

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 ‚Krätze‘
mit gleichzeitiger Aufhebung
des Bebauungsplanes Nr. 1 ‚Bienenzaun‘
und des Bebauungsplanes Nr. 3 ‚Krätzer Winkel‘

Gemeinde Uetze
OS Altmerdingsen



Gemeinde Uetze
Marktstraße 9, 31311 Uetze

Vorentwurf

Bebauungsplan Nr. 4, Krätze'
Gemeinde Uetze
OS Altmerdingsen
mit örtlicher Bauvorschrift für Gestaltung



Gemeinde Uetze
-Planungsamt-
Marktstraße 9

31311 Uetze

Tel. 05173 / 970 - 00
Fax 05173 / 970 - 097

Planverfasser

■■■■■■ planerzirkel
bernd schmalenberger srl akn
städtebau, grün- und
landschaftsplanung

ottostrasse 33
31137 hildesheim

tel.: 05121 / 3 93 13
fax: 05121 / 1 47 99

e-mail: sgl@planerzirkel.net
www.planerzirkel.net

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn
Dipl.-Ing. Susanne Groer akn
Dipl.-Ing. Marion Braune

Stand:

August 2008

Inhaltsverzeichnis

1.	ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
2.	LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES	1
3.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1	Bestehende Bebauungspläne	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Landschaftsplan	3
4.	GEBIETSBESCHREIBUNG	4
5.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN	4
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	5
6.2	Bauweise und überbaubare Flächen	6
6.3	Städtebauliche Flächenbilanz	6
6.4	Örtliche Bauvorschrift	6
7.	VERKEHRERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	7
7.1	Verkehrerschließung	7
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8
7.3	Ver- und Entsorgung	8
7.4	Spielplatzversorgung	9
8.	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	10
8.1	Öffentliche Grünflächen	10
8.2	Private Grünflächen	10
8.3	Anpflanzen von Bäumen	10
8.4	Erhalt von Bäumen	11
8.5	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	11
8.6	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	11
9.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	12
9.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	12
9.2	Immissionssituation – Verkehr	15
9.3	Sonstige Immissionen	15
9.4	Altlasten/Altstandorte	15
9.5	Hochspannungsleitungen	15
10.	UMWELTBERICHT	16
10.1	Einleitung	16
10.1.1	Erklärung zum Umweltbericht	16
10.1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	16
10.1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	17
10.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
10.2.1	Schutzgut Mensch	18
10.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	19
10.2.3	Schutzgut Boden	21
10.2.4	Schutzgut Wasser	24
10.2.5	Schutzgut Klima/Luft	25
10.2.6	Schutzgut Landschaft	25

10.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
10.2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	26
10.2.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	26
10.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	27
10.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
10.3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
10.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
10.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
10.4.2	Schutzgut Boden	29
10.4.3	Schutzgut Wasser	29
10.4.4	Schutzgut Landschaft	29
10.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
10.6	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	30
10.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	30
10.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	30
10.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
11.	KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE	31
12.	RECHTSGRUNDLAGEN	32
13.	VERFAHRENSVERMERKE	33

ANLAGEN

- I. Pflanzliste
- II. Neubaugebiet Nord
- III. Neubaugebiet Südost
- IV. Biotoptypen, Neubaugebiet Nord
- V. Biotoptypen, Neubaugebiet Südost
- VI. Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen, Neubaugebiet Nord
- VII. Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen, Neubaugebiet Südost
- VIII. Bebauungsplan, verkleinert
- IX. Planzeichenerklärung
- X. Textliche Festsetzungen
- XI. Örtliche Bauvorschrift
- XII. Vermerke und Hinweise

1. ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uetze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 'Krätze' am 05.07.2007 beschlossen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Altmerdingsen.

Teil des Plangebietes sind die zurzeit rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 'Bienenzaun' und Nr. 3 'Krätzer Winkel', die mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 aufgehoben werden.

Durch die Zusammenfassung des gesamten Teilgebietes Krätze zu einem Plangebiet, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan bauleitplanerisch aufeinander abgestimmte Festsetzungen für das gesamte Gebiet entwickelt. Die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 1 'Bienenzaun' und Nr. 3 'Krätzer Winkel', die z. T. nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und Erfordernissen entsprechen, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend überarbeitet und angepasst. Die Erfordernisse von Wohnbebauung, landwirtschaftlicher Nutzung und gewerblicher Nutzung sind dabei in Einklang zu bringen. Mit dem Bebauungsplan soll eine angemessene Nachverdichtung im Siedlungsbereich angestrebt werden. Darüber hinaus konkretisiert der Bebauungsplan Nr. 4 zwei durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uetze vorbereitete Flächen für Bebauung und er regelt die Festsetzung eines Kinderspielplatzes.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dem bestehenden städtebaulichen Ordnungsbedarf im Plangebiet Rechnung getragen. Die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Plangebietes soll bei Bewahrung des charakteristischen dörflichen Erscheinungsbildes des Ortsbereiches Krätze städtebaulich geregelt werden.

2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des ca. 15 ha großen Gebiets des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst den südöstlich der Ortschaft Altmerdingsen gelegenen Ortsbereich Krätze. Krätze liegt etwa 5 km südwestlich von Uetze entfernt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt sein, dass die Ziele des Bebauungsplanes damit erreicht werden. Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines Geltungsbereiches fest. Er wird wie folgt begrenzt:

im Norden: aus Flur 5: Nordgrenze der Flurstücke 47/17 und 47/18, die Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes 47/18 bis zur Ostgrenze der Krätzer Straße, die parallele Versetzung der Südgrenze des Flurstücks 7/31 um 44 m nach Norden, die Nordgrenze des Flurstückes 7/27, die Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes 7/27 nach Westen bis zur Grenze des Flurstücks 7/31 und zur Ostgrenze des Flurstückes 7/15, die Nordgrenze des Flurstückes 53/1 und die Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes 53/1 nach Westen bis zur Grenze des Flurstückes 7/15, die Verlängerung der

Nordgrenze des Flurstückes 53/1 nach Osten bis zur Ostgrenze der Straße 'Krätzer Winkel';

- im Osten: aus Flur 4: die Ostgrenze des Flurstücks der Straße 'Krätzer Winkel' bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 31/7, die Nordgrenze des Flurstückes 31/7, die Nordgrenze des Flurstückes 31/5, die Ostgrenze des Flurstückes 31/5, die Verbindung von der Ostgrenze des Flurstückes 31/5 zur Nordgrenze des Flurstückes 29/2, die Nordgrenze des Flurstückes 29/2, die Ostgrenzen der Flurstücke 29/8 und 29/9, die Verbindung des nordöstlichen Eckpunktes des Flurstücke 29/8 zur Nordgrenze des Flurstückes 29/2, die Verbindung des südöstlichen Eckpunktes des Flurstücke 29/8 entlang der Nutzungsgrenze des Flurstücks 29/10 bis zur Nordgrenze des Flurstückes 17/1;
aus Flur 6: die Nordgrenze des Flurstückes 17/1, die Ostgrenze des Flurstückes 17/1, die Südgrenze des Flurstückes 17/1, aus Flur 5: die Ostgrenze des Flurstücks der Straße 'Krätzer Winkel'
- im Süden: die Südgrenze des Flurstücks der 'Krätzer Straße' (Flur 5)
- im Westen: aus Flur 5: die Westgrenze des Flurstücks der 'Krätzer Straße', die Südgrenze des Weges des Flurstückes 39, die Westgrenze des Flurstückes 40/3, die Verbindung des nordwestlichen Eckpunktes des Flurstücke 40/3 rechtwinklig zur Südgrenze des Flurstücks 77/41, die Südgrenze des Flurstücks 77/41, die Westgrenze des Flurstücks 41/6, die Westgrenze des Flurstücks 41/2, die Südgrenze des Flurstücks 44/9, die Nutzungsgrenze des Flurstücks 44/9, die Westgrenze des Flurstücks 44/13, die Westgrenze des Flurstücks 44/10 und die Ostgrenze des Flurstücks 47/14.

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 überplant die zurzeit rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 'Bienenzaun' Nr. 3 'Krätzer Winkel' sowie unbeplante Flächen des Innenbereiches (Flächen nach § 34 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 1 umfasst den nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Straßen 'Krätzer Straße' und 'Krätzer Winkel' begrenzen die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.

Die Bebauungspläne Nr. 1 'Bienenzaun' und Nr. 3 'Krätzer Winkel' werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Uetze stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dar. Das nordwestliche Teilgebiet von Krätze ist als Wohnbaufläche (W) mit einem Spielplatz dargestellt.

Der Inhalt des Bebauungsplanes ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Die im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Baugebiete wurden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes erhält die im Flächennutzungsplan dargestellte nördliche Neubaufäche angrenzend eine Grünfläche. Die im Flächennutzungsplan dargestellte südöstliche Neubaufäche wird durch den vorliegenden Bebauungsplan als Dorfgebiet mit einer daran angrenzenden Grünfläche dargestellt. Diese Grünflächen sichern durch textliche Festsetzung die Eingrünung der Bebauung zur freien Landschaft und dienen zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Damit konkretisiert der Bebauungsplan die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Uetze (1994) stellt den größten Bereich des Plangebietes als bestehendes Wohn- und Mischgebiet dar. Innerhalb dieser Fläche sind drei Intensivgrünlandflächen im Landschaftsplan dargestellt. Diesen wird eine mittlere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften auf einer 4-stufigen Skala (sehr hoch, hoch, mittel, gering) zugewiesen. Die nordöstliche und südöstliche dieser drei Flächen werden zurzeit als hofnahe Weideflächen genutzt. Eine Teilbebauung der nordöstlichen Fläche ist durch Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 möglich, damit der dort ansässige landwirtschaftliche Teilerwerbsbetrieb in seinen baulichen Erweiterungsmaßnahmen nicht vollständig eingeschränkt wird. Die südöstliche Fläche wird ihrer Nutzung entsprechend als Grünfläche (hofnahes Weideland) im Bebauungsplan festgesetzt. Die nordwestliche dieser drei Grünlandflächen schließt östlich an die Krätzer Straße an. Sie ist zwischenzeitlich bebaut, bzw. wird ackerbaulich und gärtnerisch genutzt.

An die Siedlungsflächen grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, deren Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften als gering bewertet wird. Die geplante Abrundung des Ortsrandes im Südosten („Krätzer Winkel“) wird aus landespflegerischer Sicht als vertretbar betrachtet (s. Seite 88, Landschaftsplan Uetze, 1994).

4. GEBIETSBESCHREIBUNG

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortschaft Altmerdingsen inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Der Ortsbereich Krätze besitzt ein gewachsenes dörfliches Erscheinungsbild mit einzelnen landwirtschaftlichen Gebäuden mit Nebenanlagen und großen Hof- und Grünflächen sowie mit freistehenden Einfamilienhäusern. Am nordöstlichen Ortsrand befinden sich zwei hofnahe Weideflächen.

Der ältere Gebäudebestand der Ortschaft befindet sich im Wesentlichen im nordöstlichen und mittleren Plangebiet. Im Süden und Nordwesten sind überwiegend Wohngebäude aus den letzten Jahrzehnten zu finden. Vor allem im Bereich der alten Hofstellen ist die Gebäudestruktur stark heterogen und weist eine Durchmischung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen wie Scheunen und Garagen auf. Es wurde ausschließlich ein- bis zweigeschossig gebaut.

Aufgrund der großen Grundstücke und der landwirtschaftlichen Prägung mit großen Hofanlagen weist das Plangebiet eine großzügige Freiflächenstruktur und eine gute Durchgrünung und eine große Anzahl ortsbildprägender Bäume auf. Gerade das Nebeneinander von gewachsener Baustruktur und Grünstruktur sind wesentliche, erhaltenswerte Charaktermerkmale der Ortslage Krätze.

Neben der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnnutzung findet gewerbliche Nutzung auf den Flurstücken 25/5 und 25/6 statt. Hier befinden sich Stellflächen für Fahrzeuge eines Schaustellerbetriebes. Darüber hinaus gibt es einen hofbezogenen Verkauf (Floristik) im nordöstlichen Plangebiet (Krätzer Winkel 1).

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Bewahrung des charakteristischen dörflichen Erscheinungsbildes mit seiner aufgelockerten Bebauung und dem alten Baumbestand. Die den alten Charakter des Ortsbereiches prägende landwirtschaftliche Nutzung soll weiterhin erhalten bleiben und möglich sein.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die behutsame Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bebauung sowie die Bebauung der zwei ortsabrundenden Bauflächen im Norden und im Südosten städtebaulich geregelt werden.

Das Plangebiet verfügt über vielfältige, das Ortsbild prägende Grünstrukturen: Die ortsbildprägenden Bäume, vorhandene Wiesen und Gartenflächen sowie sonstiger Strauch- und Baumbestand soll aufgenommen, geschützt und entwickelt werden. Für die neu zu beplanenden Bereiche sind Ausgleichsmaßnahmen am Ortsrandbereich zu ergänzen.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Ableitung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uetze und der vorhandenen Nutzung. So wird der überwiegende Teil des Plangebietes als **Dorfgebiet** (MD) festgesetzt. Dadurch soll der Erhalt der landwirtschaftlichen Hofstellen gewährleistet werden.

Ausgenommen sind zwei Bereiche: Das in sich abgeschlossene Wohnbaugelände im Nordwesten wird als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der Festsetzung des in diesem Bereich zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 'Bienenzaun'. Die Fläche im Bereich der Stellfläche des Schaustellerbetriebes wird als **Mischgebiet** (MI) festgesetzt und sichert dort das Nebeneinander von Wohnnutzung und wohnverträglicher Gewerbenutzung.

Um die ortstypischen Strukturen und wohnverträglichen Nutzungen zu sichern, werden in dem festgesetzten **Dorfgebiet** die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Ebenso werden Vergnügungsstätten, die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind ausgeschlossen. Eine solche Nutzung wäre ortstypisch. Aus diesem Grund werden ebenfalls für das festgesetzte **Mischgebiet** die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** fördert eine maßvolle bauliche Entwicklung im Innenbereich und soll eine Übernutzung verhindern. Der vorliegende Bebauungsplan trifft aus diesem Grund Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung – bestehend aus der Geschoss- und Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse – orientieren sich weitestgehend am baulichen Bestand. Damit ist sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Bebauung einfügt und das Ortsbild erhalten bleibt.

Für die Gebiete der zurzeit rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 1 'Bienenzaun' und Nr. 3 'Krätzer Winkel', die zwischenzeitlich bereits nahezu abschließend bebaut sind, wurde das Maß der baulichen Nutzung für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Für das südliche Plangebiet und dem Planbereich zwischen Krätzer Winkel und Krätzer Straße im Norden wurde aufgrund des Gebäudebestandes die GRZ von 0,4 auf 0,3 gesenkt. Damit sind bei Erhalt der im Ortsbereich typischen Freiflächenstruktur in diesem Bereich noch moderate Erweiterungen innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen möglich. Für die Planbereiche, für die bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, wird entsprechend eine GRZ von 0,2, bzw. 0,3 festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt damit insgesamt unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Die festgesetzte **Zahl der Vollgeschosse** orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und wird auf 1, bzw. 2 Geschosse begrenzt.

6.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise sowie der Einzelhausbauweise ergibt sich aus dem gewachsenen Erscheinungsbild des Ortsteils Krätze.

Um den vorhandenen Ortsbildcharakter zu stärken, sind die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen den vorhandenen Gebäuden angepasst. Dabei ergeben sich durch die Stellung der vorhandenen Gebäude Vorgärten unterschiedlicher Tiefe und die ortsbildtypische Frei- und Grünflächenstruktur. Die Bauflächen sind so dimensioniert, dass für Anbauten und Erweiterungen individuelle Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden. Des Weiteren ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auch die Möglichkeit gegeben, Baulücken im Plangebiet zu schließen. Diese befinden sich auf den Flurstücken 7/19, 7/11, 23/10, 23/11, 31/5 und 44/13.

6.3 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15 ha

Davon entfallen auf:

	m ²	m ²	
Bauflächen		112.263	75,1%
davon Dorfgebiete (MD)	91.414		
davon Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.036		
davon Mischgebiete (MI)	7.813		
davon Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	1.907		
davon Flächen mit Pflanzbindungen	6.700		
Verkehrsflächen		20.406	13,7%
öffentliche Grünflächen		855	0,6%
davon Kinderspielplatz	470		
private Grünflächen		15.751	10,5%
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.353		
Flächen für Versorgungsanlagen		122	0,1%
Gesamtfläche Geltungsbereich		149.397	100,0%

6.4 Örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die zukünftige Nutzung des Grund und Bodens sind allein nicht ausreichend, um dem Gestaltungsbedarf vor Ort gerecht zu werden. Deshalb werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Vorschriften gem. § 56 in Verbindung mit § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für die Gestaltung der baulichen Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sich an das vorhandene Ortsbild anpassen und sie als Bestandteil des Ortes erscheinen lassen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung von **Dachflächen** für das Ortsbild werden Regelungen zur Farbgebung und zum Material von Dacheindeckungen in den vorliegenden Bebauungsplan mit aufgenommen. Um eine weitestgehend harmonische Dachlandschaft zu gewährleisten, dürfen nur Dachziegel und Dachsteine in roten bis rotbraunen und braunen Farbtönen sowie in anthrazit verwendet werden. Zur Dacheindeckung sind nur gebrannte Tonziegel und Betondachstein zulässig. Glänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung sowie Materialien zur Errichtung von Grasdächern sind zulässig.

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachfarbe und -material gemäß dem Punkt 2 der örtlichen Bauvorschrift. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

7. VERKEHRERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Verkehrserschließung

Die Krätzer Straße (Kreisstraße 130) ist die Hauptverkehrsstraße des Ortsteiles und verbindet Krätze mit Altmerdingsen im Norden und mit Katensen im Süden.

Die Krätzer Straße sowie die Straßen ‚Krätzer Winkel‘ und ‚Am Bienenzaun‘ erschließen das Plangebiet. Sie sind vollständig vorhanden und ausgebaut und werden als **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der ‚Krätzer Straße‘ befindet sich an der westlichen Seite der Straße ein ausgebauter Rad- und Gehweg.

Für eine im Norden festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Stichstraße) ist ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Laubbäumen oder Obsthochstämmen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan anzulegen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im Plangebiet innen liegenden Baugrundstücke sind über private Wege, die zumeist einen provisorischen Belag aufweisen, zu erreichen. Zur Sicherung der Erschließung dieser Grundstücke werden diese Wege, die sich auf den Flurstücken 7/31, 23/10, 23/3, 77/41 im Dorfgebiet und dem Flurstück 44/11 im Allgemeinen Wohngebiet befinden, als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

Die noch unbebaute Baufläche des Flurstücks 7/31 erhält am östlichen Rand eine 5 m breite Wegefläche mit Geh- und Fahrrecht, um die Zugänglichkeit zu den nördlich von dieser Fläche liegenden Ackerflächen zu sichern.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Krätze ist über die Buslinie 938 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen und darüber an Uetze angebunden. Im Plangebiet gibt es eine Bushaltestelle an der Straße ‚Krätzer Winkel‘ und eine Haltestelle an der Krätzer Straße.

7.3 Ver- und Entsorgung

Um einen Anschluss der Versorgungsträger an die innen liegenden geplanten Baugrundstücke sicher zu stellen, wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt (s. Pkt. 7.1).

Wasser- und Energieversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und elektrischer Energie erfolgt im Bebauungsplangebiet durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der jeweiligen Versorgungsträger. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Peine. Die E.ON Avacon AG versorgt das Plangebiet mit Strom.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Das Schmutz- und Regenwasser wird zentral im Trennsystem abgeleitet. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage in Uetze zugeführt, während das Regenwasser auf den einzelnen Baugrundstücken versickert, bzw. in Vorflutgräben eingeleitet wird.

Bei Neubauten und zusätzlichen Versiegelungen hat die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken zu erfolgen. Die in der Gemeinde Uetze vorherrschenden Sandböden bieten aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit hierfür gute Voraussetzungen. Ein Versickerungsgutachten für die beiden Neubauflächen ist in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf eingearbeitet.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, sind private Zuwegungen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsrecht zu belastende Flächen) sowie Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen. Eine entsprechende textliche Festsetzung sichert diese Planungsabsicht.

Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover zuständig.

Da der Weg im nördlichen Plangebiet weder für das Befahren von Müllfahrzeugen ausgelegt ist noch eine Wendemöglichkeit für diese Fahrzeuge besteht, wird östlich der Krätzer Straße ein Sammelplatz für Abfallbehälter festgesetzt.

Löschwasserversorgung

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des schon bestehenden Wohngebietes die Löschwasserversorgung im Plangebiet nach den dem Arbeitsblatt 405 des DVGW ‚Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung‘ bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs, der Löschwassermenge, ausreichender Entnahmemöglichkeiten und des Netzdrucks während der Entnahme sichergestellt ist.

7.4 Spielplatzversorgung

Gemäß § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) sind in den durch Bebauungspläne festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten, soweit Wohnungen allgemein zulässig sind, Spielplätze für Kinder anzulegen. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muss dabei mindestens 2 % der zulässigen Geschossflächen, mindestens jedoch 300 m² betragen. Vom NSpPG nicht gefordert werden Spielplätze für Kinder in Dorfgebieten. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass in Dorfgebieten erfahrungsgemäß den Kindern genügend Freiraum zum Spielen zur Verfügung steht.

Im Plangebiet sind Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) wie folgt festgesetzt:

- Baufläche WA, 1-geschossig, GRZ 0,25: **12.883 m²**
- Baufläche MI, GFZ 0,4: **8.841 m²**

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

$$\begin{array}{rcl} \text{Baufläche} & \times & \text{mittlere Geschossflächenzahl} \times 2 \% = \text{erforderl. Spielplatzgröße} \\ \mathbf{21.724 \text{ m}^2} & \times & \mathbf{0,33} \quad \quad \quad \mathbf{x \ 2 \% = 145 \text{ m}^2} \end{array}$$

Der rechnerische Spielplatznachweis gem. § 3 NSpPG ergibt für das Plangebiet einen erforderlichen Flächenbedarf der gesetzlich festgelegten Mindestgröße von 300 m².

Die im Plangebiet als Spielplatz festgesetzte Fläche von 470 m² an der Straße ‚Am Bienenzaun‘ ist für den entstehenden Spielplatzbedarf ausreichend bemessen. Er kann in einer fußläufigen Entfernung von 400 m im Spielplatzbereich erreicht werden.

Darüber hinaus sind – wie in einem dörflich geprägten Siedlungsgebiet üblich - im Plangebiet ausreichend große Grundstücke und Hofflächen vorhanden, die wohnungsnah Spielmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken ermöglichen.

Insofern kann von einer ausreichenden Spielplatzversorgung ausgegangen werden.

8. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Allgemeinen Wohngebiet mit der Zweckbestimmung Spielplatz dient als Nachweisfläche nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (vgl. Pkt. 7.4).

Weitere öffentliche Grünflächen sind als Straßenbegleitbegrünung beidseitig entlang der nordwestlichen Verkehrsfläche (Stichweg) mit Baumbepflanzung festgesetzt.

8.2 Private Grünflächen

Rückwärtige Grundstücksbereiche innerhalb des Dorf- und Mischgebietes, die für eine Bebauung nicht vorgesehen sind und aufgrund ihrer Größe und Ausbildung typisch für eine dörfliche Siedlung sind, werden im vorliegenden Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt. Dies sind hofnahes Weideland am nordöstlichen Ortsrand sowie zwei grüngestaltete Grünflächen im Norden, bzw. in der südlichen Ortsmitte. In der nördlichen der beiden letztgenannten Grünflächen befindet sich ein kleiner Teich, der in seiner Funktion als Auffangbecken von übermäßig anfallendem Oberflächenwasser erhalten bleiben soll.

Westlich der Krätze Straße liegt eine Fläche mit alten Laubbäumen und Sträuchern, die als Grünfläche festgesetzt wird. Gleichzeitig ist diese Fläche in ihrem Bestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Ein Teil der Fläche liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche (vgl. Pkt. 9.4).

Zur offenen Landschaft hin sind angrenzend an die Neubauf Flächen im Norden und Südosten private Grünflächen zur Durchführung von Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese sollen zugleich eine Ortsrandeingrünung gewährleisten.

Ein 4 m breiter privater Grünflächenstreifen mit Baumbepflanzung ist begleitend zu dem Weg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht südlich des nördlichen Neubaugebietes festgesetzt.

8.3 Anpflanzen von Bäumen

Für die Straßenverkehrsfläche (Stichstraße) im Norden ist ein straßenbegleitender Grünstreifen mit 4 Laubbäumen oder Obstbaumhochstämmen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan anzulegen. Der Weg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht südlich des nördlichen Neubaugebietes erhält ebenfalls einen Grünstreifen mit Festsetzung zum Anpflanzen von 8 Laubbäumen oder Obstbaumhochstämmen.

8.4 Erhalt von Bäumen

Das Plangebiet weist in größerem Umfang einen Baumbestand auf, der das Ortsbild erheblich mitprägt. Diese Gehölze tragen zudem dazu bei, dass der Ortsbereich Krätze gut in die Landschaft eingebunden ist. Aus ökologischen Gründen (Lebensraum vieler Tiere, Sauerstoffproduktion, Klimaverbesserung) sind Gehölze im Siedlungsbereichen grundsätzlich äußerst wertvoll.

Entsprechend ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, werden im Plangebiet einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt. Grundlage für die Festsetzung bildet eine im Juli 2008 durchgeführte Bestandsaufnahme vitaler und aufgrund ihrer Größe das Ortsbild prägende Laubbäume (Büro planerzirkel). Es handelt sich dabei überwiegend um Stieleichen, vereinzelt auch um Kastanien, Linden, Hainbuchen und Ahorn. Eine Kiefer – als einziges Nadelgehölz - und zwei Trauerweiden wurden dabei ebenfalls als für das Ortsbild bedeutend bewertet.

Entsprechend der textlichen Festsetzung sind diese Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur innerörtlichen Strukturierung und Grünauflockerung sowie zur Sicherung der städtebaulichen Prägung des Ortsbildes durch Bäume und Gehölze und zur Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Landschaft werden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB für das Anpflanzen und mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet festgesetzt.

Auf diesen Flächen werden die vorhandenen Gehölze damit in ihrem Bestand gesichert und gleichzeitig im Sinne der oben genannten Zielsetzungen ergänzt.

Die Pflanzstreifen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen im Sinne der textlichen Festsetzung zu bepflanzen und zu erhalten.

8.6 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden als private Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung ‚Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Der Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet erfolgt durch die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen in Ortsrandlage. Diese Flächen dienen der landschaftlichen Eingrünung der Siedlungsfläche und stellen gleichzeitig eine Weiterführung bereits vorhandener Gehölzbestände dar.

Die Anpflanzungen sind entsprechend der textlichen Festsetzungen durchzuführen. Sie sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

9. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

9.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch planerische Konzeption zu unterlassen, bzw. zu minimieren (Vermeidungs- und Verminderungsgebot). Wertverluste sind durch Aufwertung von Flächen durch geeignete Maßnahmen soweit möglich innerhalb des Gebietes auszugleichen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfasst mit Ausnahme von zwei Bauflächen am nördlichen und südöstlichen Ortsrand den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich Krätze der Ortschaft Altmerdingsen. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 4 eine behutsame Nachverdichtung auf zurzeit überwiegend gärtnerisch genutzten Flächen. Die beiden neuen Bauflächen am Ortsrand stellen die Konkretisierung von Bauflächen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Uetze dar. Sie werden zurzeit noch ackerbaulich genutzt.

Im Sinne des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebotes und mit Rücksicht auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird im Bebauungsplan der das Landschaftsbild prägenden Grünbestand durch Festsetzungen für die Erhaltung und Weiterentwicklung gesichert. Dafür wurde im Plangebiet der ortsbildprägende Baumbestand aufgenommen und im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB durch Festsetzung gesichert. Weiterhin wurden ortsbildprägende Grünbereiche auf rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen sowie Flächen mit wertvollem Baum- und Strauchbestand, die wesentliche Funktion zur Ortsrandeingrünung und zur Gliederung des Plangebietes übernehmen, zum Erhalt und zur Weiterentwicklung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b festgesetzt.

Für die Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet sind zum einen die Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 ‚Bienenzaun‘ und dem Bebauungsplan Nr. 3 ‚Krätzer Winkel‘ entscheidend. Für die übrigen Bereiche des Geltungsbereiches – mit Ausnahme der neuen Bauflächen im Norden und Südosten - ist das geltende Baurecht nach § 34 BauGB entscheidend. Das durch den vorliegenden Bebauungsplan festgelegte Maß der baulichen Nutzung war in diesen Bereichen im Wesentlichen auch vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Sinne des § 34 BauGB zulässig. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insoweit ist hier ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Für die Neubauf Flächen am nördlichen und südöstlichen Ortsrand, für die landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden, ist eine Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

Bereiche innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 3

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 ‚Bienenzaun‘ ist das zulässige Maß der Versiegelung unverändert geblieben, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 ‚Krätzer Winkel‘ wurde die mögliche Versiegelung durch den

vorliegenden Bebauungsplan leicht reduziert. Dies ist im Wesentlichen durch die Festsetzung einer privater Grünflächen mit 2.729 m² erfolgt. Details zur Gegenüberstellung der zulässigen Versiegelung im Bebauungsplan Nr. 3 und Bebauungsplan Nr. 4 sind dem Umweltbericht zu entnehmen (vgl. Punkt 10.2.3).

Neubaufflächen im Norden und Südosten

Zur Erfassung der Biotope ist im Juli 2008 eine Geländekartierung der Neubaufflächen am nördlichen und südöstlichen Ortsrand anhand des ‚Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen‘ (v. Drachenfels 2004) durchgeführt worden (s. Anlage ‚Biotoptypen‘).

Die Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach den Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ 1/1994) in Verbindung mit der Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (NLÖ 2/2002).

Auf Bauflächen am nördlichen Ortsrand ist die Festsetzung von 2.460 m² Dorfgebiet geplant. Dabei stehen angrenzend an diese Fläche zur offenen Landschaft hin 666 m² zur Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen zur Verfügung.

Auf der Fläche am südöstlichen Ortsrand wird auf 3.600 m² Dorfgebiet ausgewiesen. Daran angrenzend werden auf 2.686 m² Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Diese beiden Flächen werden zurzeit zum Getreideanbau genutzt. An die nördliche Fläche schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, bzw. östlich dieser Fläche Grabeland mit Gemüseanbau.

An die **südöstliche Fläche** grenzen im Norden und Süden ebenfalls Ackerflächen. Im Bereich der Straße Krätzer Winkel verläuft parallel zum Straßenverlauf ein Graben mit Gras- und Staudenflur auf der gesamten Länge des geplanten Baugebietes. Auf ca. 60 m Länge wird der Graben von einer Strauch-Baumhecke mit jungen Gehölzen begleitet. Die Hecke setzt sich u. a. aus Feldahorn, Weiden, Rosen, Hasel und Geißblatt zusammen. Durch die Umsetzung der Planung werden diese Flächen überplant bzw. versiegelt.

Für die Biotoptypen höherer Wertigkeit (Gras- und Staudenflur sowie Strauch-Baumhecke) finden durch die Planung im südöstlichen Baugebiet erhebliche Beeinträchtigungen statt, die zu kompensieren sind. Dagegen führt im Bereich der intensiv ackerbaulich genutzten Flächen die Planung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

Der Boden auf den beiden Neubaufflächen ist durch landwirtschaftliche Nutzung stark überprägt. Die Versiegelung stellt jedoch einen erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der kompensiert werden muss.

Auf der **nördlichen Baufläche**, die als Dorfgebiet festgesetzt wird, wird im Bereich des festgesetzten Dorfgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie im Bereich der

Fläche mit Geh- und Fahrrecht auf einer Fläche von rd. 1.400 m² Boden der Wertstufe 2 durch Versiegelung beeinträchtigt.

Damit sind für die Planung im Bereich der nördlichen Baufläche auf **rd. 660 m² Kompensationsmaßnahmen** für das Schutzgut Boden durchzuführen. (Details zur Kompensation sind der Anlage 'Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen' sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.)

Durch die die Planung im Bereich der **südwestlichen Baufläche** werden auf 230 m² Biotoptypen der Wertstufe III zerstört. Werden Biotope der Wertstufe III zerstört oder erheblich beeinträchtigt, ist die Beeinträchtigung ausgleichspflichtig. Darüber hinaus werden durch Festsetzung von 3.600 m² Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,3 und durch Grundstückszufahrten im Bereich der Grünflächen zwischen der Straße und der Ackerfläche auf rd. 1.755 m² Böden der Wertstufe 2 durch Versiegelung beeinträchtigt. Damit sind für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden auf insgesamt **1.094 m² Kompensationsmaßnahmen** durchzuführen.

Als Flächen zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen stehen im Plangebiet angrenzend an die nördliche Baufläche 666 m² und angrenzend an die südöstliche Baufläche 2.686 m² zur Verfügung. Diese Flächen werden durch die festgesetzten Maßnahmen von Wertstufe II zu Wertstufe III aufgewertet.

Für die übrigen Schutzgüter Wasser, Klima und Luft und Landschaftsbild werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verursacht.

Dem Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.756 m² für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften stehen 3.352 m² Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet zur Verfügung.

Damit kann durch die Festsetzungen von Maßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Ausweisung von Bauflächen ermöglicht wird, ausgeglichen werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Zusätzlich zu den Kompensationsmaßnahmen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern von Pflanzstreifen, die wesentliche Funktion zur Ortsrandeingrünung und zur Gliederung des Plangebietes übernehmen
- Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen im Plangebiet
- Erhalt von ortsbildprägenden Grünbereichen auf rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen

Schutzgüter Boden und Wasser

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für private Zufahrten (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sowie Stellplätze und ihre Zufahrten
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl, die weitestgehend deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO bleibt

9.2 Immissionssituation – Verkehr

Die Verkehrsbelastung auf der Krätzer Straße (Kreisstraße 130) ist eher gering, so dass von verträglichen Verkehrsimmissionen auszugehen ist.

9.3 Sonstige Immissionen

Von den im festgesetzten Dorfgebiet (MD) vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben können Emissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen oder Staub ausgehen.

9.4 Altlasten/Altstandorte

Auf dem Flurstück 41/3, das westlich der Krätzer Straße gelegen ist, befindet sich im Bereich der im Plan gekennzeichneten Grundstücksfläche eine Altablagerung. Hier wurden Schleifschlämme aus der nahe gelegenen Betonfabrik sowie vereinzelt Hausmüll und Bauschutt abgelagert. Um eine Bebaubarkeit des Grundstücks feststellen zu lassen, hat der Grundstückseigentümer die GEONOVA GmbH, Hannover im Jahre 1993 beauftragt, ein Bodengutachten durchzuführen. Das Gutachten bestätigt die Unbedenklichkeit der geplanten Wohnbebauung. Zwischenzeitlich wurde die Bebauung umgesetzt.

9.5 Hochspannungsleitungen

Im südlichen Plangebiet, im Schnittstellenbereich von Krätzer Straße und Krätzer Winkel, verläuft eine oberirdische 110 kV-Leitung, die mit Angabe eines Schutzstreifens nachrichtlich in den Plan mit aufgenommen ist. Hierfür gilt zum Schutz und zur Vorsorge der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BimSchV). Im Sinne einer vorausschauenden Sorgfaltspflicht empfiehlt das Niedersächsische Umweltministerium zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern durch Hochspannungsleitungen in seiner Empfehlung 305-40509/1 vom 20.12.94 einen 25,00 m breiten Sicherheitsabstand bei 110-kV-Leitungen. Die von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen von 25 m beidseitig der 110 kV-Leitung haben die Aufgabe, einen Abstand zwischen den unverträglichen Nutzungen der 110 kV-Leitung und der Wohnbebauung zu sichern.

Die vorhandene Bebauung sowie die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Baufenster liegen außerhalb dieses Sicherheitsbereiches.

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Erklärung zum Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist für den Bebauungsplan Nr. 4 ‚Krätze‘ ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen gemacht.

Im Umweltbericht werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt. Neben der Durchführung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt die Abschätzung der Umweltauswirkungen auf den Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

10.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst den südöstlich der Ortschaft Altmerdingsen gelegenen Ortsbereich Krätze. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 15 ha.

Krätze ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Der Ortsbereich Krätze besitzt ein gewachsenes dörfliches Erscheinungsbild mit einzelnen landwirtschaftlichen Gebäuden mit Nebenanlagen und großen Hof- und Grünflächen sowie mit freistehenden Einfamilienhäusern. Am nordöstlichen Ortsrand befinden sich zwei hofnahe Weideflächen.

Aufgrund der großen Grundstücke und der landwirtschaftlichen Prägung mit großen Hofanlagen weist das Plangebiet eine großzügige Freiflächenstruktur und eine gute Durchgrünung auf. Darüber hinaus verfügt das Plangebiet über eine große Anzahl ortsbildprägender Bäume.

Teil des Bebauungsplangebietes sind die zurzeit rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 ‚Bienenzaun‘ und Nr. 3 ‚Krätzer Winkel‘, die mit Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 4 aufgehoben werden. Diese Pläne entsprechen in Teilbereichen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten und Erfordernissen und bedürfen einer Anpassung und Überarbeitung.

Darüber hinaus regelt der vorliegende Bebauungsplan zwei im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uetze dargestellten Bauflächen am nördlichen und südöstlichen Ortsrand sowie die Festsetzung eines Spielplatzes.

Durch die Zusammenfassung des gesamten Teilgebietes Krätze zu einem Plangebiet, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan bauleitplanerisch aufeinander abgestimmte Festsetzungen für das gesamte Gebiet entwickelt. Die Erfordernisse von Wohnbebauung, landwirtschaftlicher Nutzung und gewerblicher Nutzung sind dabei in Einklang zu bringen. Eine behutsame Nachverdichtung für Anbauten und Erweiterungen sowie die Bebauung bislang unbebauter Grundstücke (Baulücken) wird ermöglicht.

Durch den Bebauungsplan soll eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Plangebietes bei Bewahrung des charakteristischen dörflichen Erscheinungsbildes des Ortsbereiches städtebaulich geregelt werden. Der das Ortsbild prägenden Grünbestand wird durch Festsetzungen für die Erhaltung und Weiterentwicklung gesichert. Dafür wurde im Plangebiet der ortsbildprägende erhaltenswerte Baumbestand aufgenommen und im Plan festgesetzt sowie ortsbildprägende Grünbereiche auf rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen und Flächen mit Baum- und Strauchbestand, die wesentliche Funktion zur Ortsrandeingrünung und zur Gliederung des Plangebietes übernehmen, zum Erhalt und zur Weiterentwicklung festgesetzt.

Städtebauliche Werte:

	m ²	m ²	
Bauflächen		112.263	75,1%
davon Dorfgebiete (MD)	91.414		
davon Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.036		
davon Mischgebiete (MI)	7.813		
davon Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	1.907		
davon Flächen mit Pflanzbindungen	6.700		
Verkehrsflächen		20.406	13,7%
öffentliche Grünflächen		855	0,6%
davon Kinderspielplatz	470		
private Grünflächen		15.751	10,5%
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.353		
Flächen für Versorgungsanlagen		122	0,1%
Gesamtfläche Geltungsbereich		149.397	100,0%

10.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB Bestandteil des Umweltberichtes.

Durch die Neuordnung innerörtlicher Flächen wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Der Landschaftsplan der Gemeinde Uetze (Planungsgruppe Ökologie + Umwelt, 1994) stellt den größten Bereich des Plangebietes als bestehendes Wohn- und Mischgebiet dar. Innerhalb dieser Fläche sind drei Intensivgrünlandflächen im Landschaftsplan dargestellt. Diesen wird eine mittlere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften auf einer 4-stufigen Skala (sehr hoch, hoch, mittel, gering) zugewiesen. Die nordöstliche und südöstliche dieser drei Flächen werden zurzeit als hofnahe Weidefläche genutzt. Eine Teilbebauung der nordöstlichen Fläche ist durch Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 möglich, damit der dort ansässige landwirtschaftliche Teilerwerbsbetrieb in seinen baulichen Erweiterungsmaßnahmen nicht vollständig eingeschränkt wird. Die südöstliche Fläche wird ihrer Nutzung entsprechend als Grünfläche (hofnahes Weideland) im Bebauungsplan festgesetzt. Die nordwestliche dieser drei Grünlandflächen schließt westlich an die Krätzer Straße an. Sie ist zwischenzeitlich bebaut, bzw. wird ackerbaulich und gärtnerisch genutzt.

An die Siedlungsflächen grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, deren Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften als gering bewertet wird. Die geplante Abrundung des Ortsrandes im Südosten („Krätzer Winkel“) wird aus landespflegerischer Sicht als vertretbar betrachtet (s. Seite 88, Landschaftsplan Uetze, 1994).

10.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der derzeitige Zustand des Plangebietes, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt und bewertet. Daran schließt sich die Beschreibung der mit der Planung verbundenen Veränderungen sowie deren Bewertung an.

10.2.1 Schutzgut Mensch

Für die Menschen im Bereich der Wohn- und Arbeitsstätten findet im Plangebiet keine Veränderung statt. Durch die Schaffung von ca. 7 Wohnbaugrundstücken am Ortsrand sowie die behutsame Nachverdichtung innerhalb des Ortes ist nur eine geringfügige Erhöhung des Verkehrs zu erwarten. Damit werden Veränderungen, die eine wesentliche Erhöhung der bereits existierenden Emissionen entlang der Straßen mit sich bringen, im Plangebiet nicht vorgenommen.

Von den landwirtschaftlichen Betrieben, die sich im Plangebiet befinden, können Emissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen oder Staub ausgehen. Bis jetzt hat

das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung im Plangebiet funktioniert und Konflikte aus der Bewirtschaftung sind nicht bekannt geworden.

Für das Schutzgut Mensch werden aufgrund der Planung keine erheblichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen erwartet.

10.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetation

Das Plangebiet weist eine große Anzahl ortsbildprägender Bäume auf. Sie stellen einerseits einen Teil des historisch gewachsenen Ortsbildes dar, andererseits erfüllen sie ökologische Funktionen: sie bieten Lebensraum für Tiere und sie dienen der Sauerstoffproduktion und Klimaverbesserung. Insgesamt werden 117 ortsbildprägende Laubbäume zum Erhalt im Plangebiet festgesetzt. Weiterhin werden ortsbildprägende Grünbereiche als private Grünfläche auf insgesamt rd. 1,2 ha festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine hofnahe Weidefläche sowie um große Gartenflächen mit ortstypischer Ausprägung und ortsbildprägendem Baum- und Strauchbestand. An der Stichstraße im Nordosten sowie entlang des Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht südlich des nördlichen Neubaugebietes ist begleitend ein Grünstreifen mit hochwüchsigen Laubbäumen oder Obstbaumhochstämmen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan anzulegen.

Biotoptypen

Auf den vorhandenen bebauten Grundstücken befinden sich Gärten unterschiedlicher Ausprägung und Nutzung mit Nutzgarten- sowie Ziergartenbereichen. Auf den Flächen befinden sich locker verteilt Gehölzbestände mit Einzelbäumen und Sträucher, z. T. als Gehölzgruppen und –hecken. Darunter ist eine große Anzahl ortsbildprägender Bäume. Das Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten im Plangebiet ist nicht bekannt.

Die unbebauten Flächen am nördlichen und südöstlichen Ortsrand werden ackerbaulich genutzt. Zwischen der Straße ‚Krätzer Winkel‘ und der **südöstlichen Baufläche** befinden sich parallel zur Straße ein Graben mit Ruderalflur sowie eine Baum-Strauchreihe. Diese setzt sich u. a. aus Feldahorn, Rose, Haselnuss und Weiden zusammen. Die Vegetation wurde im Rahmen einer Biotoptypenkartierung nach v. Drachenfels (2004) im Juli 2008 aufgenommen (s. Anlage ‚Biotoptypen Baufeld Nord‘ und ‚Biotoptypen Baufeld Südost‘). Gefährdete oder geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Zwischen dem Acker der **nördlichen Baufläche** und dem südlich angrenzenden Weg befindet sich ein schmaler artenarmer Scherrasenstreifen, östlich der Fläche Grabeland mit Gemüseanbau.

Die Biotoptypen der unbebauten Flächen und ihrer angrenzenden Bereiche wurden gemäß den Vorgaben der ‚Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ (Hannover 1994) des Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) in Verbindung mit der ‚Leitlinie Naturschutz und

Landschaftspflege in Verfahren nach dem ‚Flurbereinigungsgesetz‘ (NLÖ, 2002) wie folgt anhand einer V-stufigen Skala bewertet¹:

Biotoptyp	Wertstufe	Bemerkung
Sandacker mit Getreideanbau (ASg)	II	von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III	von allgemeiner Bedeutung
Strauch-Baumhecke (HFM)	III	von allgemeiner Bedeutung
Artenarmer Scherrasen (GRA)	II	von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Weg mit wassergebundener Decker (TFW)	I	von geringer Bedeutung
Grabeland (PKG)	I	von geringer Bedeutung

Werden Biotoptypen der Wertstufe III, IV oder V zerstört, ist der Eingriff kompensationspflichtig.

Durch Umsetzung der Planung der südöstlichen unbebauten Fläche werden durch die Zerstörung einer halbruderale Gras- und Staudenflur sowie einer Strauch-Baumhecke (Biotope der Wertstufe III) **erhebliche Beeinträchtigungen** auf einer Fläche von 230 m² erwartet. Diese Eingriffe sind kompensationspflichtig. Die Flächenwerte sind wie folgt:

Biotopverlust UHM (Wertstufe III auf I)	75 m ²
Biotopverlust HFM (Wertstufe III auf I)	155 m ²
Gesamt Kompensationsbedarf Arten u. Lebensgemeinschaften	230 m²

Darüber hinaus werden für die Vegetation im Plangebiet keine weiteren erheblichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgrund der Planung erwartet.

¹ Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit durch eine 5-stufige Skala bewertet: Wertstufe I: von geringer Bedeutung; Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung; Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung; Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung; Wertstufe V: von besonderer Bedeutung. Kriterien zur Einstufung der Biotoptypen in die 5 Wertstufen sind die Naturnähe des Biotoptyps, die Seltenheit, das Vorkommen gefährdeter Arten sowie die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. (NLÖ, 2002)

Fauna

Trotz der intensiven Nutzung der Gärten durch den Menschen, bieten diese Lebensraum für einige Tierarten, wie z. B. Vögel. Dadurch, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen sich am Bestand orientieren und lediglich eine behutsame Nachverdichtung in den ‚Baulücken‘ ermöglicht wird, bleibt das Verhältnis zwischen Freiflächen und Bebauung bestehen.

Am 02.07.2008 wurde als einzige Vogelart die Rauchschwalbe auf den beiden unbebauten Flächen gehört und gesichtet. Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Artenvorkommen erwartet.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna werden insgesamt nicht erwartet.

10.2.3 Schutzgut Boden

Die naturräumliche Gliederung weist dem Plangebiet die naturräumliche Einheit ‚Burgdorf-Peiner-Geestplatten‘ zu. Hier stehen oberflächlich drenthezeitliche Schmelzwassersande an, die von lehmig-sandiger Grundmoräne unterlagert werden. Auf den Sanden haben sich überwiegend Podsole und basenarme Braunerden gebildet. (Landschaftsplan Uetze, 1994)

Bodentyp des Plangebietes ist Braunerde mit lehmigem Sand (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Digitale Bodenkarte 1:50.000, 1997).

Der Naturboden im Plangebiet ist seit langem durch Bewirtschaftungsmaßnahmen und Baumaßnahmen antropogen überprägt. Die Böden des Plangebietes können damit als stark überprägte Naturböden bezeichnet werden, deren gewachsenes Bodenprofil weitestgehend zerstört ist. Gemäß den ‚Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitung‘ (NLÖ, 1994) besitzen die Böden im Plangebiet daher eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2²).

Verringert sich infolge eines Eingriffs die Bedeutung eines Schutzgutes, ist der Wertstufenverlust kompensationspflichtig.

Für die Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet sind zum einen die Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 ‚Bienenzaun‘ und dem Bebauungsplan Nr. 3 ‚Krätzer Winkel‘ entscheidend. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 ‚Bienenzaun‘ ist das zulässige Maß der Versiegelung unverändert geblieben, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 ‚Krätzer Winkel‘ wurde die mögliche Versiegelung durch den vorliegenden Bebauungsplan in der Bilanz insgesamt reduziert. Dies ist vor allem durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf 2.729 m² erfolgt.

² Gemäß den ‚Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitung‘ (NLÖ, 1994) wird das Schutzgut Boden hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit getrennt durch eine 3-stufige Skala bewertet. Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz; Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz; Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Gegenüberstellung der zulässigen Versiegelung im Bebauungsplan Nr. 3 und Bebauungsplan Nr. 4:

Bebauungsplan Nr. 3 'Krätzer Winkel'

	Fläche (m ²)	Faktor zulässige Versiegelung incl. 50 % Überschreitung	zulässige Versiegelung
Bauflächen			
MD, GFZ 0,4, II-gesch.	14.077	x 0,3	4.223 m ²
MD, GFZ 0,2, I-gesch.	12.373	x 0,3	3.712 m ²
MD, GFZ 0,3, I-gesch.	6.617	x 0,45	2.978 m ²
MD, GFZ 0,4, I-gesch.	4.408	x 0,6	2.645 m ²
gesamt zulässige Versiegelung			13.557 m²

Bebauungsplan Nr. 4 'Krätze' im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3

	Fläche (m ²)	Faktor zulässige Versiegelung incl. 50 % Überschreitung	zulässige Versiegelung
Bauflächen			
MD7, GRZ 0,3	6.265	x 0,45	2.819 m ²
MI, GRZ 0,3	7.812	x 0,45	2.656 m ²
MD9, GRZ 0,2	3.011	x 0,3	903 m ²
MD11, GRZ 0,3	11.025	x 0,45	4.961 m ²
MD12, GRZ 0,2	6.633	x 0,3	1.990 m ²
Grünfläche privat	2.729		
gesamt zulässige Versiegelung			13.330 m²

Für die übrigen Bereiche des Geltungsbereiches – mit Ausnahme der geplanten Neubauflächen am Ortsrand im Norden und Südosten - ist das geltende Baurecht nach § 34 BauGB entscheidend. Das durch den vorliegenden Bebauungsplan festgelegte Maß der baulichen Nutzung war in diesen Bereichen im Wesentlichen auch vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Sinne des § 34 BauGB zulässig. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insoweit ist hier ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Für die un bebauten Flächen am nördlichen und südöstlichen Ortsrand, die zurzeit ackerbaulich genutzt werden, ist eine Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Die geplante Versiegelung stellt einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der kompensiert werden muss (s. o.).

Auf der **nördlichen Baufläche**, wird im Bereich der vorhandenen Ackerfläche durch die Festsetzung eines Dorfgebietes mit einer GRZ von 0,3 und durch den Ausbau der Fläche mit Geh- und Fahrrecht sowie im Bereich des an die Fläche angrenzenden Scherrasens durch den Ausbau der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Fläche von **insgesamt 1.403 m²** Boden der Wertstufe 2 beeinträchtigt.

Die zulässige Versiegelung stellt sich im Detail wie folgt dar:

Überplanung der Ackerflächen durch Vollversiegelung

Planung	Fläche (m ²)	Faktor zulässige Versiegelung incl. 50 % Überschreitung	zulässige Versiegelung
Baufläche GRZ 0,3	2.250	x 0,45	1.013 m ²

voraussichtliche Beeinträchtigung von Böden der Wertstufe 2	1.013 m²
--	----------------------------

Überplanung artenarmer Scherrasen, bzw. Acker durch Teilversiegelung

Planung	Fläche (m ²)		zulässige Versiegelung
Fläche m. Geh- u. Fahrrecht, Neuversiegelung 6m breit	210		210 m ²
Fläche m. Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht, Neuversiegelung 2m x 90 m	180		180 m ²

voraussichtliche Beeinträchtigung von Böden der Wertstufe 2	390 m²
--	--------------------------

Böden der Wertstufe 2 werden im Verhältnis 1 : 0,5 für versiegelte Flächen ausgeglichen:

$$1.013 \text{ m}^2 \quad \times 0,5 \quad = \quad 506 \text{ m}^2$$

der Ausgleich für teilversiegelte Flächen von Böden der Wertstufe 2 erfolgt im Verhältnis 1 : 0,4

$$390 \text{ m}^2 \quad \times 0,4 \quad = \quad 156 \text{ m}^2$$

Damit sind für die Planung im Bereich der nördlichen Baufläche auf **662 m² Kompensationsmaßnahmen** durchzuführen.

Für die Planung im Bereich der **im Südosten geplanten Bauflächen** ist eine Versiegelung von maximal 1.620 m² zulässig, für die Zufahrtbereiche können 135 m² Boden mit wasserdurchlässigen Belägen versiegelt werden:

Überplanung von Ackerflächen durch Vollversiegelung

Planung	Fläche (m ²)	Faktor zulässige Versiegelung incl. 50 % Überschreitung	zulässige Versiegelung
Baufläche GRZ 0,3	3.600	x 0,45	1.620 m ²

voraussichtliche Beeinträchtigung von Böden der Wertstufe 2	1.620 m²
--	----------------------------

Überplanung halbruderaler Gras- u. Staudenflur, bzw. Strauch-Baumhecke durch Teilversiegelung

Planung	Fläche (m ²)		zulässige Versiegelung
Grundstückszufahrten	135		135 m ²
voraussichtliche Beeinträchtigung von Böden der Wertstufe 2			135 m²

Böden der Wertstufe 2 werden im Verhältnis 1 : 0,5 für versiegelte Flächen ausgeglichen:

$$1.620 \text{ m}^2 \quad \times 0,5 \quad = \quad 810 \text{ m}^2$$

der Ausgleich für teilversiegelte Flächen von Böden der Wertstufe 2 erfolgt im Verhältnis 1 : 0,4

$$135 \text{ m}^2 \quad \times 0,4 \quad = \quad 54 \text{ m}^2$$

Auf 1.620 m² werden Böden der Wertstufe 2 durch Versiegelung beeinträchtigt. Damit ergibt sich folgender **Kompensationsbedarf** für das Schutzgut Boden von **864 m²**:

Altlasten

Auf dem Flurstück 41/3, das westlich der Krätzer Straße gelegen ist, befindet sich im Bereich der im Plan gekennzeichneten Grundstücksfläche eine Altablagerung. Hier wurden Schleifschlämme aus der nahe gelegenen Betonfabrik sowie vereinzelt Hausmüll und Bauschutt abgelagert. Um eine Bebaubarkeit des Grundstücks feststellen zu lassen, hat der Grundstückseigentümer die GEONOVA GmbH, Hannover im Jahre 1993 beauftragt, ein Bodengutachten durchzuführen. Das Gutachten bestätigt die Unbedenklichkeit der geplanten Wohnbebauung. Zwischenzeitlich wurde die Bebauung umgesetzt. Der überwiegende Bereich mit Altablagerungen befindet sich außerhalb der Baugrenze, bzw. im Bereich einer festgesetzten Grünfläche, so dass Konflikte mit zukünftiger Bebauung hier nicht zu erwarten sind.

10.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet weist eine mittlere Grundwasserneubildungsrate mit 100 – 200 mm / a bei geringer Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag und mittlerer Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Nitratreintrag. Das Risiko des Nitratreintrags in das Grundwasser ist vor allem bei Ackerböden im Vergleich zu anderen Nutzungen (Wald, Grünland) besonders hoch. (Landschaftsplan Uetze, 1994)

Infolge teilweiser Versiegelung im Bereich des Plangebietes besteht bereits eine beeinträchtigte Grundwassersituation mit verringerter Grundwasserneubildungsrate und Beeinträchtigung des Grundwasserstandes. Die ackerbaulich genutzten Flächen im Plangebiet sind durch intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Schadstoff- und Nitratreinträge beeinträchtigt.

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet nicht. Der Graben an der Straße 'Krätzer Winkel' war im Bearbeitungszeitraum (Sommer 2008) nicht Wasser führend.

Das Schmutz- und Regenwasser wird zentral im Trennsystem abgeleitet. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage in Uetze zugeführt, während das Regenwasser auf den einzelnen Baugrundstücken oberflächlich versickert wird, bzw. in geeignete Vorflutgräben eingeleitet wird.

Durch die Versiegelung infolge der Bebauung ist ein Verlust von Grundwasserneubildungsflächen und damit eine Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung verbunden. Der zu erwartende Versiegelungsgrad der Siedlungsflächen beträgt max. 45 %, so dass nicht von einer starken Beeinträchtigung der Grundwassersituation auszugehen ist³. Darüber hinaus hat bei Neubauten und zusätzlichen Versiegelungen die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu erfolgen. Damit wird eine Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes in einem gewissen Maß erreicht.

Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

10.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Grundsätzlich ist in der Gemeinde Uetze in den relativ kleinen und durch lockere Einzelhausbebauung geprägten Ortschaften kaum mit der Ausbildung siedlungsbedingter thermischer Belastungen (Wärmeinseln) zu rechnen, wie sie z. B. für Stadtgebiete typisch sind. (Landschaftsplan Uetze, 1994)

Eine Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas findet durch die Planung nicht statt. Die aufgelockerte Bebauung bleibt durch die Planung erhalten.

Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

10.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild der an das Plangebiet angrenzenden, nicht bebauten Flächen wird durch weitgehend ebenes Relief und ackerbauliche Nutzung geprägt.

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig anthropogen beeinflusst. Der Ortsteil Krätze besitzt aufgrund seiner Bebauung und seiner großzügigen Freiflächenstruktur ein typisch dörfliches Erscheinungsbild. Das Gebiet besitzt einen großen Anteil an ortsbildprägenden, großkronigen Bäumen. Darunter befinden überwiegend Stieleichen, vereinzelt auch Kastanien, Linden, Hainbuchen und Ahorn. Die Gebäude sind vielfach durch Ziergehölze und Gehölzstreifen eingegrünt, so dass Krätze in großen Bereichen gut in die Landschaft eingebunden ist.

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 4 sieht lediglich eine geringe Nachverdichtung des Siedlungsbereiches vor. Für die beiden Flächen im Norden und Südosten, auf denen eine Ortsrandbebauung geplant ist, wird durch die Festsetzung von

³ starke Beeinträchtigung erfolgt bei mehr als 50 % Versiegelung (NLÖ, 1994)

Ausgleichsmaßnahmen mit Gehölzanpflanzungen (Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) eine Einbindung in die Landschaft erreicht.

Der den Charakter des Ortbildes erheblich mitprägende Grünbestand wird durch Festsetzung erhalten und weiterentwickelt: die ortsbildprägenden Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt, ortsbildprägende Grünbereiche auf rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen sowie Flächen mit Gehölzbeständen, die wesentliche Funktion zur Ortsrandeingrünung und zur Gliederung des Plangebietes übernehmen, werden zur zum Erhalt und zur Weiterentwicklung festgesetzt.

Damit wird bei der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes **das Schutzgut Landschaft nicht beeinträchtigt**.

Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

10.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

10.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Im Plangebiet sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung.

Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens, insbesondere der Speicherfunktion für Niederschlagswasser. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Böden im Bereich der beiden Neubaugebiete sind aufgrund des geplanten relativ geringen Versiegelungsgrades bei gleichzeitiger Aufwertung durch die Maßnahmenfläche die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen durch die Planung als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ potenzierende Wechselwirkungen ist im Plangebiet **nicht zu erwarten**.

10.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

Schutzgut	Auswirkung durch die geplanten Festsetzungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm	x
Arten u. Lebensgemeinschaften	- Durch die Zerstörung vorhandener Biotope (Ackerfläche, Grabeland, Scherrasen, Ruderalflur, Strauch-Baumhecke geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren	x x
Boden	- Verlust von belebtem Oberboden/Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung/Bebauung bisher unversiegelter Flächen	x x
Wasser	- Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung durch Versiegelung/Bebauung bisher unversiegelter Flächen	x
Klima/Luft	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Verlust von Verdunstungsfläche aufgrund von Versiegelung/Bebauung bisher unversiegelter Flächen	x
Landschaftsbild	- Überbauung siedlungsfreier Landschaft, Sicherung und Entwicklung orts- und landschaftsbildprägener Strukturen	x
Kultur- und Sachgüter	- Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten	-
Wechselwirkungen	- Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ potenzierende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen	x

x x x = große Erheblichkeit

x x = mittlere Erheblichkeit

x = geringe Erheblichkeit

- = nicht betroffen

10.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

10.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind die unter Punkt 10.2 beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Bei Verwirklichung der Planung können jedoch mit Durchführung von Kompensationsmaßnahmen Verbesserungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft erreicht werden.

10.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes kann das Plangebiet in Teilbereichen weiterhin nach geltendem Recht (§ 34 BauGB) bebaut werden, bzw. innerhalb der

rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 3 nach dem dort festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Für die Neubauflächen am nördlichen und südöstlichen Ortsrand würde sich bei Nichtdurchführung der Planung der Umweltzustand nicht wesentlich verändern (Ackerbaunutzung).

10.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Änderungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Nach § 19 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Werteverluste durch Aufwertung von geeigneten Flächen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich. In der Regel haben die genannten Maßnahmen Mehrfachwirkungen, auf die zur Vermeidung von Doppelnennungen nicht immer eingegangen wird.

10.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Zerstörung der halbruderalen Gras- und Staudenflur sowie der Strauch-Baumhecke (Biotope der Wertstufe III) bei Realisierung der Planung, bedeutet eine **erhebliche Beeinträchtigung**, die durch folgende Maßnahmen kompensiert wird:

- Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am nördlichen und südöstlichen Rand der geplanten Bebauung. Die Flächen sollen zu einem naturnahen Biotop mit standortheimischen Laubgehölzen im Sinne einer Ortsrandeingrünung entwickelt werden.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehen:

- die Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen entlang der nordöstlichen Stichstraße sowie entlang des nördlichen Privatweges, der parallel zur nördlichen Neubaufläche verläuft. Es sind standortheimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume gemäß textlicher Festsetzung zu pflanzen.
- Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern von Pflanzstreifen, die wesentliche Funktion zur Ortsrandeingrünung und zur Gliederung des Plangebietes übernehmen
- Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen im Plangebiet
- Erhalt von ortsbildprägenden Grünbereichen auf rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen: zwei Gartenflächen mit Gehölzbestand, eine hofnahe Weide,

eine Grünfläche mit hohem Baum-Strauchbestand im Bereich der Altlastenverdachtsfläche

Der Ausgleich für das Schutzgut innerhalb des Plangebietes ist möglich.

10.4.2 Schutzgut Boden

- Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am nördlichen und südöstlichen Rand der geplanten Bebauung kompensiert. Die Flächen sollen zu einem naturnahen Biotop mit standortheimischen Laubgehölzen im Sinne einer Ortsrandeingrünung entwickelt werden. (s. Punkt 10.4.1).

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehen:

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für private Zufahrten (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sowie Stellplätze und ihre Zufahrten
- Die im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben weitestgehend deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Der Ausgleich für das Schutzgut innerhalb des Plangebietes ist möglich.

10.4.3 Schutzgut Wasser

- Um die durch die Bebauung verminderte Regenwasserversickerung vollständig zu erhalten, ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern.

10.4.4 Schutzgut Landschaft

- Zum Ausgleich der Wirkungen auf die umgebende siedlungsfreie Landschaft wird die Siedlungsfläche von Krätze mit standortgerechten Gehölzpflanzungen eingegrünt. Im Bereich der nördlichen Neubaufäche steht dafür ein knapp 8 m breiter Streifen am Ortsrand zur Verfügung und im Bereich der südöstlichen Neubaufäche ein 28 m breiter Streifen (vgl. Punkt 10.2.6).
- Die Wahrung des ortstypischen Landschaftsbildes wird durch den weitgehenden Erhalt des Gehölzbestandes und der prägenden Grünflächen sowie durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern erreicht (vgl. Punkt 10.4.1).

10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte behutsame Nachverdichtung der bereits vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Standortalternativen für die beiden Neubauf Flächen im Norden und Südosten wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

10.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

10.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bilden die 'Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' (Hannover 1994) des Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) in Verbindung mit der ‚Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz‘ (NLÖ, 2002).

Die Biotoptypenkartierung wurde anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, 2004) durchgeführt.

10.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde Uetze durch Ortsbesichtigung überprüft.

10.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 4 umfasst im Wesentlichen bereits bebaute Siedlungsfläche des Ortsteiles Krätze. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird für den Ortsteil eine behutsame Nachverdichtung für Anbauten und Erweiterungen und die Bebauung bislang unbebauter Grundstücke (Baulücken) ermöglicht. Darüber hinaus werden zwei im rechtmäßigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uetze dargestellte Bauflächen am nördlichen und südöstlichen Ortsrand mit einer Größe von 3.126 m² (Norden) und 6.286 m² (Südosten) durch den Bebauungsplan als Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Im übrigen Plangebiet orientieren sich die festgesetzten Grundflächenzahlen und damit die zulässige Versiegelung am Bestand und ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung. Im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 3 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan die zulässige Versiegelung nicht erhöht. Insgesamt bleiben die im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahlen deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Der Bebauungsplan sichert den das Ortsbild prägenden Grünbestand durch Festsetzungen für die Erhaltung und Weiterentwicklung. Dafür wurde im Plangebiet der das Ortsbild prägende erhaltenswerte Baumbestand, ortsbildprägende Grünbereiche auf rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen sowie Flächen mit Baum-

und Strauchbestand, die wesentliche Funktion zur Ortsrandeingrünung und zur Gliederung des Plangebietes übernehmen, zum Erhalt und zur Weiterentwicklung festgesetzt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden auf der Grundlage der 'Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' (Hannover 1994) des Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) in Verbindung mit der ‚Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz‘ (NLÖ, 2002) ermittelt und bewertet.

Als erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet wird, ist der Verlust von belebten Oberboden durch Versiegelung und damit einhergehend der Verlust der Bodenfunktionen zu nennen sowie die Zerstörung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur sowie einer Strauch-Baumhecke im Bereich der beiden Neubaufflächen. Es entsteht für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von insgesamt rd. 1.526 m² (rd. 660 m² im Norden, rd. 864 m² im Südosten) und ein Kompensationsbedarf von rd. 230 m² für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (südöstliche Baufläche). Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet durch die Festsetzung von zwei Flächen mit einer Größe von 666 m² (nördliche Fläche) und 2.686 m² (südöstliche Fläche). Diese Flächen werden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau) genommen und sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sowie extensiv zu pflegen. Diese Flächen schließen direkt an die Neubaufflächen an und bilden somit einen grüngestalterischen Übergang von der Siedlungsfläche zur freien Landschaft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich aufgrund der Planung nicht.

11. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde Uetze entstehen über die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes hinaus keine weiteren Kosten. Im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Gemeinde Uetze voraussichtlich keine Kosten entstehen.

12. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen

für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

13. VERFAHRENSVERMERKE**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils zur Zeit geltenden Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Uetze diesen **Bebauungsplan Nr. 4 ‚Krätze‘ Ortschaft Altmerdingsen** bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Uetze, den __.__.____

(Siegel)

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uetze hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 ‚Krätze‘, Uetze beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Uetze, den __.__.____

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Gemeinde Uetze, Gemarkung:

Flur:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 (1) des niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom __. __. __). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Az.:

Vermessungsbüro

Ingenieur- und Vermessungsbüro

_____, den ____.

(Siegel)

Öffentl. best. Verm. Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Büro planerzirkel bernd schmalenberger, städtebau, grün- und landschaftsplanung, Ottostraße 33, 31137 Hildesheim.

Hildesheim, den ____.

Büro planerzirkel

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ____ bis zum ____ und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom ____ bis zum ____ durchgeführt.

Uetze, den ____

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Uetze hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ____ bis einschließlich zum ____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom ____ bis zum ____ durchgeführt.

Uetze, den ____

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Uetze, den ____

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __. __. __. __. __. __. am __. __. __. __. __. __. im Gemeinsamen Amtsblatt der Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover Nr. 30 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am __. __. __. __. __. __. rechtsverbindlich geworden.

Uetze, den __. __. __. __. __. __.

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Uetze, den __. __. __. __. __. __.

Bürgermeister

Mängel des Abwägungsvorgangs

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Uetze, den __. __. __. __. __. __.

Bürgermeister

ANLAGEN

- XIII. Pflanzliste
- XIV. Neubaugebiet Nord
- XV. Neubaugebiet Südost
- XVI. Biotoptypen, Neubaugebiet Nord
- XVII. Biotoptypen, Neubaugebiet Südost
- XVIII. Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen, Neubaugebiet Nord
- XIX. Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen, Neubaugebiet Südost
- XX. Bebauungsplan, verkleinert
- XXI. Planzeichenerklärung
- XXII. Textliche Festsetzungen
- XXIII. Örtliche Bauvorschrift
- XXIV. Vermerke und Hinweise

PFLANZLISTE

Empfohlen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die folgenden Gehölzarten:

Pflanzliste I

(Flächen mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sowie Flächen mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Standortheimische Baum- und Straucharten:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Pyrus communis	Wilde-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weissdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste II – Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Pflanzliste III – Obstgehölze (Hochstamm)

Kernobst in Sorten	Apfel, Birne
Steinobst in Sorten	Kirsche/Pflaume/Zwetsche

Qualitätsanforderungen für Anpflanzungen (Mindestqualitäten)

- Bäume I. Ordnung: Stammumfang 18-20 cm
- Bäume II. Ordnung: Stammumfang 16-18 cm
- Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 150-175 cm
- Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 80-100
- Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

NEUBAUGEBIET NORD

Baugebiet Nord:




Gesamtfläche : ca. 3.126 m²

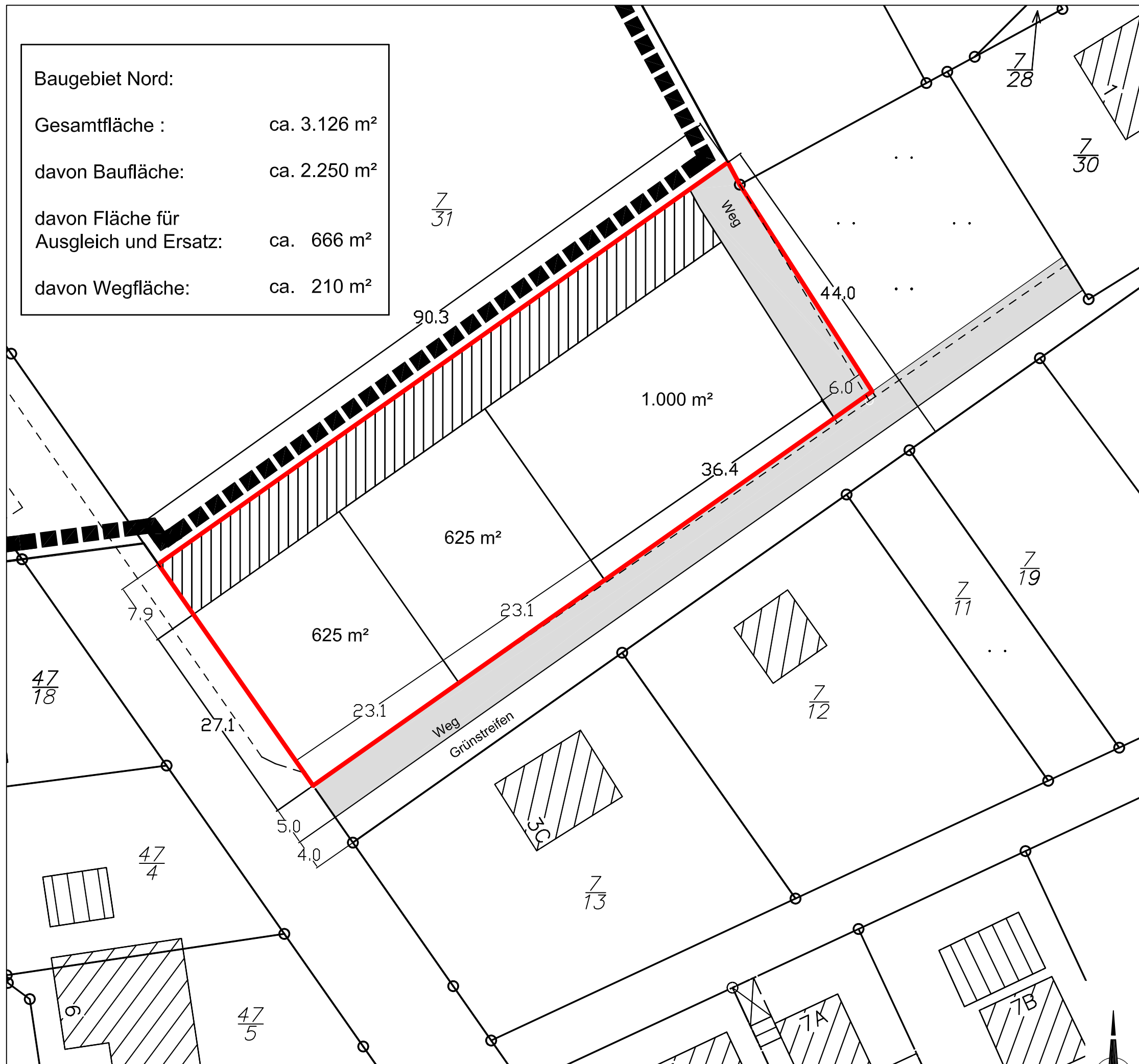
davon Baufläche: ca. 2.250 m²

davon Fläche für
Ausgleich und Ersatz: ca. 666 m²

davon Wegfläche: ca. 210 m²

Legende

-  Grenze des Plangebietes Nord
-  Privatfläche für Ausgleich und Ersatz
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 'Krätze' OS Altmerdingsen, Gemeinde Uetze



GEMEINDE UETZE
MARKTSTRASSE 9, 31311 UETZE



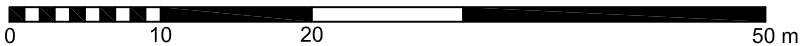
BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 'KRÄTZE'
Gemeinde Uetze, OS Altmerdingsen

Masstab i.O.: 1 : 500
Planinhalt: Neubaugebiet Nord

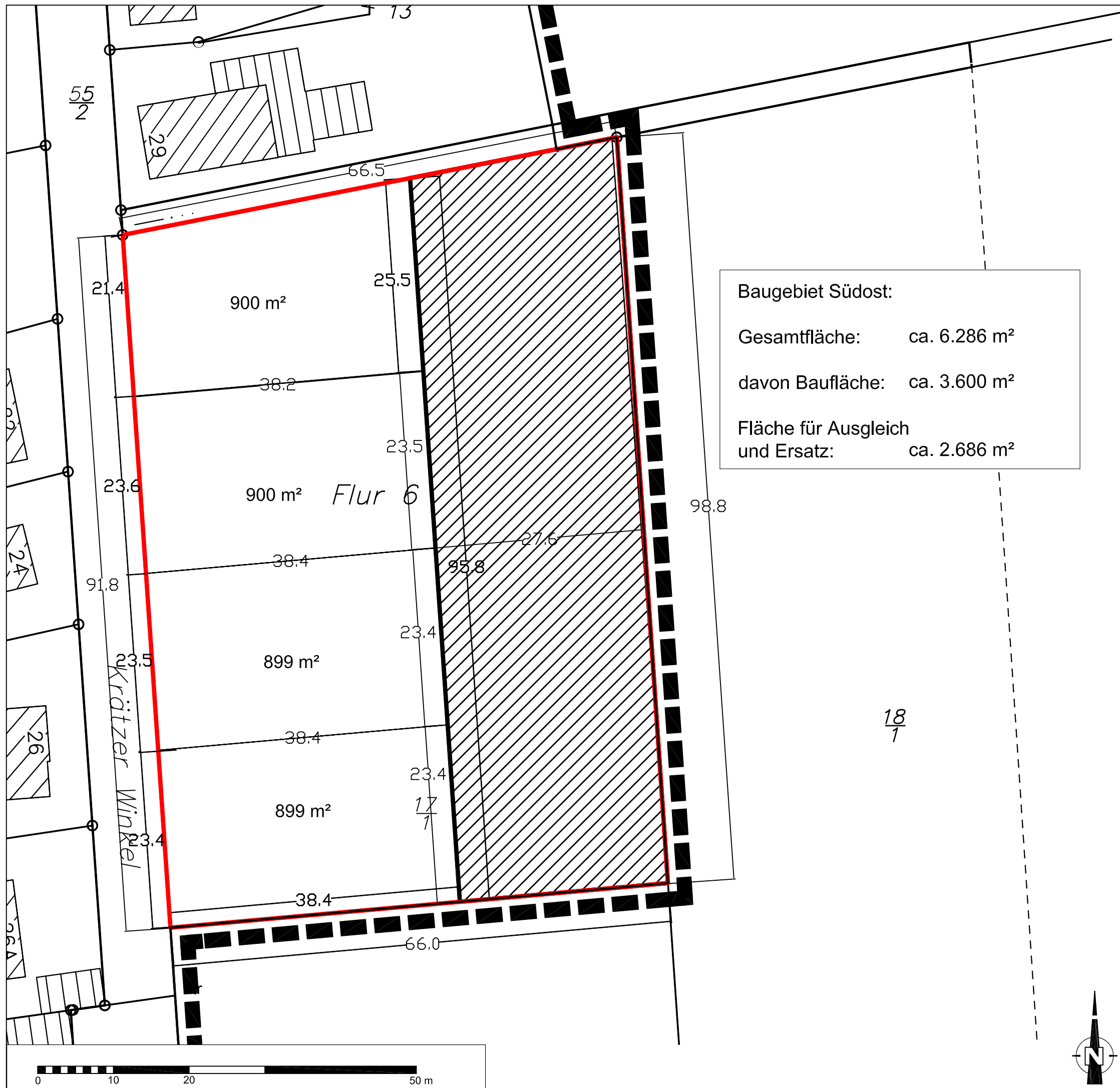
Planungsbüro: **planerzirkel**
demoschmaasweg 31
städtebau, grün- und
landschaftsplanung
offenstraße 33
fon 05121 - 3 93 13
ig@ckmerdingen.net

Projekt-Nr.: 07-003
Zeichnungs-Nr.: 01_003_Nord_D

	Datum	Name
Zeichn:	27.08.08	MB/SG
Bearbt:	27.08.08	MB/SG
Prüf:		



NEUBAUGEBIET SÜDOST



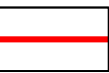
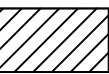

Baugebiet Südost:

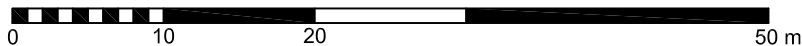
Gesamtfläche: ca. 6.286 m²


davon Baufläche: ca. 3.600 m²

Fläche für Ausgleich und Ersatz: ca. 2.686 m²

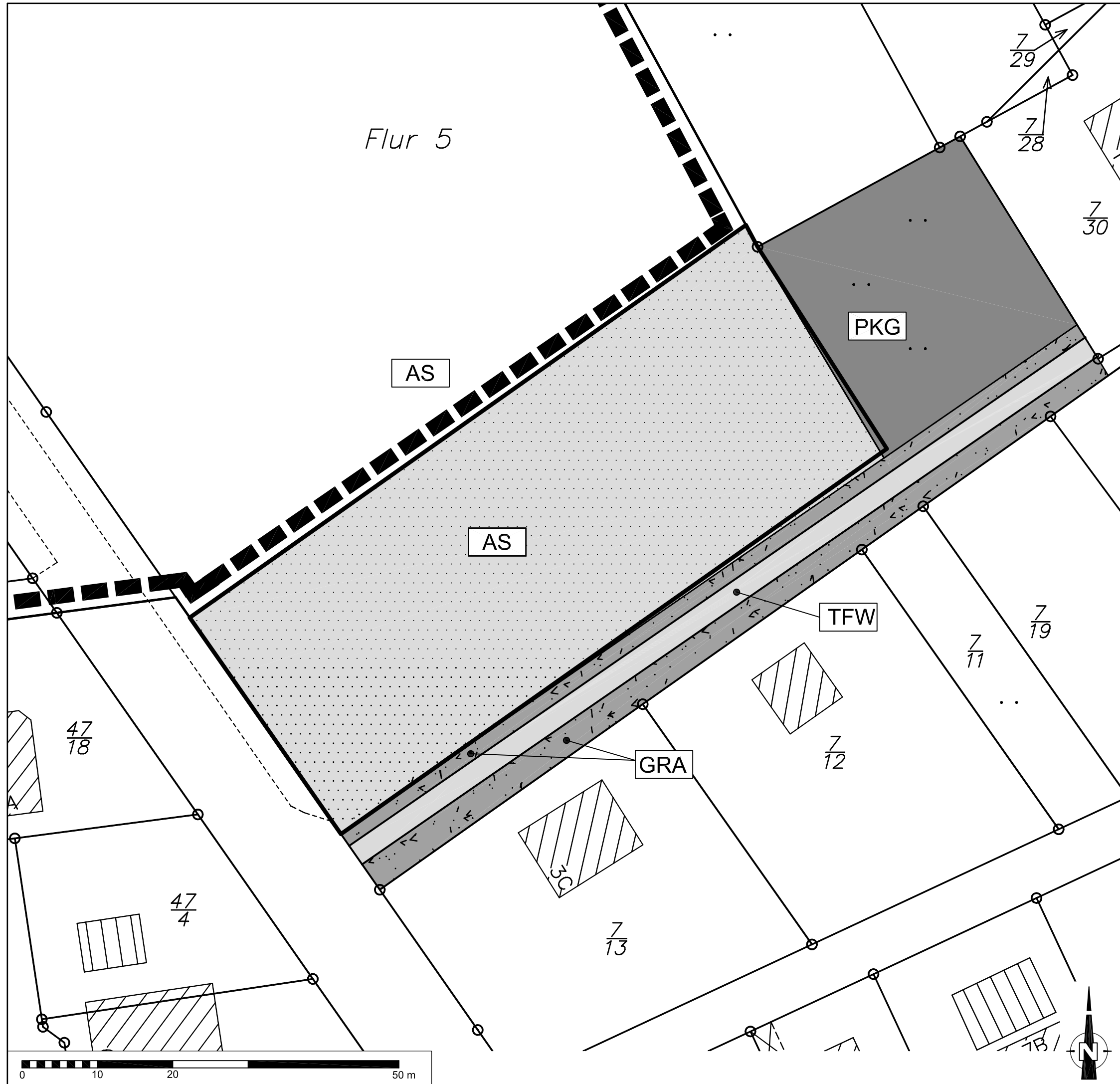
Legende

-  Grenze des Plangebietes Südost
-  Privatfläche für Ausgleich und Ersatz
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 'Krätze' OS Altmerdingsen, Gemeinde Uetze




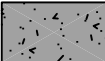


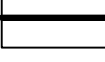

GEMEINDE UETZE MARKTSTRASSE 9, 31311 UETZE			
BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 'KRÄTZE' Gemeinde Uetze, OS Altmerdingsen			
Masstab i.O.: 1 : 500	Planinhalt: Neubaugebiet Südost		
Planungsbüro: planerzirkel <small>bernd schmidtsberger & co städtebau, grün- und landschaftsplanung</small>	Projekt-Nr. 07-003	Zeichnungs-Nr. 01_003	
<small>ottostraße 33 fon 05121 - 3 93 13 info@planerzirkel.net</small>	<small>31137 räkensheim fon 05121 - 1 47 99 www.planerzirkel.net</small>	Datum 27.08.08	Name SG/MB
	Bearbt 27.08.08	SG/MB	
	Prüft		



BIOTOPTYPEN, NEUBAUGEBIET NORD



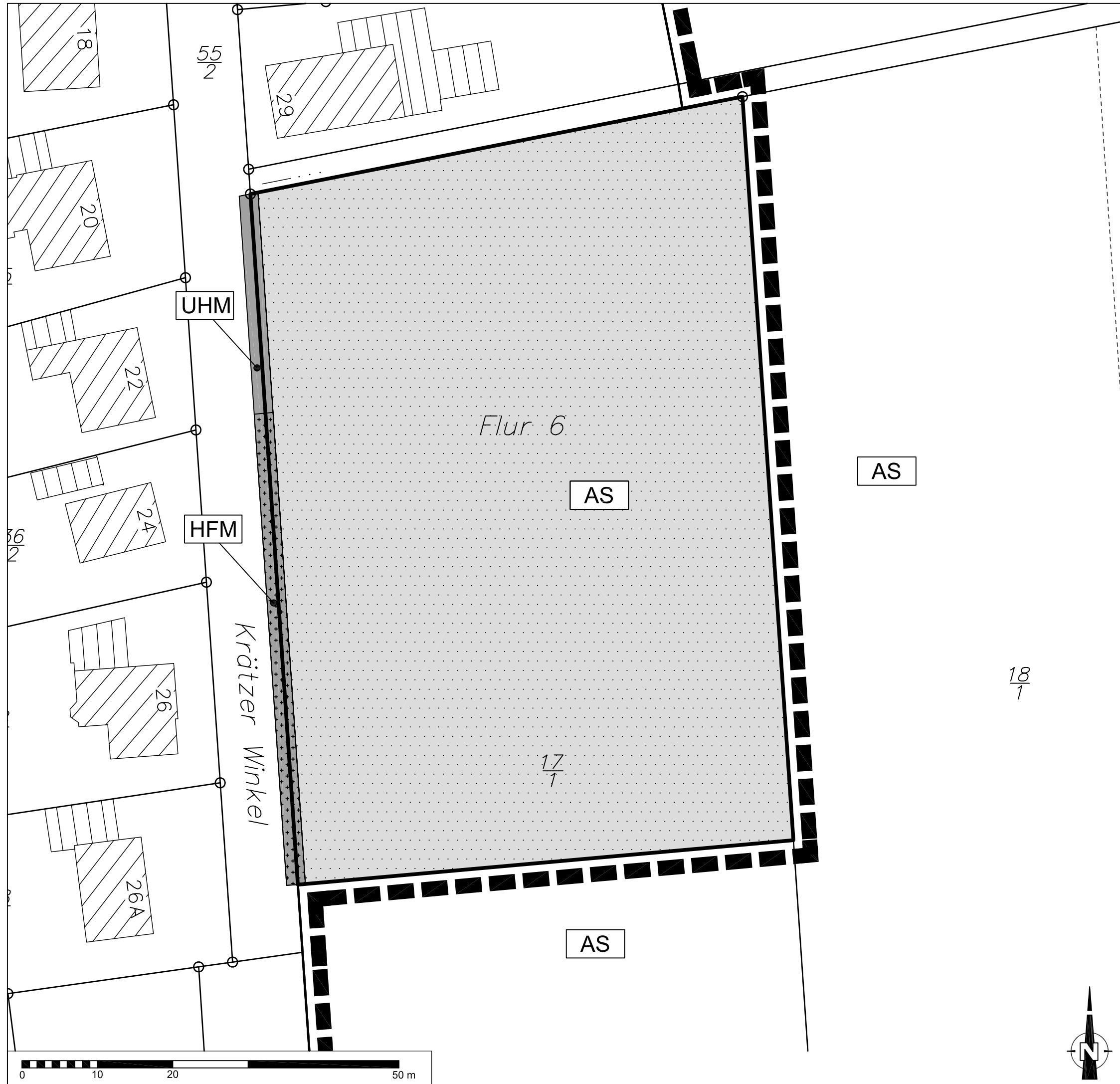
Legende

Biotoptypen gem. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, v. Drachenfels, 2004

-  Sandacker (AS)
-  Artenarmer Scherrasen (GRA)
-  Grabeland (PKG)
-  Fläche mit wassergebundener Decke (TFW)
-  Grenze des Plangebietes Nord
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 'Krätze', OS Altmerdingsen, Gemeinde Uetze

GEMEINDE UETZE MARKTSTRASSE 9, 31311 UETZE		
BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 'KRÄTZE' Gemeinde Uetze, OS Altmerdingsen		
Masstab LO.: 1 : 500	Planinhalt: Bestandskarte Biotoptypen - Neubauegebiet Nord	
Planungsbüro:  planerzirkel <small>bernd schmalenberger ist ein städtebau, grün- und landschaftsplanung</small> <small>altmerdinge 33 47521-3 93 13 info@planerzirkel.net</small>	Projekt-Nr.: 07-003	Zeichnungs-Nr.: 003_01_008
	Zeichn.: 27.08.08	Name: SG/MB
	Bearb.: 27.08.08	SG/MB
	Prüf.:	

BIOTOPTYPEN, NEUBAUGEBIET SÜDOST



Legende

Biotoptypen gem. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, v. Drachenfels, 2004

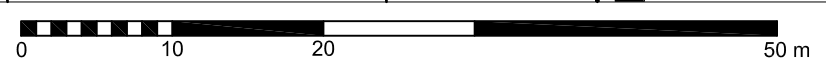
- Sandacker (AS)
- Strauch - Baumhecke (HFM)
- Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)
- Grenze des Plangebietes Südost
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 'Krätze', OS Altmerdingsen, Gemeinde Uetze

GEMEINDE UETZE
MARKTSTRASSE 9, 31311 UETZE



BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 'KRÄTZE'
Gemeinde Uetze, OS Altmerdingsen

Masstab LO.: 1 : 500	Planinhalt: Bestandskarte Biotoptypen - Neubaugebiet Südost		
Planungsbüro: planerzirkel <small>bernd schmalenberger st. otn städtebau, grün- und landschaftsplanung</small> <small>obrafalbe 33 fon 05121 - 3 93 13 ig@planerzirkel.net</small>	Projekt-Nr.: 07-003 Zeichnungs-Nr.: 003_01_008		
	Datum: 27.08.08	Name: SG/MB	
	Bearb.: 27.08.08	SG/MB	
	Prüf.:		



**Neubaugelbiet Nord
Gegenüberstellungen von Beeinträchtigungen sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert	Vorraussichtliche Beeinträchtigungen	Vermeidungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen
<p>Arten und Lebensgemeinschaften</p>	<p>ca. 3.140 m² Acker, keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe II)</p> <p>ca. 15 m² Grabeland, keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe I)</p> <p>ca. 210 m² artenarmer Scherrasen, keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe II)</p>	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation</p> <p>- ca. 2.475 m² Acker vorher: Wertstufe II nachher: Wertstufe I</p> <p>- ca. 15 m² Grabeland vorher: Wertstufe I nachher: Wertstufe I</p> <p>- ca. 210 m² artenarmer Scherrasen vorher: Wertstufe II nachher: Wertstufe I</p> <p>keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>		
<p>Boden</p>	<p>ca. 3.365 m² stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2)</p>	<p>Bodenversiegelung (Gebäudeflächen)</p> <p>- 1.013 m² stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3</p> <p>Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Bodenbeläge (Wege)</p> <p>- 390 m² stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3</p> <p>erhebliche Beeinträchtigungen</p>	<p>- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer geringen GRZ</p> <p>- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für Stellplätze und Zufahrten</p>	<p>Entwicklung von Acker zu einem naturnahen Biotop mit Pflanzung standortheimischer Gehölze auf einer Fläche von ca. 666m²</p> <p>506 m² ergeben sich als Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch vollständige Bodenversiegelung (1:0,5)</p> <p>156 m² ergeben sich als Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch wasserdurchlässige Bodenbeläge (1:0,4)</p>

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert	Vorraussichtliche Beeinträchtigungen	Vermeidungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen
Wasser	ca. 3.365 m ² beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung - 1.403 m ² beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen	- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer geringen GRZ - Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserlässiger Oberflächenbeläge für Stellplätze und Zufahrten weitere Vermeidungseffekte durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut ‚Boden‘	
Klima/ Luft	ca. 3.365 m ² wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung, Bodenversiegelung - 3.365 m ² wenig beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie bei den Schutzgütern ‚Boden‘ und ‚Wasser‘; außerdem Gehölzpflanzungen	
Land- schafts- bild	ca. 3.365 m ² stark beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung, Bodenversiegelung - 3.365 m ² stark beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Gehölzen	

Ausgleichsbedarf gesamt:	662 m²
Ausgleichsfläche:	666 m²
Ausgleichsüberschuss:	4 m²

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Bewertung der Schutzgüter bilden die ‚Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ (Hannover 1994) des Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) in Verbindung mit der ‚Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz‘ (NLÖ, 2002).

**Neubaugelbiet Südost
Gegenüberstellungen von Beeinträchtigungen sowie Vermeidungs- und
Ausgleichsmaßnahmen**

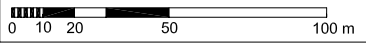
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert	Vorraussichtliche Beeinträchtigungen	Vermeidungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften	ca. 6.194 m ² Acker, keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe II) ca. 155 m ² Strauch-Baumhecke, keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe III) ca. 75 m ² halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe III)	Beseitigung und Umbau von Vegetation - ca. 6.194 m ² Acker vorher: Wertstufe II nachher: Wertstufe I keine erheblichen Beeinträchtigungen - ca. 155 m ² Strauch- und Baumhecke vorher: Wertstufe III nachher: Wertstufe I erhebliche Beeinträchtigungen - ca. 75 m ² halbruderale Gras- und Staudenflur vorher: Wertstufe III nachher: Wertstufe I erhebliche Beeinträchtigungen		Entwicklung von 2.686 m ² Acker zu einem naturnahen Biotop mit Pflanzung standortheimischer Gehölze Ausgleichsbedarf: 230 m ²
Boden	ca. 6.424 m ² stark überprägte Naturboden (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge) - 1.620 m ² stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 Bodenversiegelung (wasserdurchlässige Oberflächenbeläge) - 135 m ² stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer geringen GRZ - Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für Stellplätze und Zufahrten	Entwicklung von 2.686 m ² Acker zu einem naturnahen Biotop mit Pflanzung standortheimischer Gehölze Ausgleichsbedarf: 864 m ² : 810 m ² ergeben sich als Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch vollständige Bodenversiegelung (1:0,5) 54 m ² ergeben sich als Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch wasserdurchlässige Bodenbeläge (1:0,4)

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert	Vorraussichtliche Beeinträchtigungen	Vermeidungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen
Wasser	ca. 6.424 m ² beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung - 1.755 m ² beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen	- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer geringen GRZ - Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für Stellplätze und Zufahrten weitere Vermeidungseffekte durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut ‚Boden‘	
Klima/ Luft	ca. 6.424 m ² wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung, Bodenversiegelung - 6.424 m ² wenig beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie bei den Schutzgütern ‚Boden‘ und ‚Wasser‘; außerdem Gehölzpflanzungen	
Land- schafts- bild	ca. 6.424 m ² stark beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung, Bodenversiegelung - 6.424 m ² stark beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Gehölzen	

Ausgleichsbedarf gesamt:	1.094 m²
Ausgleichsfläche:	2.686 m²
Ausgleichsüberschuss:	1.592 m²

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Bewertung der Schutzgüter bilden die ‚Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ (Hannover 1994) des Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) in Verbindung mit der ‚Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz‘ (NLÖ, 2002).


BEBAUUNGSPLAN VERKLEINERT



GEMEINDE UETZE
MARKTSTRASSE 9, 31311 UETZE

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 'KRÄTZE'
mit gleichzeitiger Aufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 1 'Bienenzaun' und
des Bauungsplanes Nr. 3 'Krätzer Winkel'
OS Altmerdingsen, Gemeinde Uetze

Masstab LO.: unmaßstäbl. verkleinert
Planinhalt: Bebauungsplan - Vorentwurf

Planungsbüro	Projekt-Nr.	Zeichnungs-Nr.		
 planerzirkel <small>bernd schmalenberger at on</small> <small>städttebau, grün- und</small> <small>landschaftsplanung</small> <small>altstädte 33</small> <small>fon 05121 - 3 93 13</small> <small>sg@planerzirkel.net</small>	07-003	01_004A_08827		
	Datum	Name		
	Zeichn.	27.08.08	SG/MB	
	Bearbt.	27.08.08	SG/MB	
Prüft.				

31137 hilsenheim
fon 05121 - 1 47 99
www.planerzirkel.net

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV90 und BauNVO 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4-6 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete



Dorfgebiete



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

1 = Art der baulichen Nutzung

2 = Grundflächenzahl (GRZ)

3 = Geschossflächenzahl (GFZ)

4 = Zahl der Vollgeschosse

5 = Bauweise

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 und § 9 Abs. 6 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung



Elektrizität



Umformerstation



Sammelstelle für Abfallbehälter

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauGB)



oberirdische Eitleitung mit Schutzstreifen

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)



Grünflächen

(s. Nr. 8 der textl. Festsetzungen)



privat



öffentlich



Spielplatz



Grüngestalterische Anlage

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)



Erhaltung von Bäumen (Standorte nicht eingemessen)
(s. Nr. 4 der textl. Festsetzungen)



Anpflanzen von Bäumen
(s. Nr. 3 der textl. Festsetzungen)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(s. Nr. 5 der textl. Festsetzungen)



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(s. Nr. 5 der textl. Festsetzungen)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(s. Nr. 6 der textl. Festsetzungen)

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserflächen

10. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger (s. Nr. 7 der textl. Festsetzungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger (s. Nr. 7 der textl. Festsetzungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

11. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dorfgebiete

(§ 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Auf den als Dorfgebiete festgesetzten Flächen ist die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstelle) unzulässig.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Mischgebiete

(§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Auf den als Mischgebiete festgesetzten Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume sind als standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm oder als Hochstamm-Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumarten sind der Pflanzliste der Begründung zu entnehmen.

4. Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu ersetzen.

5. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. In den festgesetzten Pflanzstreifen sind mindestens 50 % der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hierbei je 100 m² mindestens 45 Sträucher zu pflanzen. Gehölzarten und Qualitäten sind der Pflanzliste der Begründung zu entnehmen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen können in den Bereichen notwendig werdender Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 4,0 m unterbrochen werden.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind standortheimische Gehölze oder Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 7 Laubbäume I. Ordnung innerhalb der nördlichen Maßnahmenfläche und mindestens 11 Laubbäume I. Ordnung innerhalb der südöstlichen Maßnahmenfläche mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Der Abstand zum nächststehenden Baum darf 25 m nicht überschreiten. Gehölzarten sind der Pflanzliste der Begründung zu entnehmen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Nicht bepflanzte Bereiche der Maßnahmenfläche sollen sich zu artenreichen mesophilen Grünland entwickeln und sind extensiv als Wiese, Weide oder Mähweide zu nutzen oder zu pflegen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

7. Begrenzung der Bodenversiegelung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen von privaten Grundstückszufahrten (Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht) sowie von Stellplätzen und ihren Zufahrten und von Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen (z. B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflasterflächen, wassergebundene Deckschichten, Schotterrasen, Pflaster mit breiten Rasenfugen).

8. Grundstückszufahrten im Bereich von Grünflächen

Straßenbegleitende Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können in den Bereichen notwendig werdender Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 4,0 m unterbrochen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gem. § 56 und § 98 Niedersächsische Bauordnung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 'Krätze'.

2. Dachmaterial

2.1 Als Dacheindeckungen dürfen nur Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun, braun und anthrazit verwendet werden.

2.2 Zur flächenhaften Dacheindeckung sind nur gebrannte Tonziegel und Betondachstein zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugmasse versehen) und glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

2.3 20 % der Dachflächen sind auch in Zink oder Kupfer zulässig.

2.4 Wintergärten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und bepflanzte Gründächer sind von den Vorschriften 2.1 und 2.2 ausgenommen.

3. Ordnungswidrigkeit

3.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig dem Punkt 3 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt.

3.2 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

VERMERKE UND HINWEISE

1. Von landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet können Emissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen oder Staub ausgehen.