutzung bei der Kleinräumigkeit des neuen Wohngebietes als nicht erheblich betrachtet. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei der Realisierung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für den Menschen hinsichtlich der Erholungssituation sowie für andere Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und bebaute Bereiche erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

13.2.2.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans könnte das Plangebiet als intensiver Acker bewirtschaftet werden. Die Beeinträchtigungen aus intensiver ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur bleiben erhalten. Ebenso bleibt die Durchlässigkeit des Bodens und die Bedeutung für Tiere und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bestehen. Die Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen wird nicht vorgenommen. Auch die Aufwertung des Niederungsbereichs zum offenen Graben hin durch die Anlage eines Biotopes für wildlebende Tiere und Pflanzen würde wegfallen.

13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante bauliche Erweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

Der grünordnerische Beitrag in der Begründung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Wiederverwendung des belebten Bodens, bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden verhindern bzw. rückgängig machen, Versickerung von Oberflächenwasser) und zum Ausgleich (Schaffung von Sukzessionsflächen und Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen) der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als überwiegend Ackerbrache kompensierbar ist. Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zu Vermeidungen, zu Verringerungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

13.2.3.1 Schutzgut Mensch

Um die Erholungswirkung der Landschaft auf den Menschen nicht durch unzumutbare Zersiedelungen negativ zu beeinflussen, soll das neue Baugebiet mit zusätzlichen Pflanzungen mit Laubgehölzen in die Landschaft eingebunden werden. Vor allem im Norden zur freien Landschaft mit der großschlägigen ackerbaulichen Nutzung soll eine Baum- und Strauchhecke die Siedlung einfassen und den Ortsrand in der Landschaft eindeutig ablesbar gestalten. Zur Niederung im Osten des Baugebietes kann eine Baumreihe die Trennung der beiden Bereiche darstellen. Mit diesen Maßnahmen kann eine für diesen Naturraum typische Einbindung in die Landschaft vorgenommen werden. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann verringert werden, wodurch die Erholungswirkung der Landschaft weniger beeinträchtigt wird.

Wie die schalltechnische Berechnung im Kapitel 8. Verkehr, Immissionen darlegt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, bei weitem unterschritten. Durch das kleinräumige neue Baugebiet sind keine unzumutbaren zusätzlichen Emissionen durch Anliegerverkehr zu erwarten.

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Luft zu erwarten. Die unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm von Maschinen, Staub

u.ä., die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen ausgehen, sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

13.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Versiegelung vom Boden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Ackerböden ist durch die geplante Überbauung unvermeidbar. Durch zusätzliche Pflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen können aber neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Besonders die Anlage eines Biotopes für wildlebende Tiere und Pflanzen zur Niederung hin kann durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung die Lebensbedingungen erheblich verbessern.

13.2.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Veränderung der mikroklimatischen Situation kann durch die Pflanzung von Gehölzbeständen und Einzelgehölzen in dem Baugebiet minimiert werden.

13.2.3.4 Schutzgut Landschaft

Offene Sichtbezüge von den umgebenden Landschaftsbereichen ergeben sich vor allem im Norden. An dieser Stelle sollte eine Eingrünung des Baugebietes mit standortheimischen Gehölzen vorgenommen werden. Die Kennzeichnung des Niederungsbereichs kann mit einer Baumreihe in der Landschaft ablesbar gestaltet werden.

13.2.3.5 Schutzgut Boden

Die Überbauung des Baugebietes mit baulichen Anlagen ist unvermeidbar. Damit wird der Boden anteilig versiegelt. Eine Beschränkung der Versiegelungsrate durch die Annahme einer Grundflächenzahl von 0,35 ohne Überschreitung innerhalb des WA's und 0,4 mit Überschreitung innerhalb des MI's kann jedoch das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken.

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. Bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden sollten aus den gleichen Gründen durch geeignete Maßnahmen verhindert oder rückgängig gemacht werden.

13.2.3.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser kann in der Planung berücksichtigt werden durch die Festlegung von Grünflächen, in denen Oberflächenwasser versickern kann. Gleichzei-

tig kann innerhalb des Baugebietes eine Beschränkung der Grundflächenzahl vorgesehen werden, so dass auf den Freiflächen eine mögliche Versickerung gewährleistet bleibt. Die Anlage einer Regenwassermulde entlang der Erschließungsstraße kann helfen, das Niederschlagswasser über ein dezentrales System offener Mulden zu geeigneten Sickerflächen zu führen.

13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Hauptort der Gemeinde Rätzlingen auf seine Entwicklung hin untersucht. Während im südlichen Bereich der Ortslage gegenüber den baulichen Anlagen der VSE eine Fläche für gewerbliche Nutzung dargestellt wurde, sind im nordöstlichen Bereich des Ortes zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt. Hier hat sich die neuere Bebauung von Rätzlingen entwickelt.

Der Bebauungsplan umfasst einen Teilbereich dieser dargestellten Flächen. Das Plangebiet wurde ausgewählt, um an dieser Stelle den Ortsrand eindeutig auszubilden und die bestehende Bebauung westlich der K 17 anzubinden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden verschiedene Bebauungsvorschläge erarbeitet. Geprüft wurde neben des vorliegenden Vorschlags die Anlage einer Stichstraße mit Wendebereich, die lediglich eine Wegeverbindung nach Süden zur Stöckener Straße vorsieht oder die Einrichtung des Spielplatzes an den südöstlichen Rand des Plangebietes in die Niederung hinein. In Abwägung der Varianten wurde die wirtschaftlichste Erschließung der Ringstraße gewählt, die möglichst geringe Versiegelungen erforderlich macht. Die Anlage des Spielplatzes in der Mitte des Baugebietes vermindert den Eingriff in die höherwertige Grünlandbrache. Die dargelegte Bebauungslösung wurde daher weiterverfolgt.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl wurde aufgrund der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit wieder verworfen. Darüber hinaus ist die Einbindung des Baugebietes in die Ortsrandlage notwendig, um diesen Bereich nicht zu überformen. Die Beschränkungen der GRZ auf 0,35 innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und 0,4 innerhalb des Mischgebietes ist aus diesen Gründen erforderlich.

13.3 Zusätzliche Angaben

13.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein grünordnerischer Beitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Er kann nur bedingt fachlich auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen zurückgreifen, da dieser bereits aus dem Jahre 1988 und daher nicht auf dem neuesten Stand ist. Die grünordnerische Untersuchung wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und

zur Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten ergeben sich generell aufgrund der mangelnden Datenlage. Der Landschaftsrahmenplan von 1988 kann nur bedingt herangezogen werden, ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden und Biotoptypenkartierungen liegen als Datenmaterial nicht vor. Eine örtliche Bestandsaufnahme musste vorgenommen werden, um die Umweltfolgen der Bauleitplanung hinreichend beurteilen zu können.

13.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Eine Überprüfung der Emissionen durch den Verkehr auf der K 17 wird nach einer erneuten Verkehrszählung vorgenommen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind allerdings nicht zu erwarten, da selbst bei einer Verdoppelung der Verkehrsbelastungen die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Eine solche Verdoppelung der Verkehrszahlen ist derzeit allerdings nicht absehbar.

13.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand von Rätzlingen. Sie wird von der Kreisstraße 17 im Westen eingefasst und grenzt direkt an die südlich vorhandene Bebauung an. Im Osten schließt sich der Niederungsbereich eines offen gelassenen Grabens an. Nördlich angrenzend bestimmen großschlägige Ackerflächen das Landschaftsbild. Das Plangebiet setzt überwiegend ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise fest. An der K 17 ist eine gemischte Nutzung von gewerblichen Anlagen und Wohnen zulässig.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine Ringstraße, die in die K 17 und die südlich bestehende Stöckener Straße einmündet. In der Mitte des Baugebietes ist ein Spielplatz eingeplant, der auch der Begegnung der Bewohner dienen soll. Zwischen dem Baugebiet und der freien Landschaft ist die Anlage einer Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen eingeplant.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit einhergehend der Erholungsfunktion für den Menschen, der Bodenfunktionen durch die Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs ableiten lassen. Sie sind in dieser Begründung nachvollziehbar aufgeführt. Wesentlich in der Planung ist dabei die Festlegung von privaten Grünflächen, in denen standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden sollen. Sie haben den Zweck, das Baugebiet in die

umgebende Landschaft einfügen zu können. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Erholungsraumes kann dadurch verringert werden. Gleichzeitig wird damit ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Zum offen gelassenen Graben hin wird ein Biotope für wildlebende Tiere und Pflanzen festgelegt. In diesem Bereich kann ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Die Versiegelung kann innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und innerhalb der kleinen Fläche des Mischgebietes mit 0,4 (mit einer möglichen Überschreitung bis zu ca. 0,6) beschränkt werden. Auf den verbleibenden Freiflächen kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Rätzlingen, Mai 2005



Gemeindedirektor

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Der grünordnerische Beitrag in der Begründung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Wiederverwendung des belebten Bodens, bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden verhindern bzw. rückgängig machen, Versickerung von Oberflächenwasser) und zum Ausgleich (Schaffung von Sukzessionsflächen und Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen) der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als überwiegend Ackerbrache kompensierbar ist. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Wie die schalltechnische Berechnung im Kapitel 8. Verkehr, Immissionen darlegt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, bei weitem unterschritten. Durch das kleinräumige neue Baugebiet sind keine unzumutbaren zusätzlichen Emissionen durch Anliegerverkehr zu erwarten. Im Rahmen der Durchführung der Umweltüberwachung wird die Gemeinde nach einer neuen Verkehrszählung die Emissionen des Verkehrs auf der K 17 überprüfen.

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Luft zu erwarten. Die unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm von Maschinen, Staub u.ä., die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen ausgehen, sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Uelzen die Begründung ergänzt worden. Dargelegt wurde, dass die Umnutzung der landwirtschaftlichen Scheune westlich des Plangebietes zu Lagerzwecken für einen Imbissbetrieb ihren Bestandsschutz für die landwirtschaftliche Nutzung verloren hat. Darüber hinaus wurde der Umweltbericht ergänzt in Bezug auf eine mögliche Erhöhung der GRZ im Rahmen der Beschreibung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Auch zur Durchführung der Umweltüberwachung wurde die Überprüfung der Verkehrsemissionen durch die Gemeinde ergänzt. Auf die Erstellung einer Biotoptypenkarte wurde verzichtet, da die Biotope in der Begründung nachvollziehbar beschrieben wurden. Auch die Beschreibung der offenen Bauweise wurde in der Begründung beibehalten, da auch Nebennutzungen zulässig sind, die Gebäudelängen über 50 m ermöglichen.

Der Hinweis zum Verfahrensablauf in Bezug auf den Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung wurde zur Kenntnis genommen. Er wird bei künftigen Verfahren berücksichtigt werden. Die Rechtswirksamkeit der Satzung wird dadurch nicht berührt.

Die Hinweise der Deutschen Telekom AG, T-Com werden zur Kenntnis genommen. Sie berühren nicht die Festsetzungen zum Bebauungsplan. Vor Baubeginn wird eine Koordination mit der Deutschen Telekom AG vorgenommen werden.

Der Rat der Gemeinde Rätzlingen hat sich für diese Planvariante ausgesprochen, da sie eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes beinhaltet. Die Planung ist darauf ausgerichtet, die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Darüber hinaus ist die Einbindung des Gebietes in die Ortsrandlage vorgenommen worden.

Rätzlingen, Mai 2005



Gemeindedirektor

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS UELZEN	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p>I. Vom Landkreis Uelzen als Träger öffentlicher Belange ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes wird im Zusammenhang mit der Stellungnahme vom 22.03.2005 daraufhingewiesen, dass mit der Nutzung der Scheune zu Lagerzwecken für einen Imbissbetrieb die landwirtschaftliche Nutzung ihren Bestandsschutz verloren hat. Dies sollte in Kapitel 3 deutlicher betont werden. Ansonsten müsste der Hinweis vom 22.03.2005 aufrecht erhalten werden.</p>	1	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Durch die Umnutzung der ehemaligen Scheune zu Lagerzwecken für einen Imbissbetrieb hat die landwirtschaftliche Nutzung ihren Bestandsschutz verloren. Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen von dieser Stelle sind daher nicht absehbar.“
2	<p>Aus Sicht der Wasserbehörde bestehen keine Bedenken, wenn für die geplante Versickerung der Niederschlagswässer rechtzeitig vor Baubeginn ein Wasserrechtsantrag beim Umweltamt des Landkreises Uelzen eingereicht wird.</p>	2	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.
3	<p>II. Aus städtebaulicher Sicht weise ich beratend auf Folgendes hin:</p> <p>Gemäß Ihrem Anschreiben vom 05.04.2005 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2005 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen. Dieser Zeitpunkt liegt damit noch vor der Einleitung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB (28.02.2005). Sämtliche eingehenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange lagen daher zwangsläufig bei dem Beschluss noch nicht vor. Da der ausgelegte Entwurf des B-Planes z.B. die Stellungnahme des Landkreises vom 15.03.2005 eingearbeitet hat, liegt ein B-Planentwurf aus, der nicht durch den o.g. Beschluss des Verwaltungsausschusses gedeckt ist. Hierzu führt die VV-BauGB in Nummer 27.3.2 aus, dass der durch Auslegungsbeschluss gebilligte Entwurf des B-Planes auszulegen ist. Wir weisen darauf hin, dass damit ein Verfahrensmangel besteht, der sich bei einer evtl. gerichtlichen Überprüfung des Planes negativ auf dessen Rechtskraft auswirken kann. Bei künftigen Verfahren bitten wir aus Gründen der Rechtssicherheit auf einen korrekten Verfahrensablauf zu achten.</p>	3	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt worden. Bei der Vorrabbefragung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden vordringlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB abgefragt. Diese Stellungnahmen wurden in den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet. Gemäß § 214 BauGB ist die Rechtswirksamkeit der Satzung durch den zu frühen Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses nicht verletzt. Bei künftigen Verfahren wird der korrekte Verfahrensablauf beachtet.

Rd.-Nr.	Stellungnahme von: LANDKREIS UELZEN	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
4	Kapitel 6 ist hinsichtlich der Aussagen zum Mischgebiet zu überarbeiten. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen sind keine Gebäudelängen von mehr als 50 m möglich.	4	Die Aussage bleibt in der Begründung bestehen. Nebennutzungen können auch in Gebäuden außerhalb der Baugrenzen eingerichtet werden. In diagonalen Bauweise wären theoretisch auch Gebäudelängen über 50 m möglich.
5	Die auf Seite 10 angeführte Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet und der näheren Umgebung lässt sich besser nachvollziehen, wenn sie auch zeichnerisch (Karte) dargestellt ist.	5	Die Biotoptypen sind nachvollziehbar in der Begründung textlich beschrieben, so dass auf eine Karte in diesem Fall verzichtet werden kann.
6	In Kapitel 13.2.4 sollte als anderweitige Planungsmöglichkeit noch eine höhere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke (höhere GRZ) diskutiert werden.	6	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Eine Erhöhung der Grundflächenzahl wurde aufgrund der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit wieder verworfen. Darüber hinaus ist die Einbindung des Baugebietes in die Ortsrandlage notwendig, um diesen Bereich nicht zu überformen. Die Beschränkungen der GRZ auf 0,35 innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und 0,4 innerhalb des Mischgebietes ist aus diesen Gründen erforderlich.“
7	Das Kapitel 13.3.2 sollte noch ergänzt werden um eine Überprüfung der Annahmen in Kapitel 8 zur Verkehrsbelastung der K 17 und der damit verbundenen Immissionen vom Verkehr auf das Plangebiet. Gelten die Aussagen im letzten Absatz in Kapitel 8 auch noch bei einer Zunahme der Verkehrsbelastung? Eine Maßnahme wäre daher die Überprüfung des B-Planes nach einer neuen Verkehrszählung.	7	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Eine Überprüfung der Emissionen durch den Verkehr auf der K 17 wird nach einer erneuten Verkehrszählung vorgenommen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind allerdings nicht zu erwarten, da selbst bei einer Verdoppelung der Verkehrsbelastungen die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Eine solche Verdoppelung der Verkehrszahlen ist derzeit allerdings nicht absehbar.“

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: DEUTSCHE TELEKOM AG, T-COM	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	<p>Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Der Forderung, im Punkt 11 der Begründung zum Bebauungsplan (Ver- und Entsorgung), nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinie stimmen wir nicht zu, weil nach den gesetzlichen Bestimmungen oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien als gleichwertige technische Lösungen zu betrachten sind. Wir</p>	1	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor Baubeginn wird eine Koordination mit der Deutschen Telekom AG vorgenommen werden. Im Bebauungsplan kann nicht im Einzelnen festgelegt werden, in welcher Art und Weise der Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu erfolgen hat. Die festgelegte Breite der Straßenverkehrsfläche ermöglicht aber eine ausreichende Trasse für die entsprechenden Leitungen. Da Privatwege innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt wurden, ist die Kennzeichnung von Flächen für die Eintragung eines Leitungsrechts nicht möglich.</p>

Rd.- Nr.	Stellungnahme von: DEUTSCHE TELEKOM AG, T-COM	zu Rd.-Nr.	Abwägung / Beschlussvorschlag
	<p>beantragen daher Folgendes sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen, - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	/	