



Gemeinde Wietze
Landkreis Celle

Bebauungsplan "Betriebsheim Rahte"
mit örtlicher Bauvorschrift

Präambel

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan "Betriebsheim Rahte", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs.3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 2 Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G), § 56, § 97 und § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 6 und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

Wietze, den 11. JUNI 1996

[Signature]
Ratsvorsitzender

[Signature]
Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 5735 D
Maßstab: 1:500
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 11.08.1995, Az.: A 1746/95

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.05.96). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Celle, den 30.05.96

[Signature]
Katasteramt Celle
IA
[Signature]
Schulte, v.m.O.
Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Arbeitsgemeinschaft für Stadtplanung
Millarg + Petersen
Haeckelstr. 7, 30173 Hannover

Hannover, den 19.10.1995

[Signature]
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 28.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Wietze, den 1. JUNI 1996

[Signature]
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 20.12.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i. V. mit § 2 Abs.2 BauGB-Maßnahmen-G beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 25.01.1996 bis 26.02.1996 öffentlich ausgelegen.

Wietze, den 1. JUNI 1996

[Signature]
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 23.04.1996 als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs.2, § 10 BauGB)

Wietze, den 1. JUNI 1996

[Signature]
Ratsvorsitzender

[Signature]
Gemeindedirektor

Rechtsverbindlichkeit

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 20.12.1995 festgestellt, daß der Bebauungsplan der Dekung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er ist damit gemäß § 2 Abs.6 Satz 1 BauGB-Maßnahmen-G der höheren Verwaltungsbehörde nicht anzuzeigen.

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans wurde nach § 12 Satz 2 bis 5 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Celle bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wietze, den 1. JUNI 1996

[Signature]
Gemeindedirektor

**Verletzung von
Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wietze, den

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wietze, den

Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

§ 1

- Im Mischgebiet sind nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen aller Art,
 - Vergnügungsstätten aller Art.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig.
(§ 1 Abs.5, 6 und 9 BauNVO)

§ 2

- Im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs.4 Nrn.1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
(§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs.4 Nrn.1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um maximal 0,2 überschritten werden.
(§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

§ 3

Im Mischgebiet sind zum Schutz der benachbarten Wohnbau- und Kundenschließungen sowie Lüftungsanlagen zur Westgrenze des Fl.-Nr. 105/14 und nach Süden, zur Grenze zum allgemeinen Wohngebiet hin ausgeschlossen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

§ 4

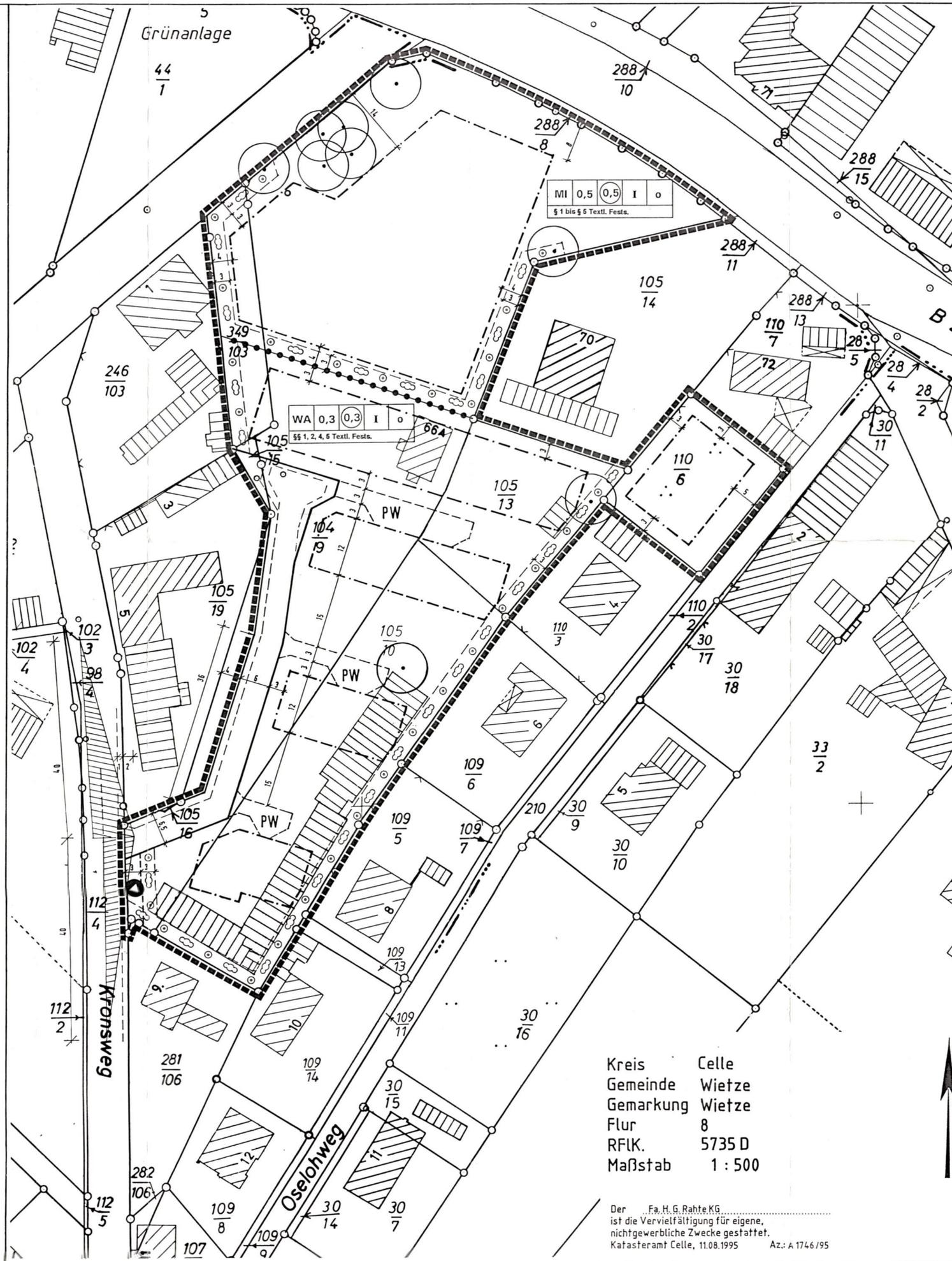
Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen (z.B. Zufahrten) auf den Baugrundstücken bzw. in den Verkehrsflächen zur Versickerung zu bringen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf anderen Flächen bzw. eine gedrosselte Ableitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal gesichert ist. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG), insbesondere die Versagungsgründe gemäß § 8 NWG, bleiben hiervon unberührt.
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 8a BNatSchG)

§ 5

Örtliche Bauvorschrift für das Plangebiet:
Für Gebäude, außer Garagen und Nebenanlagen von maximal 36 qm Grundfläche pro Grundstück, sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° vorgeschrieben.

Maßgebliche Fassung der BauNVO

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)



Kreis Celle
Gemeinde Wietze
Gemarkung Wietze
Flur 8
RFK. 5735 D
Maßstab 1:500

Der Fa. H.G. Rahte KG
ist die Vervielfältigung für eigene,
nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
Katasteramt Celle, 11.08.1995 Az.: A 1746/95

Planzeichenerklärung

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990.

Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) (als Höchstmaß)
- 0,5** Geschossflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)
- I** Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstzahl)
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze
- ▭** Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
- ▭** Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Beabsichtigte Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
Sie ist nicht Gegenstand dieses Rechtssetzungsverfahrens
- PW** Privater Wohnweg
- Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltender Baum
- ▭** Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit näherer Bezeichnung ihrer Zweckbestimmung
- Abfallsammelstelle
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ▭** Sichtfeld
Diese Fläche ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Oberkante Fahrbahnmitte von Sicht-hindernissen freizuhalten

Anmerkung: Fallen mehrere Planzeichen zusammen, ist entweder nur ein Planzeichen verwendet - soweit dieses die anderen eindeutig ersetzt - oder die Planzeichen sind kombiniert.

Umgebung des Bebauungsplangebietes (Ausschnitt aus der Grundkarte M 1:5000)



Gemeinde Wietze
Landkreis Celle

Bebauungsplan "Betriebsheim Rahte"

Maßstab 1:500

Ausarbeitung: Dipl.-Inge. Millarg + Petersen, 30173 Hannover

Gemeinde Wietze

Landkreis Celle

Bebauungsplan "Betriebsheim Rahte"

Geltungsbereich:

Steinförder Straße; Nordwest-, West-, Süd- und Ostgrenze des Fl.-Nr. 105/14; Südwestgrenze des Fl.-Nr. 110/7; Oselohweg; Nordost- und Nordwestgrenze des Fl.-Nr. 110/3; Nordwestgrenzen der Fl.-Nrn. 109/6, 109/5, 109/13 und 109/14; Nordostgrenze des Fl.-Nr. 281/106; Kronsweg; Südgrenze des Fl.-Nr. 105/19 und deren geradlinige Verlängerung; Grenze über eine Länge von ca. 33 m im parallelen Abstand von 4,0 m zur Ostgrenze des Fl.-Nr. 105/19, nach leichtem Knick spitz zulaufend auf den östlichen Grenzstein des Fl.-Nr. 105/19; Nordostgrenze des Fl.-Nr. 105/19; Ostgrenze des Fl.-Nr. 246/103; Wieckenberger Straße.

Begründung

1. Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundstücke im Plangebiet dienten über Jahrzehnte der Baumschule Rahte als Wohnheim- und Betriebsgelände. Im Zuge innerbetrieblicher Umstrukturierungsmaßnahmen wurde in jüngerer Zeit die Nutzung einiger Gebäude aufgegeben, und in Kürze werden auch die übrigen Gebäude geräumt und die bisherige Nutzung der gesamten Betriebsfläche beendet.

Das Plangebiet wird also für den bisherigen Nutzungszweck nicht mehr benötigt und soll deshalb neuen Nutzungen zugeführt werden, die der hohen Lagequalität und dem Baulandbedarf der Gemeinde Wietze entsprechen.

Weil der Bebauungsplan insbesondere der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, wird das Verfahren der Planaufstellung nach § 2 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt.



2. Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Wietze kann die anhaltend starke Nachfrage nach Wohnbauland seit längerer Zeit nicht mehr befriedigen, weil die durch Bebauungspläne gesicherten Wohnbauflächen nahezu vollständig besiedelt bzw. im Privateigentum sind. Hauptzweck des Bebauungsplans ist es deshalb, mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten. Dabei ist das letzte unbebaute Grundstück an der Westseite des Oselohweges in das Plangebiet einbezogen.

Für den nördlichen Bereich des Plangebiets, am Einmündungsbereich der Wieckenberger Straße in die Steinförder Straße, interessiert sich ein Investor, der dort ein Geschäftsgebäude für einen Einzelhandelsbetrieb errichten möchte. Da die Unterbringung eines derartigen Betriebes in innerörtlicher, integrierter Lage im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, i. S. des § 1 (5) Nr.8 BauGB, ist, und da der Standort für diesen Nutzungszweck aufgrund der zweiseitigenverkehrlichen Erschließung gut geeignet ist, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Vorhabens gemäß § 30 BauGB geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans entwickelt worden und berücksichtigen überdies die Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplans der Gemeinde nach dem Stand von 1994. In beiden Plänen ist der nördliche Teil des Plangebiets als MI-Gebiet mit einer Geschossflächenzahl bis zu 0,5 und der südliche Teil als WA-Gebiet mit einer Geschossflächenzahl bis zu 0,3 dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen diesen Darstellungen. Dem Bedarf entsprechend ist lediglich die Grenze zwischen beiden Nutzungsarten geringfügig nach Norden verschoben, wodurch die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch nicht berührt sind. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Gelände ist eben. Der geologische Untergrund wurde zwar nicht speziell untersucht, es kann aber davon ausgegangen werden, daß er, wie seine Umgebung, dem fluviatilen Diluvium mit Heidesandboden zuzuordnen ist, der gut wasserdurchlässig ist. Die Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich in Richtung Osten bis Nordosten, zur nahegelegenen Wietze hin.

Die Vegetation im Plangebiet ist geprägt von neun Großbäumen, sechs Eichen im Nordwestbereich und je einer Esche, einer Eiche und einer Weide entlang der Ostgrenzen. Im übrigen ist das Plangebiet nahezu geschlossen gesäumt von kleineren Bäumen und Sträuchern verschiedener Art. Die ebenen Flächen sind zum größten Teil versiegelt, mit Kunststeinplatten belegt oder sandbedeckt. In den Randzonen zeigen sich Grasflächen (Einzelheiten hierzu sind aus der Anlage "Grünordnung / Eingriffsregelung" ersichtlich)

Die Bausubstanz besteht aus einem zweigeschossigen ehemaligen Wohnheim an der Steinförder Straße, einer südlich angebauten eingeschossigen Werkstatthalle, einem freistehenden kleinen Fachwerkhaus, das früher ebenfalls der Unterbringung von Personal diente, sowie einem winkelförmigen Komplex von Garagenbauten in der Südostecke des Plangebiets. Die beiden Wohnheime stehen leer, die übrigen Bauten werden in absehbarer Zeit geräumt. Danach soll die gesamte Bausubstanz, mit Ausnahme des Fachwerkhauses abgebrochen werden.

Die äußere Verkehrserschließung ist in Form ausgebauter öffentlicher Straßen an drei Seiten des Plangebiets gegeben.

Emissionen aus der Nachbarschaft, die die geplanten neuen Nutzungen unzulässig beeinträchtigen könnten sind nicht feststellbar.

Bei diesen Gegebenheiten ist das Plangebiet für die neuen Nutzungszwecke gut geeignet.

4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

4.1 Bauland

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Ein hochrangiges Anliegen der Planung ist es, dem Gesetzauftrag folgend, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und damit auch zum kostensparenden Eigenheimerwerb beizutragen. Ziel war deshalb, überbaubare Fläche für möglichst viele Einfamilienhäuser auszuweisen, ohne jedoch die in dörflicher Lage nachgefragte Großzügigkeit im Grundstückszuschnitt wesentlich einzuschränken. Vor allem sollte jedem Haus eine hochwertige Grundstücksfreifläche zugeordnet sein: der Wohnseite vorgelagert und zur Sonnenrichtung orientiert.

Mit dieser Zielrichtung wurden im Verlauf der Vorplanung mehrere Gebäudegruppierungs- und Erschließungsalternativen untersucht. Dabei zeigte sich, daß eine Erschließung entlang der Ostgrenze des Plangebiets einerseits zu einer Beeinträchtigung des nach Südwesten orientierten Wohnens entlang des Oselohwegs führen könnte, andererseits aber auch deutlich mehr Straßenverkehrsfläche erforderlich wäre um alle Häuser zu erschließen. Als zweite Alternative wurde eine annähernd mittige Erschließung des Wohngebiets durchgespielt. Hierbei wäre der Verkehrsflächenanteil zwar geringer, kaum größer als bei der vorliegenden Lösung, jedoch hätten sich ungünstigere Grundstückszuschnitte, Bebauungsmöglichkeiten und Freiflächenbezüge ergeben.

Die dritte Planungsalternative mit einer Erschließung im Westen, die schließlich gewählt wurde und die der Plandarstellung zu Grunde liegt, erfüllt die oben genannten Ziele am besten und vereint die in diesem Plangebiet erreichbaren positiven Aspekte: Die Straßenverkehrsfläche ist knapp bemessen und ihre Linienführung verläuft so, daß Grundstückszwickel einbezogen sind, die anders kaum nutzbar wären. Die überbaubaren Flächen sind klar zugeschnittene Felder, mit denen

eine Bebauung in Zeilen, als Doppelhäuser oder über Garagen miteinander verkettet, vorgegeben ist. Auf diese Weise soll eine gleichmäßige Stellung und Ausrichtung der Baukörper erreicht werden, die Voraussetzung ist, daß diese kleine Siedlung ein geordnetes Erscheinungsbild erhält und somit als Gesamtheit innerhalb der heterogenen Umgebung bestehen kann, sie auch mit prägen kann.

Die Baufelder sind derart parallel zueinander angeordnet, daß zwischen ihnen gut dimensionierte Freiflächen verbleiben, die günstig nach Süden, den Wohnseiten vorgelagert, orientiert sind. Bei dieser Anordnung der überbaubaren Flächen sind wechselseitige Störungen zwischen den bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft und der Neubebauung nicht zu erwarten. Überdies sind entlang der Ränder des Wohngebiets streifenförmige Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

MISCHGEBIET

Mit der, bereits unter Ziffer 2 erwähnten, beabsichtigten Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs im Mischgebiet bietet sich eine - bei den fortschreitenden Konzentrationsprozessen im Einzelhandelsgewerbe - seltene Chance, innerhalb eines Wohngebiets ein integriertes Ladenzentrum zu entwickeln (in Nachbarschaft zu vorhandenen Läden), das den Wohnwert, die Anziehungskraft, die Erlebnisqualität und insgesamt die Attraktivität dieses Bereichs in Wietze sichern und steigern kann. Die Planung zielt einerseits darauf, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dieses Vorhaben zu ermöglichen, andererseits soll damit den Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf Standorte an der Siedlungsperipherie ('grüne Wiese') entgegengewirkt werden.

Um aber auch für den Fall des Scheiterns des Ansiedlungsvorhabens eine andere Art der Nutzung des Mischgebiets zu ermöglichen, ist die überbaubare Fläche deutlich größer gehalten, als die zulässige Grundfläche.

Um negative Auswirkungen auf die im Osten und Süden angrenzenden Wohngebiete auszuschließen, bzw im zulässigen Rahmen zu halten, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß nach diesen Seiten hin kein Andienungs- und Kundenverkehr sowie keine Lüftungsanlagen zulässig sind. Bei diesen Einschränkungen kann der Baukomplex aus Sicht der südlich angrenzenden Wohnbebauung sogar als Lärmschirm zur Steinförder Straße hin wirken, und ebenso zum Erschließungs oder Kundenverkehr der Neubebauung im Mischgebiet.

Als Sichtschutz und auch als psychologische Barriere zwischen Mischgebiet und Wohngebiet ist gemäß Festsetzung in der Plandarstellung an der Südseite des Mischgebiets eine 3,0 m breite Schutzbepflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN

Um die entlang der Steinförder Straße (B 214) insgesamt zwar vielfältige, im Umfeld des Plangebiets aber recht ausgewogene Nutzungs- und Baustruktur nicht

durch bereichsuntypische Nutzungen zu beeinträchtigen, sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. Mit den beiden letztgenannten Nutzungsausschlüssen soll auch gewährleistet werden, daß die Abend- bzw. Nachtruhe in den umliegenden Wohngebieten nicht durch störende Nachbarnutzungen beeinträchtigt wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig, um sicherzustellen, daß dieses, innerörtlich so günstig gelegene, Bauland ausschließlich der Deckung des dringenden Wohnbedarfs dient.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Um eine Integration der Neubebauung in das von geneigten Dächern bestimmte Erscheinungsbild der dörflichen Siedlung zu gewährleisten, ist textlich festgesetzt, daß die Hauptgebäude mit geneigten Dächern von mindestens 20° zu errichten sind. Dieser Mindestneigungswinkel wurde vor allem im Hinblick auf die Gestaltung der zu erwartenden großdimensionierten Bebauung im Mischgebiet gewählt: Er entspricht in etwa den Dachneigungswinkeln neuerer großflächiger Betriebsgebäude der dörflichen Land- und Viehwirtschaft.

4.2 Verkehr

FAHRVERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebiets ist durch seine Lage an der Steinförder Straße und an der Wieckenberger Straße zweiseitig vorhanden.

Der das allgemeine Wohngebiet erschließende Anliegerweg ist an den Westrand des Plangebiets gelegt, um östlich davon ein großzügiges, zusammenhängendes Baugebiet zu erhalten, das in ca. zehn klar zugeschnittene Grundstücke geteilt werden kann.

Mit 6,0 m Breite ist diese Straßenverkehrsfläche derart bemessen, daß entlang deren Westseite ein Streifen von 1,25 bis 1,5 m Breite für die Sammlung, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagwassers wie auch für die Anpflanzung einer Hecke dienen kann. Eine solche Hecke kann als Sichtschutz zum westlichen Nachbarn hin wirken, und außerdem Grobstäube binden. Die restlichen 4,5 bis 4,75 m der Breite sollen als Mischfläche befestigt werden.

Am Ende dieses Anliegerweges ist die Verkehrsfläche derart aufgeweitet, daß hier ein Wendehammer des Typs 2 gem. Bild 31, EAE 85 angelegt werden kann, auf dem Personen- und Lastkraftwagen bis zu 8,0 m Länge (2-achsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Lkws bis 16,0 t) wenden können. Die in Wietze gebräuchlichen 3-achsigen Müllfahrzeuge können hier nicht wenden. Dies hätte eine unverantwortlich große Verkehrsfläche erfordert: eine Wendeanlage von 20 m Durchmesser, und dies bei nur ca. 10 angeschlossenen Wohneinheiten. Stattdessen ist im Südwesten des Plangebiets, südlich der Einmündung des Anliegerweges in den Krons-

weg, eine Fläche für die Einrichtung einer Abfallsammelstelle festgesetzt, die so großzügig dimensioniert ist, daß die Sammelstelle rundum eingegrünt werden kann.

Die zu den Grundstücken führenden privaten Wohnwege sind gemäß EAE '85, Tab. 18, AW2 mit der geringstnotwendigen Breite von 3,0 m bemessen, um Flächen zu sparen. Die jeweils nach Süden hin keilförmigen Aufweitungen dieser Wohnwege sollen Variationen bei der Festlegung der Grundstücksgrenzen und Zufahrt zu allen möglichen Garagenanordnungen sicherstellen.

RUHENDER VERKEHR

Im Mischgebiet können die Stellplätze aufgrund der textlichen Festsetzungen nur nördlich der dort zulässigen Bebauung angelegt werden. Damit soll sichergestellt werden, daß das südlich gelegene Wohngebiet nicht durch Kundenverkehr in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die sich aus der jeweiligen Nutzung ergebende Anzahl nachzuweisender privater Kfz-Stellplätze jeweils auf den betreffenden Grundstücken herzustellen.

Für Besucher sind im allgemeinen Wohngebiet keine separaten Stellplätze ausgewiesen. Bei einer Ausbaubreite der Anliegerstraße von 4,50 bis 4,75 m ist Parken im Straßenraum störungsfrei möglich, zumal nur ca. 10 Wohneinheiten an diese Straße angeschlossen sind und deshalb nur mit sehr geringem Fahrverkehrsaufkommen zu rechnen ist.

5. Grünordnung / Eingriffsregelung

Untersuchungen und Erkenntnisse zu diesen Themen enthält die **Anlage**, die mit zu dieser Begründung gehört.

KINDERSPIELPLATZ

Auf die Festsetzung einer Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird verzichtet, weil

- im hier festgesetzten WA-Gebiet nur 11 Einfamilienhäuser errichtet werden können, in denen entsprechend den heutigen demographischen Verhältnissen im ländlichen Raum eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,7 Personen pro Wohneinheit, somit etwa 8 Kinder aller Altersklassen und davon nur etwa ein Drittel, also nur etwa 3 Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren zu erwarten sind, für die ein solcher Spielplatz gedacht wäre,
- ein Spielplatz von mindestens 300 qm Nutzfläche für diese geringe Zahl zu erwartender Kinder den Verlust eines Baugrundstücks zur Folge hätte, was mit dem

Gesetzesauftrag, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nicht gut vereinbar wäre,

- in einer Entfernung von ca. 375 m, im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Osellofeld 1", ein Spielplatz mit 1624 qm Bruttofläche zur Verfügung steht, der ohne Überquerung verkehrsreicher Straßen erreichbar ist,

- die Anliegerstraße im Plangebiet und vor allem die privaten Wohnwege zusätzlich als Spielbereiche genutzt werden können.

6. Sonstige Auswirkungen

Im Kapitel 4 ist dargelegt, daß durch Ausschluß von Nutzungen im Plangebiet und sonstige Einschränkungen hinreichend Vorsorge getroffen ist, unzulässige negative Auswirkungen der zulässigen Nutzungen auf die Nachbarbebauung auszuschließen.

Das allgemeine Wohngebiet grenzt im Westen an das Fl.-Nr. 105/19, auf dem außer Wohnnutzung auch eine Bäckerei untergebracht ist. Diese Bäckerei ist kein Großbetrieb, sondern dient hauptsächlich der wohnungsnahen Versorgung. Sie ist somit den nicht störenden Handwerksbetrieben zuzuordnen, die in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Außerdem wirkt die zwischen der Bäckerei und dem Wohngebiet geplante 6,0 m breite Verkehrsfläche als optische Trennung.

Umgekehrt ist eine unzumutbare Belästigung des Wohnens auf dem Grundstück des Bäckereibetriebs durch die angrenzende Verkehrsfläche ebensowenig zu befürchten, denn an diesen Wohnweg sind nur ca. 10 Wohneinheiten angeschlossen, die erfahrungsgemäß eine Verkehrsstärke von nur 60 An- und Abfahrten/24 Std., d.h. nur sechs Verkehrsbewegungen in der Spitzenstunde erzeugen.

Auf die mit der Durchführung der Planung zu erwartenden positiven Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde Wietze wurde schon hingewiesen (geringerer Wohnbaulandverbrauch an der Peripherie durch Innenentwicklung; Verhinderung von Ansiedlungen großflächiger Handelsbetriebe an der Peripherie, usw.). Erwähnt werden soll noch, daß sich die Planung auch in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets positiv auswirkt: Um die bestehenden beengten Freiflächenverhältnisse auf dem Grundstück des erwähnten Bäckereibetriebs zu verbessern (Fl.-Nr. 105/19), wurde aus dem Betriebsgelände Rahte vor Festlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein bis zu 4,0 m breiter Grundstücksstreifen herausgelöst, der dem Fl.-Nr. 105/19 zugeschlagen werden soll.

7. Altlasten

In der südlichen Ecke des Flurstücks Nr. 349/103 steht eine kleine Treibstoff-Tankanlage für Betriebsfahrzeuge auf einer Betonplatte mit Ölabscheider. Ebenfalls mit Betonboden und Ölabscheider ausgestattet ist das Werkstattgebäude, das an die Südwand des Hauses Steinförder Straße 66 angebaut ist.

MEINER
HAND
ZUS
11

Obwohl auf dem Betriebsgelände seit jeher darauf geachtet wurde, daß bei Be- tankungsmaßnahmen kein Treibstoff verschüttet wurde, und daß keine Reparatu- ren außerhalb der geschlossenen Werkstatt durchgeführt wurden, kann nicht aus- geschlossen werden, daß es zu Bodenverunreinigungen durch Oel und Treibstoff gekommen ist.

Außerdem ist nicht auszuschließen, daß das Plangebiet in der Vergangenheit ge- legentlich mit Hilfe von Spritzmitteln von Unkraut freigehalten wurde.

Aus den genannten Gründen ist eine Boden- und Grundwasseranalyse im Hinblick auf mögliche Oel-, Treibstoff- und Pflanzenschutzmittelverunreinigungen dem zu- ständigen Umweltamt des Landkreises vorzulegen, bevor die Grundstücke zum Kauf angeboten werden. Von dort aus ist dann festzulegen, welche Maßnahmen gegebenenfalls durchzuführen sind, damit die Realisierung der zulässigen Bebauung schadlos möglich ist.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll durch Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die in allen das Plangebiet umgebenden Straßen vor- handen sind, gesichert werden. Im einzelnen:

Die STROMVERSORGUNG erfolgt durch die HASTRA AG, die GASVERSORGUNG durch die Landesgasversorgung Niedersachsen AG.

Die TRINKWASSERVERSORGUNG, wie auch die Versorgung mit LÖSCHWASSER soll durch den Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Stromversorgung Osthannover GmbH sichergestellt werden.

Die ABWASSERBESEITIGUNG erfolgt über das zu erweiternde Netz des Abwas- serverbands Matheide in die Kläranlage Wietze.

Detailösungen bleiben in allen oben genannten Fällen den nachfolgenden Planun- gen überlassen.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Niederschlagwasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern bzw. zu ver- dunsten. Mit dieser Festsetzung soll einerseits zur Erhaltung der Wasserbilanz im Plangebiet beigetragen werden, andererseits eine zusätzliche Belastung der Regen- wasserleitung in der Steinförder Straße ausgeschlossen werden.

ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallentsorgung ist durch Einbeziehung in das Entsorgungssystem des Land- kreises Celle gewährleistet. Für das Wohngebiet erfolgt sie zentral an der festge- setzten Abfallsammelstelle am Kronsweg.

9. Wohneinheiten und Bevölkerung

In dem allgemeinen Wohngebiet können 11 bis 12 Einfamilienhäuser errichtet werden. Setzt man in diesen Häusern eine durchschnittliche Haushaltsgröße von drei Personen pro Haus an, so ist im Plangebiet eine Bevölkerung von rund 35 Einwohnern zu erwarten.

10. Kosten für die Gemeinde

Da die Gemeinde die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen durch Vertrag im Sinne des § 6 BauGB-MaßnahmenG einem Dritten überträgt, werden der Gemeinde mit der Verwirklichung der Planung voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Die Begründung des Planentwurfes wurde aufgestellt von

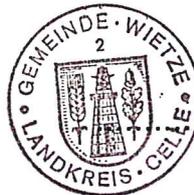
Arbeitsgemeinschaft für Stadtplanung
Millarg + Petersen
Haeckelstraße 7, 30173 Hannover

Die Begründung wurde zum Satzungsbeschuß überarbeitet. Dabei wurde Punkt 5 ergänzt und Punkt 7 geändert.

Hannover, April 1996

Der Rat der Gemeinde Wietze hat der Begründung der Satzung am 23.04.1996 zugestimmt.

11. JUNI 1996



[Handwritten signature]
stv. Gemeindevorstand

Anlage zum
Bebauungsplan „Betriebsheim Rahte“
Gemeinde Wietze, Landkreis Celle

GRÜNORDNUNG / EINGRIFFSREGELUNG

1. ALLGEMEINES

Nach § 7 NNatG liegt ein Eingriff vor, wenn Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert werden und wenn das Vorhaben die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen kann. Gestalt und Nutzung von Grundflächen werden naturgemäß bei jedem Neubauvorhaben als Folge der Aufstellung eines Bebauungsplanes verändert.

Betroffen von den Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen sind die in § 2 des Naturschutzgesetzes aufgeführten Schutzgüter:

- Landschaftsbild
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Luft / Klima

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt nach 3 Wertstufen (s. Anhang):

- 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

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes um mindestens eine Wertstufe abnimmt. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausgleich im juristischen Sinn ist dann erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden.

Gemäß § 8a BNatSchG ist schon im Zuge der Bauleitplanung nachzuweisen, in welcher Form die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kompensiert werden können.

Zur Anwendung der Eingriffsregelung werden im folgenden die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst 1/94) des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie zu Grunde gelegt.

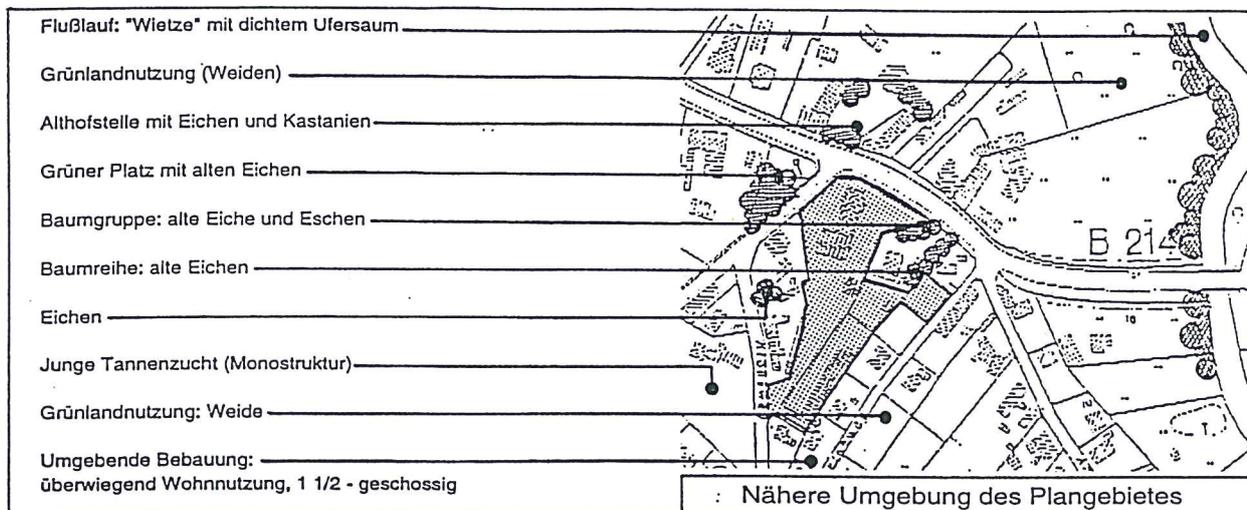
Die Eingriffsregelung erfolgt anhand einer Abfolge aufeinander aufbauender Arbeitsschritte, die für jedes Schutzgut einzeln erfolgen:

1. Festlegung des vom geplanten Eingriff betroffenen Raumes
2. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum
3. Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff
4. Vermeidung von Beeinträchtigungen
5. Ermittlung der Ausgleichbarkeit erheblicher Beeinträchtigungen und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen
6. Festlegung von Ersatzmaßnahmen
7. Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Handwritten signature and date: 1. 10. 2011

2. FESTLEGUNG DES VOM EINGRIFF VORAUSSICHTLICH BETROFFENEN RAUMES

Das Plangebiet liegt inmitten des Dorfbereiches Wietze und ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben. Es gibt ortsbildprägende Altbaumbestände, die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen. Sie werden jedoch durch die Planung nicht berührt. Wichtige ökologische Verbindungen, die durch das Plangebiet gestört würden, existieren nicht. Es ist davon auszugehen, daß nennenswerte Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht auftreten werden, so daß bei der weiteren Betrachtung eine Eingrenzung auf das Bebauungsplangebiet selbst erfolgen kann. Dies gilt für jedes der Schutzgüter.



3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE SCHUTZGÜTER

3.1 LANDSCHAFTSBILD

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 1 die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind gemäß Absatz 1: "Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und so zu entwickeln", daß gemäß Nr. 4: "die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind".

ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDES:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen durch intensive Nutzung (Wohnen und Gewerbe) geprägten Innenbereich, der allseitig von bebauten Gebieten umgeben ist. Eine naturraumtypische Vielfalt und Eigenart existiert daher nicht. Die Erscheinung des Plangebietes hat im Bestand keinen Einfluß auf das Landschaftsbild (Wertstufe 3).

VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN:

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude nur mit einem Vollgeschoß zulässig. Hierdurch wird verhindert, daß sich überdimensional hohe Baukörper negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Beeinflussungen des Plangebietes auf das Landschaftsbild können daher auch nach Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

Sind nicht notwendig.



3.2 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

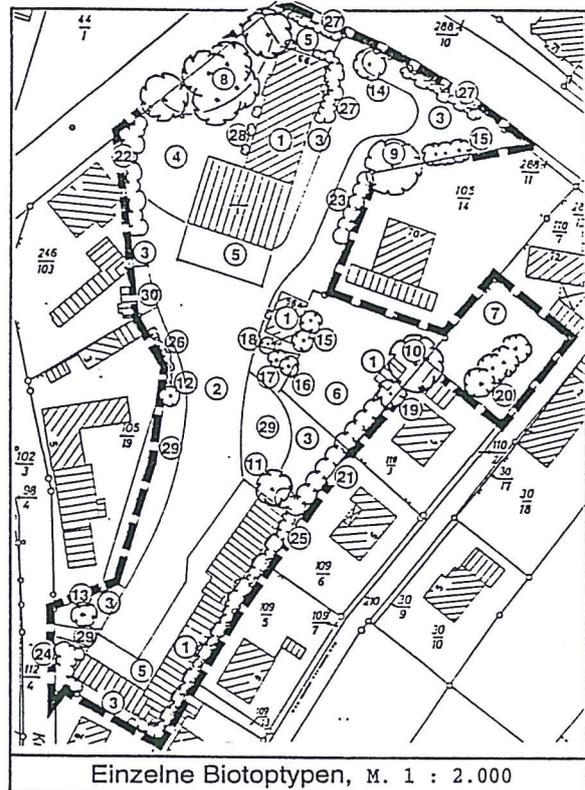
Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind gemäß § 2 Nr. 10 BNatSchG (bzw. NNatG) "als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen".

ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDES:

Es wurde eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (Erfassung Okt. 1995) durchgeführt. Grundlage ist der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels, 1994) herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie. Die Einzelbiotoptypen werden auf nachfolgenden Seiten beschrieben.

Zusammengefaßt wurden innerhalb des Plangebietes folgende, potentielle Lebensräume von Tieren registriert:

1. Grasfläche als Biotop von Mikroorganismen, Wirbellosen (z.B. Regenwürmern) und Kleinsäugetern (z.B. Mäusen oder Maulwürfen)
2. Gehölzstreifen und Einzelbäume als Nahrungs- und Überwinterungsbiotop für Insekten, Vögel und Kleinsäugeter, Refugium für Lurche



Naturnähe der Biotoptypen:

Die vorgefundenen Biotoptypen sind flächenmäßig bezüglich ihrer Naturnähe folgenden Wertstufen zuzuordnen:

Wertstufe 1:

640 qm

Biotoptypen von besonderer Bedeutung, halbnatürlich, zeitnah nicht wiederherstellbar: erhaltenswerte Altbaumbestände

Wertstufe 2:

3.220 qm

Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung bedingt naturfern, zeitnah wiederherstellbar: Brachflächen, Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, strukturreiche Hausgärten.

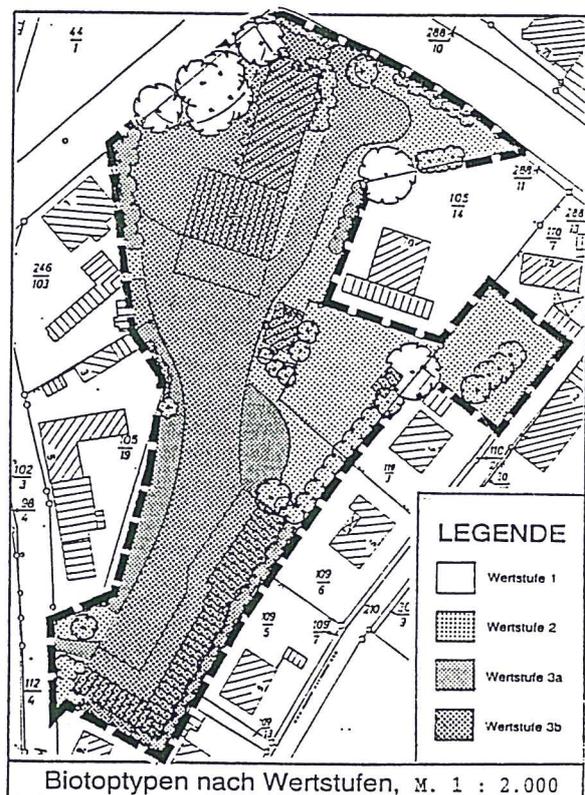
Wertstufe 3: Biotoptypen von geringer Bedeutung

a) 1.050 qm

naturferne Biotoptypen:
Ziergehölze, Hecken

b) 5.360 qm

künstliche Biotoptypen:
Siedlungsbereiche, Gewerbeflächen, Verkehrsflächen



Handwritten signature and date: 19.10.1995

Beschreibung der einzelnen Biotoptypen (Lage s. unter entsprechenden Nummern vorige Seite):

Nr.	Code	Biotoptyp	qm
1	ODS / OVG	durch Gebäude überbaute Fläche: Wohnnutzung und Gewerbe (Garagen)	1.600
2	DWS	humoser Sandweg: durch befahren stark verdichteter Boden	2.350
3	GRR	artenreicher Scherrasen / Brachland	950
4	OVW	befestigte Fläche: Schotter	650
5	OVW	mit Betonsteinen befestigte Fläche, geringer Fugenanteil	700
6	PHO	ehemaliger Hausgarten, verwildert, vereinzelt junge Obstbäume	640
7	GRA	artenarmer Scherrasen	520
8	HE	Baumgruppe: 6 alte Eichen (<i>Quercus robur</i>), d = 60 - 90 cm	350
9	HE	Einzelbaum: Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), d = 70 cm	150
10	HE	Einzelbaum: Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), d = 80 cm	140
11	HE	Einzelbaum: Silberweide (<i>Salix alba</i>), zweistämmig, d = 15 und 30 cm	80
12	HE	Einzelbaum: Silberweide (<i>Salix alba</i>), d = 8 cm	15
13	HE	Einzelbaum: Wildkirsche, mehrstämmig, ohne hochstämmigen Leittrieb, Kronendurchmesser ca. 6 m	30
14	HE	Einzelbaum: Birke (<i>Betula pendula</i> Roth), d = 40 cm	50
15	HE	Einzelbäume / Baumgruppe: 2 und 3 Birken	110
16	HE	Einzelbaum: Pyramidenpappel (<i>Populus nigra</i>), d = ca. 40 cm	20
17	HE	Einzelbaum: Kirsche	20
18	HE	Einzelbaum: Tanne	15
19	HE	Einzelbaum: Birke (<i>Betula pendula</i> Roth), d = 20 cm	50
20	HE	Baumreihe: 4 alte Obstbäume (Zwetsche, Birne, 2 Apfelbäume)	130
21	HE	Baumreihe: Ahorn, d = 10 - 15 cm	180
22	BZN	Zierreihe: Tannen, tw. durchmischt mit schwarzem Holunder und jungen Eschen, im nördlichen Bereich Wachholder	170
23	BZN	Zierreihe: Tannen	70
24	BZE	Gehölzgruppe: Ahorn, Kirsche, Purgier Kreuzdorn	90
25	BZN	Zierreihe: Tannen, trocken	180
26	BZH	Zierhecke, „Tuja“, h = 1,5 - 2 m	15
27	BZE / BZN	Gehölzstreifen mit hoher Artenvielfalt: Ahorn, Vogelbeere, Birke, Kirsche, Holunder, Liguster, runzlige Zwergmispel, Arten der Gattung <i>Symphoricarpus</i> , Nadelgehölze wie Wachholder und Kiefer, an den Gehölzrändern Gräser	140
28	BZN	Ziersträucher: 3 einzelne Nadelbäume beengt direkt an der Hauswand, h = ca. 5 m, d = 2,5 m	15
29	OVP	Abstellfläche für Kraftfahrzeuge / LKW: Gras, Boden verdichtet	780
30	ODS / OGG	Treibstofftankanlage mit Betonfundament	60
	ODS	Gesamtfläche des Plangebietes	10.270

Vorkommen gefährdeter Arten:

Regional oder lokal gefährdete Arten sind im gesamten Planbereich nicht zu erwarten (Wertstufe 3).

Dies trifft sowohl auf Pflanzen als auch auf Tiere zu, was sich in erster Linie aus Lage und Nutzung des Gebietes begründet.

ERMITTLUNG UND BEWERTUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DEN GEPLANTEN EINGRIFF:

Durch die Planung ist die Umsetzung folgender Flächen möglich, wobei bei der Flächenermittlung immer vom ökologisch ungünstigsten Fall ausgegangen wurde:

Wertstufe 1:

640 qm

- zu erhaltende Einzelbäume

Wertstufe 2:

2.987 qm

- neue Hausgärten (incl. Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern)

Wertstufe 3:

6.643 qm

- öffentliche Straßenverkehrsfläche: 600 qm
- überbaubare Flächen:
Mischgebiet: $4.025 \text{ qm} \times 0,8 \text{ (GRZ } 0,5 + \text{ mögliche Überschreitung)} = 3.220 \text{ qm}$
Allgemeines Wohngebiet: $5.645 \text{ qm} \times 0,5 \text{ (GRZ } 0,3 + 0,2 \text{ mögliche Überschreitung)} = 2.823 \text{ qm}$

Im Vergleich zum Bestand ergibt sich durch die Planung folgende Bilanz:

Wertstufe 1: vorher wie nachher

Wertstufe 2: 233 qm weniger

Wertstufe 3: 233 qm mehr

Durch die Planung ist also ein leichter Flächenverlust von Biotoptypen der Wertstufe 2 zu erwarten. Im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebietes handelt es sich hierbei jedoch nur um eine Wertminderung von 2 % der Fläche, was unerheblich ist.

Anhand der Zeichnungen (Bestand: vorige Seite, Planung: Planzeichnung B-Plan) ist dargestellt, wo und in welcher Form die Biotoptypen durch Festsetzungen erhalten oder an anderer Stelle wiederhergestellt werden.

Die Bedeutung des Schutzgutes verringert sich nicht.

VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN:

Die Biotoptypen, welche von besonderer Bedeutung und zeitnah nicht wiederherstellbar sind (Wertstufe 1), sind vollständig als zu erhalten gesichert. Dies betrifft sieben Alt-Eichen und eine Esche. Durch das Festsetzen von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und das Erhalten eines weiteren Einzelbaumes (Weide) werden verschiedene Biotoptypen der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) gesichert. Hierzu gehört z.B. die Ahornreihe an der östlichen Grenze des Gebietes. Außerdem werden durch Minimierung der Grundflächenzahlen und durch Darstellung der überbaubaren Flächen momentane Grünzonen (Gras und Gehölzstreifen) freigehalten und so ihr weiterer Fortbestand ermöglicht (da sie nicht besonders erhaltenswert sind und bei Abgang an anderer Stelle ein vergleichbarer Zustand verhältnismäßig schnell wiederhergestellt werden kann, werden sie nicht gesondert gesichert).

AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

Teilweise ist die Beseitigung von Gehölzstreifen, Bäumen oder Grasflächen möglich. Deshalb werden an anderen Stellen des Gebietes neue Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Auch werden Flächen entsiegelt und begrünt (Hausgärten).

Handwritten signature or mark in the bottom right corner.

3.3 BODEN

Jede Überbauung bisher offener Bodenflächen bedeutet eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Nach § 2 Nr. 4 NNatG ist Boden zu erhalten, ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden. Für den Naturhaushalt von Bedeutung sind insbesondere die oberflächennahen Bodenschichten, die als Durchwurzelungshorizonte für Bäume und Kleinsäuger dienen. Beeinträchtigungen des Bodens sind zu minimieren durch Sicherung des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB sowie § 2 Nr. 4 NNatG.

ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDES:

Der Boden des Plangebietes ist durch verschiedene Nutzungen stark beeinträchtigt. Mehr als die Hälfte der Fläche ist durch Gebäude oder Stellflächen versiegelt oder als von Lkw befahrene Zuwegung durch deren Gewicht dermaßen stark verdichtet, daß Luft- und Wasserdurchlässigkeit unterbunden werden. Die Folge sind Verschlemmung, Erosion und die Abtötung der für die Bodenbildung und Aufschluß von Nährstoffen wichtigen Mikrofauna. Andere Teile des Gebietes haben offene Bodenoberflächen mit Vegetationsschicht. Hier ist der Nährstoffhaushalt besser, und Luft und Wasser können aufgenommen werden. Auch in diesen Bereichen ist der Boden jedoch in seiner natürlichen Funktion gestört, da er durch parkende Fahrzeuge verdichtet oder durch gärtnerische Nutzungen stärker beeinträchtigt wurde. Eine Kontamination gewisser Bereiche des Bodens ist nicht völlig auszuschließen (s. unter Beschreibung des Schutzgutes „Grundwasser“).

Wertstufe 2:

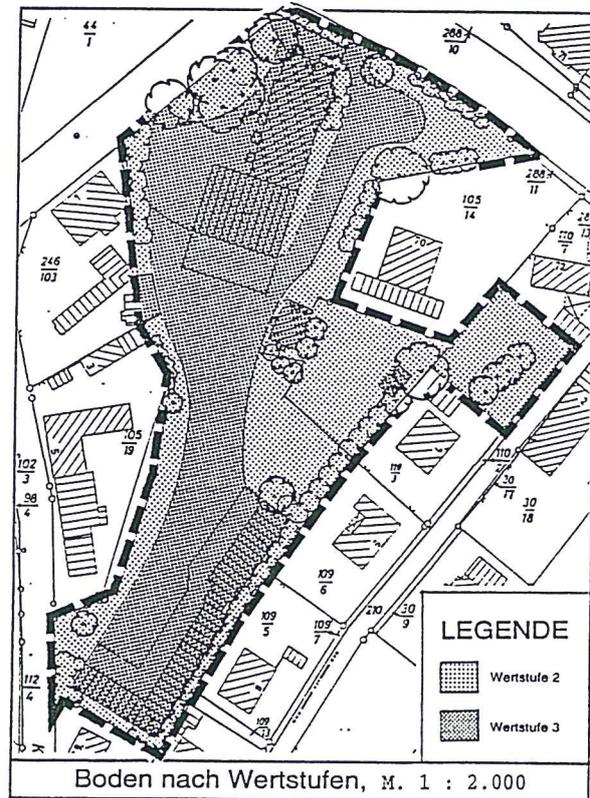
4.910 qm

Boden von allgemeiner Bedeutung, anthropogen entwickelter Boden: genutzter, humoser Sandboden (Grasfläche als Randstreifen, ehemalige Hausgärten, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen)

Wertstufe 3:

5.360 qm

Boden von geringer Bedeutung, befestigter, stark verdichteter oder versiegelter Boden



ERMITTLUNG UND BEWERTUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE PLANUNG:

Bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 2) sind nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie im Verhältnis 1 : 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

7. 11. 2011

$$\begin{array}{r}
 4.910 \text{ qm bestehender Boden der Wertstufe 2} \\
 \times \quad 0,3 \text{ geforderter Ausgleichsfaktor} \\
 \hline
 = 1.473 \text{ qm, die mindestens kompensiert werden sollten}
 \end{array}$$

Statt der geforderten 1.473 qm bleiben auch bei Durchführung der Planung mindestens 3.627 qm Bodenfläche der Wertstufe 2 vorhanden. Es bleibt also mehr als doppelt so viel Fläche des Bodens leistungsfähig. Dies liegt daran, daß ein Großteil des Plangebietes bereits versiegelt ist. Durch die Planung sind lediglich 1.283 qm Neuversiegelung möglich. Hierbei ist außerdem zu berücksichtigen, daß bei der Berechnung von den ökologisch ungünstigsten Fällen ausgegangen wurde. So wurde beispielsweise die höchstmögliche überbaubare Fläche angesetzt. Erfahrungsgemäß wird diese aber nicht immer vollständig ausgenutzt.

Durch die Planung erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“.

VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN:

Durch Festsetzen von GRZ und überbaubarer Fläche wird das Maß der versiegelbaren Fläche auf ein Minimum begrenzt.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

Die Durchlässigkeit und Fruchtbarkeit der nicht überbaubaren Flächen (Hausgärten) wird mit entsprechender Vegetation im Vergleich zum jetzigen Zustand verbessert. Die neu versiegelbaren Flächen werden durch Entsiegelungen innerhalb des Gebietes ausgeglichen.

3.4 WASSER

Wasser tritt in der Natur als Oberflächenwasser oder Grundwasser auf. Oberflächengewässer sind Fließgewässer (Flüsse oder Bäche) oder Stillgewässer (Seen oder Teiche). Sie genießen den Schutz nach § 2 Nr. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes (sowie § 2 Nr. 6 NNatG). Das Grundwasser ist eine der wichtigsten Lebensgrundlagen des Menschen. Es ist als Naturgut nach § 2 Nr. 3 BNatSchG (bzw. NNatG) sparsam zu nutzen.

ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDES:

Oberflächenwasser:

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer. Das nächstgelegene größere Fließgewässer ist der östlich verlaufende Fluß "Wietze", in dessen weiterer Niederung das Plangebiet liegt. Es übt hierauf keinen direkten Einfluß aus.

Grundwasser:

Hinsichtlich des Grundwassers kann von einer Strömung nach Osten zur "Wietze" hin ausgegangen werden. Die Grundwassersituation ist innerhalb des gesamten Planbereiches beeinträchtigt (Wertstufe 2, Natürlichkeitsgrad von allgemeiner Bedeutung). Infolge hoher Bodenversiegelung und -verdichtung ist die Grundwasserneubildung verringert. Durch gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko. Da das Gebiet größtenteils für die Unterbringung und Wartung von Kfz genutzt wurde und sich dort auch eine Tankanlage befindet, ist eine hieraus resultierende Kontamination durch versehentlich ausgetretene Schadstoffe nicht auszuschließen. Der Grundwasserstand ist aus den o.g. Gründen stärker beeinträchtigt (im Vergleich zum natürlichen Zustand abgesenkt).

ERMITTLUNG UND BEWERTUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DEN GEPLANTEN EINGRIFF:

Die Qualität des Grundwassers ist sowohl in der Phase der Erstellung baulicher Anlagen als auch während des ständigen Betriebes einer Gefährdung ausgesetzt. Transport, Lagerung und Verarbeitung von grundwassergefährdenden Stoffen birgt die Gefahr technischen und menschlichen Versagens, so daß durch Leckagen bzw. leichtfertiges Verschütten ein direkter Stoffeintrag in den Grundwasserstrom erfolgen kann. Zusätzlich ist mit einer ständigen Belastung über versickernde Niederschläge, die mit Luftschadstoffen befrachtet sind, zu rechnen.

Die Bedeutung des Grundwassers ist in starkem Maße vom Versiegelungsgrad des Bodens abhängig. Da sich die Qualität des Bodens durch die Planung im Vergleich zum jetzigen Zustand nicht verschlechtert, ist auch das Grundwasser betreffend nicht von einer Abnahme der ökologischen Funktionen auszugehen. Im Gegenteil wird das Stoffeintragsrisiko durch die geplanten Wohn- und Mischgebiete im Gegensatz zur oben beschriebenen Nutzung durch Kfz-Wartungen verringert.

Der Grundwasserstrom wird durch neu errichtete Keller zwar beeinträchtigt werden, es wird aber nicht von stärkeren Beeinflussungen / Störungen ausgegangen.

VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN:

Für Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden, ist im Zuge der Baugenehmigung eine totale Flächenversiegelung vorzuschreiben. Andererseits ist bei Investoren, die nachweislich keine grundwassergefährdenden Stoffe verarbeiten, darauf hinzuweisen, daß die Oberflächenversiegelung nur auf das betriebsbedingt erforderliche Minimum begrenzt wird, um einen möglichst großen Flächenanteil für die Grundwasserneubildung zu erhalten.

Es ist textlich festgesetzt, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken bzw. in den Verkehrsflächen zu versickern ist. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf anderen Flächen bzw. eine gedrosselte Ableitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal gesichert ist. Das Flurstück der Planstraße ist breit genug bemessen, um hier Versickerungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser anzuordnen. Auf den Baugrundstücken ist eine Versickerung ebenfalls möglich. Durch diese Regenwasserbewirtschaftung wird der natürliche Wasserhaushalt geschützt und somit das Kleinklima erhalten / verbessert und das Element Wasser erlebbar gemacht.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

Die Böden nicht überbaubarer Flächen (Hausgärten) werden voraussichtlich besser als die momentan überwiegend verdichteten Böden Wasser aufnehmen können und für die Grundwasserneubildung förderlich sein.

3.5 LUFT / KLIMA

Nach § 2 Nr. 7 u. 8 NNatG sind Luftverunreinigungen gering zu halten und Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden.

ERFASSUNG UND BEWERTUNG DES BESTANDES:

Alle nicht versiegelten Bodenflächen fangen Niederschläge auf und speichern sie. Durch anschließende, kontinuierliche Verdunstung wird die relative Luftfeuchte angereichert. Die bei diesem Vorgang freiwerdende Verdunstungskühle mindert die Aufheizung des Lokal-Klimas. Natürliche Vegetationsdecken unterstützen das Speichervermögen, indem sie schnellen Abfluß verhindern und die Verdunstung verzögern. Die Einflüsse von Böden ohne Vegetationsdecke auf das Kleinklima sind vergleichsweise gering. Ihre Speicherfähigkeit ist vermindert, so daß sie nur eine schwache Pufferwirkung auf klimatische Extrembedingungen ausüben können.

Handwritten signature and date: 11.11.11 ml

Wie bereits beschrieben, liegt das gesamte Gebiet inmitten eines Siedlungsbereiches und wird selbst durch Gewerbe und Wohnen genutzt. Es bestehen großflächig versiegelte Bereiche mit hohem Anteil wärmeerzeugender Oberflächen. Durch Kfz-Verkehr (Bereich der B 214, der Wiekenberger Straße) ist die Schadstoffkonzentration der Luft angehoben. Grünzonen oder Großbäume sind nicht in dem Maße vorhanden, daß sie sich nennenswert auf Luft / Klima auswirken würden.

Der Natürlichkeitsgrad von Luft und Klima ist im Planbereich gering (Wertstufe 3).

ERMITTLUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DEN GEPLANTEN EINGRIFF:

Durch die Planung wird zwar eine Umnutzung der Flächen möglich, Luft und Klima beeinflussende Faktoren ändern sich jedoch im Vergleich zur momentanen Situation nicht wesentlich.

Es findet keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes statt.

4. GEGENÜBERSTELLUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG SOWIE AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Betroffene Schutzgüter/ Funktion und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Ver- meidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- maßnahmen	Ersatz- maß- nahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betrof- enen Bereiche				
Arten und Lebensge- meinschaften	10.270 qm verstärkter Dorfbereich, keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe 3), 640 qm halbnatürliche Biotoptypen (Wertstufe 1), 3.220 qm bedingt natur- ferne Biotoptypen (Wertstufe 2), 6.410 qm naturferne und künstliche Biotoptypen (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, vorher: 3.220 qm Grasflä- chen, Siedlungsge- hölze, Bäume und ehem. Hausgarten, Wertst. 2 nachher: 2.987 qm vorher: 6.410 qm Ziergehöl- ze, Hecken und versiegelte oder stark verdichtete Flächen Wertstufe 3 nachher: 6.643 qm keine erhebliche Beeinträch- tigung	Vollständige Erhaltung der Biotoptypen der Wertstufe 1 durch Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen, tw. Sicherung der Gehölz- streifen / Baumreihen durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, mögliche Erhaltung der Gras- und Grünflächen durch Minimierung der GRZ und Darstellung der überbaubaren Flächen; vermeidbare Beeinträchti- gungen werden vermieden	Neuanpflanzung von Bäumen und Sträu- chern als Ausgleich von möglicher Beseiti- gung ebensolcher Biotope, Entsiegelung und Begrünung von Flächen (überwiegend Hausgärten) als Ausgleich für Neuver- siegelungen (der Beitrag zum Ausgleich ist bereits in der Darstellung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen enthalten)	-
Boden	4.910 qm anthropogen entwickelter Boden (Wertstufe 2), 5.360 qm befestigter, verdichteter oder versie- gelter Boden (Wertstufe 3)	Bodenversiegelung vorher: 4.910 qm Boden der Wertstufe 2 nachher: 3.627 qm vorher: 5.360 qm Boden der Wertstufe 3 nachher: 6.643 qm Keine erhebliche Beeinn- trächtigung, da für Wertver- luste des Bodens der Wert- stufe 2 nur von einem Aus- gleich im Verhältnis 1 : 0,3 ausgegangen wird (4.910 qm \times 0,3 = 1.473 qm , es bleiben jedoch mindestens 3.627 qm der Wertstufe 2 vorhanden).	Begrenzung der Bodenver- siegelung durch Minimierung der GRZ und Darstellung der überbaubaren Fläche; vermeidbare Beeinträchti- gungen werden vermieden	Entsiegelung von Flächen (überwiegend Hausgärten) als Ausgleich für Neuver- siegelungen (der Beitrag zum Ausgleich ist bereits in der Darstellung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen enthalten)	-
Wasser	10.270 qm beeinträchti- gte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung (s. unter voraussichtliche Beeinträchti- gungen des Schutzgutes „Boden“), vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträch- tigung	Gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie beim Schutzgut „Boden“ (s.o.), naturnahe „Regenwasser- bewirtschaftung“ (die Versik- kerung von Niederschlags- wasser erfolgt auf den jewei- ligen Grundstücken); vermeidbare Beeinträchti- gungen werden vermieden	-	-
Luft	10.270 qm stark beein- trächtigte Bereiche (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiege- lung, Bebauung; vorher: Wertst. 3 nachher: Wertst. 3 keine erhebliche Beeinträch- tigung	-	-	-
Landschafts- bild	10.270 qm Innenbereich, für das Landschaftsbild nicht prägend, keine naturraumtypische Vielfalt und Eigenart (Wertstufe 3)	keine Beeinträchtigung	Zulassung von nur 1 Vollge- schoß im gesamten Plange- biet; vermeidbare Beeinträchti- gungen werden vermieden	-	-

5. ZUSAMMENFASSUNG

Allein durch zeichnerische und textliche Festsetzungen wird ein Umfang an Ausgleichsleistungen bzw. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen garantiert, der sicherstellt, daß mittel- und langfristig keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes verbleiben. Keines der Schutzgüter nimmt durch die Planung um eine Wertstufe ab. Es sind also keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

ANHANG: BEWERTUNGSKRITERIEN DER SCHUTZGÜTER

Bewertung des Schutzguts „Arten und Lebensgemeinschaften“

Bewertungskriterium: Naturnähe des Biotoptyps

Von besonderer Bedeutung = Wertstufe 1

Naturnahe Biotoptypen (wenig von Menschen beeinflusste Flächen)

- Naturnahe und strukturreiche Wälder der hpnV auf alten Waldstandorten, höchstens extensiv genutzt
- Naturnahe ältere Gebüsche
- Naturnahe Quellbereiche
- Naturnahe Bach- und Flußabschnitte
- Naturnahe Kleingewässer
- Naturnahe Verlandungsbereiche
- Naturnahe Hochmoor- und Übergangsmoore
- Natürlich entstandene Felsen- und Geröllhalden

Bedingt naturnahe Biotoptypen (Flächen, die stärker beeinflusst sind, aber dem naturnahen Zustand relativ nahekommen)

- Strukturärmere Wälder der hpnV auf alten Waldstandorten
- Artenreiche, alte Gehölzbestände
- Vor längerer Zeit begradigte Bach- und Flußabschnitte mit naturnaher Ufervegetation und strukturreichem Gewässerbett
- Bedingt naturnahe Kleingewässer
- Wollgras- bzw. Glockenheide-Degenerationsstadien von Hochmoor- und Übergangsmoorbereichen

Halbnatürliche Biotoptypen (Flächen mit naturnahen Elementen, die durch land- und forstwirtschaftliche sowie wasserwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind; heimische, jedoch anthropogen stark veränderte Artenkombinationen; Standorte wenig verändert)

- Sonstige Laub- und Nadelholzwälder aus heimischen Baumarten mit typischen Waldarten in der Kraut- und Strauchschicht
- Nieder-, Mittel- und Hutewälder, die deutlich von der hpnV abweichen
- Teilentwässerte Bruchwälder
- Strukturreiche Birken-Moorwälder entwässerte Moore
- Jüngerer Gebüsche als Ersatzgesellschaften auf Waldstandorten
- Extensiv genutzte Stillgewässer
- Wallhecken
- Alte Hecken
- Alte, extensiv genutzte Obstwiesen
- Land-Röhrichte, Hochstaudenfluren
- Pioniervegetation als Ersatzgesellschaften auf Waldstandorten
- Heiden und Magerrasen
- Artenreiche extensiv genutzte Bergwiesen
- Seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Naßwiesen, ungedüngt, extensiv genutzt
- Alte Landschaftsparks, extensiv gepflegt
- Grünanlagen mit altem Baumbestand, extensiv gepflegt

Von allgemeiner Bedeutung = Wertstufe 2

Bedingt naturferne Biotoptypen (Flächen mit halbnatürlichen Elementen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche sowie wasserwirtschaftliche Nutzung geprägt sind; Standortverhältnisse stärker verändert)

- Stärker entwässerte Bruchwälder
- Jüngerer Sukzessionsstadien von Birken-Moorwälder entwässerte Moore
- Strukturarme Forste und Aufforstungen
- Obstwiesen, intensiv genutzt
- Mäßig ausgebaute Bach- und Flußabschnitte
- Strukturreiche, stark eutrophierte Gräben
- Artenreiches Grünland, mäßig gedüngt, z. T. entwässert
- Ruderalfluren / Brachflächen
- Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten
- Strukturreiche Klein- und Hausgärten
- Degenerationsstadien stärker entwässerter Hochmoor- und Übergangsmoore

Von geringer Bedeutung = Wertstufe 3

Naturferne Biotoptypen (Flächen, die durch intensive land- forstwirtschaftliche Nutzungen oder gärtnerische Pflege geprägt sind; Kulturpflanzen bzw. fremdländische Arten überwiegen z. T.; Standortverhältnisse stark verändert)

- Forsten aus fremdländischen Arten
- Jüngere Erstaufforstungen
- Standortfremde Gebüsche
- Stark ausgebaute Bach- und Flußabschnitte
- Strukturarme Gräben
- Naturferne Stillgewässer
- Intensivgrünland, Grasacker
- Acker
- Gartenbauflächen
- Baumschulen
- Weihnachtsbaum-Plantagen
- Landwirtschaftliche Lagerflächen
- Artenarme Rasenfläche
- Ziergehölze
- Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht einheimischen Arten
- Obst- und Gemüsegärten
- Strukturarme Klein- und Hausgärten
- Grabeland
- Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen
- Grünanlagen ohne Altbäume, intensiv gepflegt

Künstliche Biotoptypen (technisch-baulich geprägte und genutzte Flächen)

- Völlig ausgebaute bzw. verrohrte Bach- und Flußabschnitte
- Siedlungsflächen
- Deponien, Schutzplätze
- Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen
- Verkehrsflächen

Bewertungskriterium: Vorkommen gefährdeter Arten

Von besonderer Bedeutung = Wertstufe 1

Vorkommen vom Ausstreben bedrohter, stark gefährdeter, potentiell gefährdeter oder größerer Populationen gefährdeter Arten

Von allgemeiner Bedeutung = Wertstufe 2

Vorkommen gefährdeter Arten (einschließlich regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten)

Von geringer Bedeutung = Wertstufe 3

keine Vorkommen regional oder lokal gefährdeter Arten

Bewertung des Schutzguts „Boden“

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad

Von besonderer Bedeutung = Wertstufe 1

- Naturboden: gewachsenes Bodenprofil weitgehend unverändert sowie weitgehend unveränderte bodenphysikalische Eigenschaften (z.B. alte Waldstandorte)
- Schwach überprägter Naturboden: seit langem weitgehend extensiv bewirtschaftet, brachliegend oder ungenutzt (z.B. Naßgrünland, Acker- und Grünlandbrachen)
- Überprägter Naturboden: durch frühere Landnutzungsformen stärker veränderte Böden mit einer vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Sekundärentwicklung: durch frühere Übernutzung (z.B. Plaggenentnahme) degradiert (heute: Wald, Heide) oder durch nicht standortgemäße Nutzung erodiert (heute: Hutung, Wald)

Von allgemeiner Bedeutung = Wertstufe 2

- Stark überprägter Naturboden: durch wasserbauliche, kulturtechnische oder bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund überprägter Boden; Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften (z.B. intensive Grünnutzung in Niederungen nach Entwässerung, Ackernutzung)

- Anthropogen entwickelter Boden: weicht durch Kulturverfahren vollkommen vom natürlichen Bodenprofil ab (z.B. Deutsche Sandmischkultur, Hortisole, Rigosole)
- Junger, sich entwickelter Boden: nach Abbau mineralischer Rohstoffe (z.B. Bodenbildung auf Abraum- und Liegendgestein)

Von geringer Bedeutung = Wertstufe 3

- Befestigter Boden, zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Siedlungsflächen (> 50 %)
- Vollständig versiegelte Flächen (z. B. Verkehrsflächen)
- stark kontaminierte Flächen (z.B. Seitenstreifen von Straßen mit > 5.000 DTV Verkehrsbelastung, Deponien)

Bewertung des Schutzguts „Wasser“**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad
-Grundwasser****Von besonderer Bedeutung = Wertstufe 1**

- sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation (z.B. Wald- und Grünlandgebiete)
- sehr geringes bis geringes Stoffeintragsrisiko
 - sehr geringe bis geringe Beeinträchtigung des Grundwasserstandes

Von allgemeiner Bedeutung = Wertstufe 2

- beeinträchtigte Grundwassersituation (z.B. Nadelforste mit starker Bodenversauerung, Ackergebiete, Wohn- und Mischgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete)
- mittleres Stoffeintragsrisiko, auf Ackerflächen
 - z. T. hohes bis sehr hohes Nitratauswaschungsrisiko
 - Verringerung der Grundwasserneubildung infolge Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung
 - stärkere Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes

Von geringer Bedeutung = Wertstufe 3

- stark beeinträchtigte Grundwassersituation (z.B. Siedlungsflächen mit Versiegelungsgrad >50 %, Betriebsflächen potentiell kontaminierte Branchen, Altlagerungen, Altstandorte)
- hohes Stoffeintragsrisiko, punktuell sehr hohes Nitratauswaschungsrisiko, Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Aufschüttung, Verdunstung
 - hohe Wahrscheinlichkeit der Belastung mit schwer abbaubaren oder persistenten Schadstoffen
 - sehr starke Beeinträchtigung des Grundwasserstandes

-Oberflächenwasser**Von besonderer Bedeutung = Wertstufe 1**

- Gewässergüte: nicht belastet
- Wasserführung/-stand: kaum verändert

Von allgemeiner Bedeutung = Wertstufe 2

- Gewässergüte: kritisch belastet
- Wasserführung/-stand: kaum verändert

Von geringer Bedeutung = Wertstufe 3

- Gewässergüte: stark verschmutzt bis sehr stark verschmutzt
- Wasserführung/-stand: völlig verändert

Bewertung des Schutzguts „Luft“**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad****Von Bedeutung = Wertstufe 2**

- Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete)
- Bereiche mit luftreinigender (z.B. Staubfilterung) oder klimaschützender Wirkung
- Luftaustauschbahnen (z.B. zwischen unbelasteten und belasteten Gebieten)
- Bereiche mit Klimaausgleichsfunktion innerhalb des besiedelten Bereichs

Von geringer Bedeutung = Wertstufe 3

- stark beeinträchtigte Bereiche (z. B. Siedlungsbereiche, Straßenverkehr, Betriebe in Branchen, in denen u.a. nach BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen eingesetzt werden)
- Bereiche mit hoher Schadstoffkonzentration der Luft
 - großflächig versiegelte Bereiche
 - Bereiche mit hohem Anteil wärmeerzeugender Oberflächen
 - Bereiche mit künstlich behindertem Luftaustausch

Bewertung des Schutzguts „Landschaftsbild“**Bewertungskriterium: Naturtypische Vielfalt und Eigenart****Von besonderer Bedeutung = Wertstufe 1**

- sehr wenig beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Bereiche, die weitgehend der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entsprechen), z.B.
- Bereiche mit natürlichen landschaftsbildprägenden Oberflächenformen insbesondere mit Silhouettenwirkung (z.B. Höhenrücken, Kuppen, Hänge, Talsohlenausformungen)
 - Bereiche mit hohem Anteil natürlicher und naturnaher Biotope und Vegetation (z.B. Waldflächen, Baumgruppen, Heckensysteme, Alleen, Biotopabfolgen an Fließgewässern) insbesondere in Verbindung mit landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (Komplexwirkung)
 - Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. historische Landnutzungsformen (z.B. Wallheckengebiete, Obstbaumflächen um Ortschaften, Eschlagen, Grünland in Niederungsgebieten)
 - Bereiche mit kulturhistorischen Siedlungs- und Bauformen (z.B. Stadt- und Dorfsansichten mit Ensembleschutzwert, Kirchen, Schloß- und Klosteranlagen, Hofanlagen, Bodendenkmäler, Kulturdenkmäler mit Parkanlagen)

Von allgemeiner Bedeutung = Wertstufe 2

beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Bereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im wesentlichen aber noch erkennbar ist)

Von geringer Bedeutung = Wertstufe 3

- stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Bereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend zerstört, nivelliert oder überformt ist), z.B.
- Bereiche ohne oder mit sehr geringen Anteil naturbetonter Biotoptypen (z.B. ausgeräumte Ackerlandschaften mit Intensivnutzung)
 - dörfliche und städtische Siedlungsbereiche ohne regional- oder ortstypische Bauformen
 - unbegrünte Ortsränder je nach Baukörpergestalt
 - Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung und ohne regionaltypisches Erscheinungsbild oder charakteristische Silhouette