

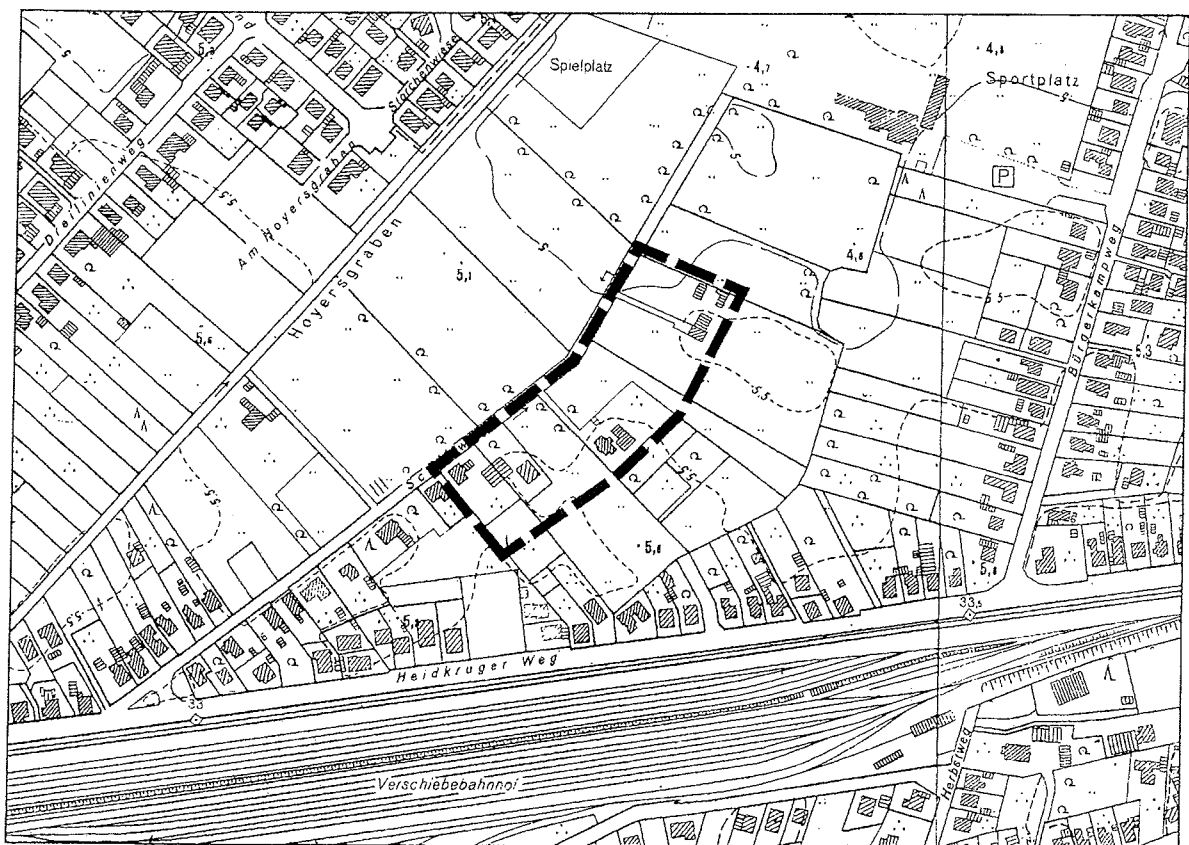
STADT DELMENHORST

Innenbereichssatzung Nr. 2 „Schilfweg“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

Rechtskräftig seit 02.07.2008



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Fon 0441 - 97201 - 0 Fax 0441 - 97201 - 99
Internet www.plankontor-staedtebau.de
Email info@plankontor-staedtebau.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Rechtsgrundlagen	4
3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
4	Örtliche Situation	4
5	Planungsvorgaben	5
5.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	5
5.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
5.3	sonstige Planungen	5
6	Planungsinhalt	6
6.1	Zulässigkeit baulicher Vorhaben	6
6.2	Festsetzungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
6.3	Erschließung des Satzungsgebietes	8
6.4	Immissionsschutz	8
6.5	Natur- und Landschaft	9
6.6	Altlasten	16
7	Hinweise	16
8	Verfahrensvermerke	17

Anlagen:

- **Übersichtsplan zur externen Kompensationsmaßnahme**
- **Ausschnitt aus der Entwicklungsplanung für die externe Kompensationsmaßnahme**
- **Städtebauliches Konzept**
- **Fachbeitrag Eingriffsregelung mit Natur und Landschaft**

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Funktion Delmenhorsts als Mittelzentrum erfordert von der Stadt die Sicherstellung von ausreichendem und angemessenem Wohnraum. Dieser Aufgabe kommt die Stadt bis heute im erforderlichen Umfang nach und verfolgt dabei vorrangig das Ziel der Nachverdichtung innerhalb der heutigen Siedlungsflächen. Auch bei konsequenter Einhaltung der Strategie der Innenentwicklung sind abweichend davon in wenigen Einzelfällen andere Entwicklungsziele begründet.

Seit Anfang der 90er Jahre gab es wiederholt Bemühungen, die Flächen beidseitig des Schilfweges einer Bebauung zuzuführen. Aufgrund der Lage im Außenbereich wurde eine Bebauung zu Wohnzwecken abgelehnt.

Vorbereitende Untersuchungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Jahr 1994 erbrachten das Ergebnis, dass nur mittels eines schlüssigen Gesamtkonzeptes die anstehenden Fragen bezüglich der Lärmbelastung durch die Bahnlinie, der problematischen Entwässerungssituation durch die tiefe Lage des Gebietes und der Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft (28a- und 28b- Biotope, Lebensraum von Fledermäusen, erhaltenwerte Baum- und Gehölzbestände) gelöst werden können.

Verschiedene Planungen von Investoren und bauwilligen Bürgern führten bislang zu keinem schlüssigen Gesamtkonzept, das sich im Sinne einer geordneten Entwicklung wirtschaftlich umsetzen ließe.

Mit der Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB sollen jetzt einzelne mögliche Bauwünsche berücksichtigt werden. Dabei soll aber verhindert werden, dass eine der Umgebung nicht angemessene und unerwünschte städtebauliche Dichte und Anordnung entsteht, denn die vorhandene, zu ergänzende Splittersiedlung befindet sich in einem deutlichen Abstand zum Schilfweg. So soll vermieden werden, dass sich die Bebauung direkt am Schilfweg entsteht. Durch die Beschränkung der Bebauung auf Flächen mit geringeren Naturwertigkeiten sollen die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

Der südliche Bereich des Schilfweges ausgehend vom Heidkruger Weg stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil da. Damit liegt die Grundvoraussetzung zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34 BauGB vor. Darauf aufbauend können mit dem Planungsinstrument der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 einzelne weitere Flächen in ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Mit dem Erlass einer sog. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird geplanten Bauvorhaben auf den noch unbebauten Grundstücken eine rechtssichere Basis geboten. Die Innenbereichssatzung soll zur Durchsetzung der genannten Zielsetzung insbesondere Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen, der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffsregelung enthalten.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Auf Grundlage von § 34 (4) BauGB können Gemeinden durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich. Der Gesetzgeber unterscheidet drei unterschiedliche Arten der so genannten Innenbereichssatzung, je nach tatsächlicher Situation und Planungsziel.

Bei der Innenbereichssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, auch Ergänzungssatzung genannt, wird die Möglichkeit gegeben, durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen und dabei einzelne Außenbereichsflächen einzubeziehen. Die Satzung soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglichen. Bei den Flächen muss es sich nicht um vollständige Grundstücke handeln, sondern es ist möglich, Teile von Außenbereichsgrundstücken einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch Satzung eingezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt sind.

Die Bebaubarkeit der Flächen innerhalb der Satzungsgebiete ist dann zukünftig durch den § 34 BauGB gegeben und die dort genannten Zulässigkeitsregeln finden Anwendung.

In einer solchen Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB getroffen werden.

Bei der Aufstellung der Satzungen ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden (einstufiges Beteiligungsverfahren).

Für die Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG sowie § 1a (3) BauGB entsprechend anzuwenden.

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Delmenhorst im Stadtteil Donneresch nördlich des Heidkruger Weges.

Der Geltungsbereich umfasst die Bebauung in Verlängerung der im Zusammenhang bebauten Flächen entlang des Schilfweges und beinhaltet bebaute wie unbebaute Flächen im Außenbereich. Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten wie Gehölzbeständen, Grundstücksabgrenzungen und Nutzungsgrenzen. Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung oder dem Übersichtsplan auf Seite 1 dieser Begründung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha.

4 ÖRTLICHE SITUATION

Bei der im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen Bebauung handelt es sich um insgesamt fünf Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise jeweils mit ausgebautem Dachgeschoss. Die unterschiedlich alten Gebäude aus dem letzten Jahrhundert verfügen jeweils über ein Satteldach, zum Teil mit Gauben. Auf den Grundstücken befinden sich weiterhin

Nebengebäude, im Wesentlichen Garagen, die zum Teil an die Hauptgebäude unmittelbar anschließen.

Westlich des Satzungsgebietes setzt sich die Bebauung bestehend aus Wohngebäuden entlang des Schilfweges bis zum Heidkruger Weg fort.

Die Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes ist umgeben mit Zier- und Nutzgärten. Die größeren unbebauten Flächen sind Grünlandflächen, die noch landwirtschaftlich genutzt werden. Auf den Grundstücken befinden sich insbesondere entlang des Schilfweges und im direkten Umfeld der Gebäude sehr unterschiedliche Gehölzbestände aus standortheimischen Gehölzen wie Eichen, Buchen, Linden usw., Obstbäumen, aber auch Fichten, Thuja u.a.. (Details siehe Fachbeitrag Eingriffsregelung mit Natur und Landschaft)

Entlang des Schilfweges verläuft ein Graben, der u.a. zur Entwässerung des Straßengrundstückes dient.

Die gegenüberliegende, nördliche Seite des Schilfweges ist unbebaut. Dort befinden sich Grünlandflächen, die durch zahlreiche Gehölze gegliedert werden.

5 PLANUNGSVORGABEN

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst in seiner zur Zeit wirksamen Fassung werden die Flächen im Geltungsbereich dieser Satzung wie auch in der Umgebung als Wohnbauflächen dargestellt.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

In diesem Bereich ist bislang noch kein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung gem. BauGB aufgestellt worden.

Der für diesen Bereich in den 90er Jahren geplante Bebauungsplan Nr. 259 „Auf der Tange“ kam nicht über das Stadium der vorbereitenden Untersuchungen hinaus, da insgesamt kein schlüssiges Gesamtkonzept erstellt werden konnte.

5.3 Sonstige Planungen

Für die Stadt Delmenhorst liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1998 vor. Die für die vorliegende Planung relevanten Aussagen werden im nachfolgenden Kapitel zu Natur und Landschaft sowie im „Fachbeitrag Eingriffsregelung mit Natur und Landschaft“ erläutert.

Weitere Planungen die bei der Aufstellung der vorliegenden Satzung zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

6 PLANUNGSINHALT

6.1 Zulässigkeit baulicher Vorhaben

Wie schon oben dargelegt, wird der Gemeinde durch den § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Möglichkeit gegeben, durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen und dabei einzelne Außenbereichsflächen einzubeziehen. Gleichzeitig gilt, dass Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein müssen. In einer solchen Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB getroffen werden.

Von dieser Möglichkeit macht die Stadt mit der vorliegenden Satzung Gebrauch, um die vorhandene Situation planungsrechtlich zu ordnen und eine sowohl für die Stadt als auch für die Eigentümer eindeutige Rechtssituation zu schaffen. Mit der Rechtskraft der Satzung handelt es sich bei dem Geltungsbereich eindeutig um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB („Innenbereich“) und vorhandene Lücken können entsprechend der Vorgaben bebaut werden.

Der Planungsinhalt bestimmt sich nach den Möglichkeiten des § 34 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens setzt voraus, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Ergänzende Festsetzungen sind dann geboten, wenn die vorhandene Bebauung nicht eine hinreichend prägende Kraft für die zu bebauenden Flächen entfaltet bzw. wenn diese nicht ausreichend präzise ausfällt oder nicht eindeutig aus der Umgebung ablesbar ist.

Die im Geltungsbereich der Satzung vorhandene Bebauung sowie die benachbarte Bebauung prägen die Umgebung derart, dass ein nicht zu weiter Rahmen, in den sich die Vorhaben einfügen müssen, gegeben ist. Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die vorhandene Bebauung mit ausschließlich Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen eindeutig vorgegeben, so dass hierzu keine Festsetzung erforderlich ist. Es besteht keine Gemengelage, die es einzugrenzen gilt. Das für diesen Raum geplante und im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsziel einer Wohnbaufläche kann so erreicht werden.

Insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sind präzisierende Festsetzungen erforderlich, um das Ziel einer sehr maßvollen baulichen Entwicklung sicherzustellen.

6.2 Festsetzungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Kriterien, nach deren sich ein Vorhaben gem. § 34 BauGB einfügt, sollen durch die nachstehend erläuterten Festsetzungen gem. § 34 (5) BauGB i. V. m. § 9 BauGB konkretisiert werden. Die städtebaulichen Gründe hierzu sind vorrangig durch die Lage im Außenbereich begründet. Die vorhandene Bebauung entlang des Schilfweges ist beispielsweise was die Orientierung zu dem Weg betrifft sehr unterschiedlich. Auch die Grundstücksgrößen und Umfang der Bebauung sind nicht einheitlich. Sie stellen somit keinen einheitlichen

Maßstab für die hinzukommende Bebauung dar. Vielmehr ist es das Ziel, eine lockere Einzelhausbebauung mit Abstand zum Schilfweg zu erreichen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,2 und einer Obergrenze von 250 m² Grundfläche sowie höchstens einem Vollgeschoss wird die Bebauung im Umfang der Umgebung angepasst und gleichzeitig auf ein Mindestmaß reduziert, so dass das Ziel einer niedrigen und lockeren Bebauung erreicht wird.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten mitzurechnen. Die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten sind nicht mitzurechnen, wenn sie in wasserdurchlässiger Weise ausgeführt werden.

Bauweise

Die durch eine Einfamilienhausbebauung geprägte Umgebung bietet einen weitgehend homogenen Rahmen, in dem sich auch Neubauvorhaben im Satzungsgebiet bewegen sollen und der den Absichten der baulichen Entwicklung der Stadt an dieser Stelle entspricht.

Aufgrund der von Einfamilienhausbebauung geprägten Nachbarschaft wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der die Gebäude nur als Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge (und –breite) von 20 m zulässig sind. Weiterhin wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf max. eine Wohnung beschränkt.

Hinsichtlich der Grenzabstände bzw. der Abstände von Gebäuden untereinander gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Dies bedeutet beispielhaft, dass Wohngebäude einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten haben.

Überbaubare Bereiche

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand und soll auch nur geringe Abweichungen zu lassen. Deshalb wird textlich festgesetzt, dass keine baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Damit ist die Bautätigkeit auf einen sehr engen Bereich begrenzt und hält Abstand zum Schilfweg und den dort vorhandenen Gehölzstrukturen sowie den weiter westlich gelegenen wertvollen Flächen.

Weitere Festsetzungen

Um einer zu starken baulichen Dichte vorzubeugen, müssen die Baugrundstücke im Satzungsgebiet eine Mindestbreite von 20 m bezogen auf die straßenseitige Baugrenze einhalten.

Mit diesen Festsetzungen sind höchstens vier zusätzliche Wohngebäude im Satzungsgebiet möglich.

6.3 Erschließung des Satzungsgebietes

Eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben ist gem. § 34 BauGB die gesicherte Erschließung. Hierzu zählt neben der verkehrlichen Erschließung auch die Ver- und Entsorgung.

Die Grundstücke im Satzungsgebiet werden direkt vom Schilfweg erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Heidkruger Weg.

Der Schilfweg weist eine ca. 3 m breite asphaltierte Fahrbahn mit unbefestigten Seitenrändern ohne Fußweg auf. Wendemöglichkeiten bestehen nur auf den angeschlossenen privaten Grundstücken. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Schilfweg beträgt 30 km/h.

Zur verkehrlichen Erschließung für die wenigen noch möglichen Bauvorhaben ist der vorhandene Ausbaustandard ausreichend. Ein weiterer, großzügiger Ausbau wäre vor diesem Hintergrund und aufgrund der Lage im Außenbereich nicht angemessen.

Die gesamte technische Versorgung bzw. Entsorgung kann über vorhandene Netze in Verlauf des Schilfweges erfolgen. So ist unter anderen auch ein Schmutzwasserkanal im Schilfweg vorhanden, an den die zusätzliche neue Bebauung angeschlossen werden kann. Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gem. Satzung der Stadt Delmenhorst.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Ort dezentral zur Versickerung zu bringen bzw. direkt in den Vorfluter (Graben) einzuleiten. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben, aber auch aus Kostengründen sollte auf die Anlage eines Regenwasserkanals verzichtet werden.

Für die dezentrale Entsorgung des Niederschlagswassers kommen ausreichend bemessene Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone in Frage. Über die konkrete Anlage ist im Einzelfall abhängig von den Gegebenheiten vor Ort zu entscheiden.

Die Erschließung des Satzungsgebietes ist damit gesichert.

6.4 Immissionsschutz

Das Ziel der Innenbereichssatzung besteht darin, die Grenze für ein Gebiet festzulegen, in dem Bauvorhaben nunmehr nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt werden, während sie vor der Festlegung der Satzung gemäß § 35 (Außenbereich) beurteilt wurden. Über die Festlegung der Grenze hinaus werden in der Regel Vorgaben gemacht, die die Beurteilung von Einfügekriterien erleichtern und klarstellen.

Für alle Belange, für die solche Vorgaben nicht gemacht werden, gilt die Beurteilung gemäß § 34(1) BauGB. Die Beurteilung eines Bauvorhabens erfolgt im Rahmen der Prüfung des Bauantrages durch die Baugenehmigungsbehörde.

Belange des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Satzungsentwurf weder durch textliche Festsetzungen noch durch Planzeichen geregelt, sodass diese Belange wie oben dargestellt im Antragsfall von der Baugenehmigungsbehörde geprüft und entschieden werden.

6.5 Natur- und Landschaft

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 3 Nr. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen (Eingriffsregelung). Hierzu wurde ein „Fachbeitrag Eingriffsregelung mit Natur und Landschaft“ erstellt (siehe Anlage), deren wesentlichen Aussagen hier wiedergegeben werden.

Aussagen übergeordneter Pläne zur Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet liegt nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetation im Bereich der Stieleichen-Birkenwälder geringer Quarzsandböden. Landesweit bedeutsame Landschaftsteile wurden für das Plangebiet nicht festgestellt.

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Delmenhorst aus dem Jahr 1998 sind für das Plangebiet bzw. seine unmittelbare Nachbarschaft „Wichtige Bereiche“ für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Nr. 11 „Feuchtgrünland am Hoyersgraben“) und für das Landschaftsbild (D4) aufgeführt. Nördlich des Satzungsgebietes ist im Landschaftsrahmenplan (Karte 11: LWB 6) ein landschaftsschutzwürdiger Bereich dargestellt. Als Schutzziel ist der Erhalt und die Sicherung der Grünlandflächen für Amphibien formuliert (Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Bestandsaufnahme und Bewertung

Boden

Die Bodenkarte nennt als Bodentyp (Relikt-) Gley, Standortbeschreibung: Frischer Sandboden, bei dem der Reduktionshorizont durch Grundwasserabsenkung in größere Tiefen verlagert ist. – Die Tragfähigkeit des Bodens als Baugrund ist gut. Das Plangebiet ist als wichtiger Bereich für das Schutzgut Boden von eingeschränkter Bedeutung.

Wasser

Grundwasser: Der mittlere Grundwasser-Hochstand beträgt 6 dm, der mittlere Grundwasser-Niedrigstand 16 dm. Die Grundwassergleichen des oberen Hauptgrundwasserstockwerks liegen bei mittlerem Grundwasserstand bei etwa 5 m (bezogen auf NN). Die mittlere Grundwasserneubildungsrate ist gering und beträgt 95 mm/a. Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist mittel.

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Klima

Das Stadtgebiet Delmenhorsts liegt im Bereich typischen maritim-kontinentalen Übergangsklimas; Im Jahresmittel beträgt die Lufttemperatur 8,5 °C. Die mittlere örtliche Niederschlagssumme im Jahr liegt bei 700 mm. Vorherrschend sind westliche bis südwestliche Winde. Die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit beträgt ca. 4 (-5) m/sec. Weitere Daten zum lokalen Klima liegen nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird es als ausreichend erachtet, weitere Klimamerkmale anhand der örtlichen Landschaftsstrukturen abzuleiten: Die vorhandenen Gehölzstrukturen tragen zur Reduzierung der Windgeschwindigkeiten im ansonsten teilweise offenen Plangebiet bei. Gleichfalls wirken die bebauten Grundstücke mäßigend auf Klimaextreme.

Arten und Lebensgemeinschaften

Lebensräume ähnlicher Artenzusammensetzung und Ausprägung werden als Biotoptypen zusammengefasst. Sie sind in der Karte Biotoptypen und Nutzungen (s. Fachbeitrag) dargestellt und werden im Folgenden kurz beschrieben. Die Differenzierung der Biotoptypen orientiert sich am entsprechenden Kartierschlüssel für Niedersachsen.

Biotoptypen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden gegenwärtig als **artenarmes extensiv genutztes Grünland**, als **sonstiges mesophiles Grünland** (Kürzel: GIE/GMZ und GMZ) sowie als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) genutzt; zudem noch als **neuzeitlicher Ziergarten** (PHZ). Im Bereich einer außerhalb der vorgesehenen Bauflächen liegenden Gruppe wurde zudem **feuchtes mesophiles Grünland** (schlechte Ausprägung = GMF-) im Übergang zu **artenarmem, extensiv genutztem Grünland** (GIE) kartiert. Die bereits bebauten Flächen sind mit (älteren) **Wohngebäuden** und mit neuzeitlichen **Ziergärten** bestanden (OEL und PHZ). Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine **Strauch-Baum-Hecke** (Kürzel: HFM, hier vor allem: Hasel, versch. Weidenarten, Sitka-Fichten u. Berg-Ahorn). Parallel zum Schilfweg, am Rand der Grünlandfläche Höhe Haus Nr. 47/47 A, befindet sich zudem eine ca. 60 m lange Thuja-Hecke.

An der Zuwegung zu Haus Nr. 44 stehen Obstbäume, u. a. drei Birnbäume, eine Walnuss sowie eine Rhododendron-Hecke; am Gebietsrand finden sich Einzelbäume oder kleine Baumgruppen folgender Arten: Kastanie, Edelkastanie, Birnbaum, Linde, Eiche, Buche, Pappel, Weide und Esche. Im Gebiet sind zudem noch verschiedene kleinere Zierstrauchhecken (Gartenbereiche) vorhanden.

Fauna

Faunistische Daten aus Erhebungen zum Landschaftsrahmenplan liegen nicht vor. Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu beschreiben:

Die Grünlandflächen dürfte aktuell aufgrund der intensiven Nutzung (Mahd, Pferdeweiden) und der Nähe zu Siedlungsstellen nicht als Lebensraum für **Brutvögel** in Frage kommen; die Flächen dienen jedoch vermutlich **Gastvogelarten** wie Ringeltaube, Drosseln, Bachstelze, Star sowie Krähen zur Nahrungssuche. Die Vogelgemeinschaft in der Strauch-Baum-Hecke dürfte am ehesten jener von Gebüsch und Wäldern entsprechen. Die Hausgärten dürften von typischen Siedlungsarten, wie Ringeltaube, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Haussperling, Star u. a. besiedelt sein.

Ökologisch anspruchsvollere Brutvogelarten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Bereiche mit Altbäumen und ältere Gebäude können für baum- und gebäudegebundene Fledermäuse von Bedeutung sein, die die Freiflächen im Plangebiet sowie die linearen Gehölzstrukturen an dessen Rändern zur Nahrungssuche nutzen. Die Grünlandflächen, Altbäume und Strauchbereiche können für zahlreiche Insekten und andere Wirbellose von erhöhter Bedeutung sein.

Funktionen im Biotopverbund

Das Plangebiet liegt zwischen Siedlungsbiotopen mit Wohnbebauung an den Straßen Schilfweg (Südabschnitt), Heidkruger Weg (weiter im Süden), Bürgerkampweg (im Osten) und Dreilinienvogelwiese/ Storchentempel (im Westen). Seine offenen Lebensräume (Grünlandflächen) finden jeweils dorthin Verlängerungen bzw. Vernetzungen aber auch Begrenzungen.

Dem Siedlungsrand im Süden ist aufgrund der überwiegend sehr intensiven Nutzung und Pflege der dortigen Grundstücke eine deutliche Barrierewirkung für Arten und Lebensgemeinschaften der freien Landschaft beizumessen. Dazu trägt auch der sich weiter im Süden anschließende breite Bahn-Gleiskörper bei. Auch lassen die durch Siedlungsbiotope, Gehölzflächen, Gräben und Grünland unterschiedlich geprägten Lebensraumtypen des Betrachtungsraumes nur begrenzte Vernetzungsansätze ins weitere Umfeld zu, so dass die Gehölzreihen und Offenlandflächen eine eher geringe Bedeutung im örtlichen Biotopverbund als Vernetzungspfad zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft erlangen.

Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet stellt sich als bewirtschaftete Grünlandfläche dar, die von wenigen Gehölzreihen sowie Gebäuden und Gärten begrenzt wird. Diese Wahrnehmung erfolgt jedoch nur im Nahbereich; aus der Entfernung ist das Plangebiet durch umgebenden Strauch-Baum-Hecken nur wenig abgeschirmt und die ganze hiesige Landschaft erscheint fast noch ländlich geprägt. Die Gehölz-Bestände aus standortheimischen Arten stellen wertvolle raumwirksame Strukturen dar und unterstreichen die naturraumtypische „Eigenart“ und „Vielfalt“. Der Bereich kann jedoch nicht wirklich als „naturnah“ wahrgenommen werden, weil umgebende Siedlungsstrukturen inzwischen ins Offenland vorgedrungen sind bzw. dieses eingeengt haben und dadurch das Landschaftsbild bereichsweise deutlich mit prägen.

Zusammenfassende Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften ist durch Grünlandnutzung und Siedlungsstellen mit Gärten bestimmt. Insbesondere die vorhandene Strauch-Baum-Hecke und einige ältere Kleingehölze und Bäume sind wertvolle Landschaftselemente für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Landschaftsbild. Eine Bedeutung im lokalen Biotopverbund ist bei den Gehölzreihen teilweise gegeben. Weitere Besonderheiten der Schutzgüter sind nicht hervorzuheben.

Ziele für das Plangebiet aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) aufgeführt. Im Folgenden sollen die aus Sicht von Natur und Landschaft angestrebten Ziele – *abgestellt für den Bereich der Bauleitplanung* – durch entsprechende Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (Ziele aus lokaler Sicht, Handlungskonzept für „Siedlungsraum“, Landschaftseinheit „Innerstädtischer Bereich“) angegeben werden:

- Arten- und Lebensgemeinschaften: Erhalt strukturreicher Grünflächen mit wertvollem Gehölz-Bestand. Vermeidung bzw. Verminderung der völligen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Bebauung.
- Vielfalt, Eigenheit und Schönheit: Erhalt, Pflege und Entwicklung prägender Landschaftselemente, z. B. Baumreihen. Erhalt ausreichend großer Freiräume innerhalb des besiedelten Bereiches, die zur Gliederung beitragen und Funktionen als klimatische Ausgleichs- und Erholungsräume erfüllen können.
- Boden: Erhalt und Entwicklung naturraumtypischer Standortverhältnisse. Vermeidung und Verminderung mechanischer und stofflicher Beeinträchtigungen der Böden sowie von Bodenkontamination durch Anlagen zur Sammlung von Oberflächenwasser aus Baugebieten. Beschränkung des Versiegelungsgrades und Festsetzung der zu verwendenden Befestigungsmaterialien.
- Wasser: Erhalt der Qualität des Grundwassers einschließlich Neubildungsrate.
- Klima/Luft: Erhalt und Entwicklung von Bereichen mit positiven Auswirkungen auf das Stadtklima. Offenhalten von Frischluftschneisen. Minimierung des Versiegelungsgrades.

Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft

Ausgehend von Festsetzungen innerhalb der vorliegenden Satzung ist davon auszugehen, dass höchstens vier neue Gebäude mit maximal je 250 m² zulässiger Grundfläche entstehen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass im Umfeld dieser Gebäude Zier- oder auch Nutzgärten entstehen. Aufgrund allgemeiner Erfahrungen ist davon auszugehen, dass für die Baugrundstücke jeweils bis zu 800 m² in Anspruch genommen werden.

Boden

Bodenaustausch und Versiegelung zerstören die Bodengenese in den neu festgesetzten Bauflächen auf $4 \times 250 \text{ m}^2 = 0,1 \text{ ha}$ (= vier Grundstücke werden beplant: Grundstückgröße je 800 m^2 , von denen 250 m^2 vollflächig versiegelt werden). Dabei verliert der neu versiegelte Boden auf einer Fläche von insgesamt 1.000 m^2 seine Funktionen für den Naturhaushalt, u.a. als Standort für Flora und Fauna.

Wasserhaushalt

Das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser kann nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen. Die Grundwasserspende wird reduziert. Eine vorgesehene Ableitung des auf den Dach- und Verkehrsflächen und anderen versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und die Zuleitung in die Vorflut führen zur hydraulischen Belastung und ggf. zur Schadstoffbelastung der anschließenden Gewässer.

Klima

Durch die Bebauung - in erster Linie über versiegelten Flächen / Gebäudeflächen - wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung ist verringert, die Temperaturschwankungen sind erhöht bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur.

Arten und Lebensgemeinschaften

Versiegelung, Bodenaustausch und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bau- und Zuwegungsflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Betroffen sind insbesondere Offenlandarten. Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen (1.000 m^2 , siehe oben) reduziert. Gleichfalls erweitert sich der Lebensraum siedlungstoleranter Arten um die angelegten Grünstrukturen in den neuen Bauflächen.

Landschaftsbild

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung werden Grünland- und eine Ziergartenfläche durch Aspekte einer Neubausiedlung (Einzelhäuser) überformt. Die Wirkungen auf die Bewertungsindikatoren naturraumtypische „Naturnähe“, „Eigenart“ und „Vielfalt“ bleiben vor dem Hintergrund der derzeitigen Landschaftsgestalt, Nutzung und Siedlungsnähe gering.

Maßnahmen zur Vermeidung

Das Niedersächsische Naturschutzgesetz geht von dem Grundsatz aus, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als notwendig beeinträchtigen dürfen (§ 8 NNatG).

Standortwahl

Das Plangebiet stellt einen bereits besiedelten und bebauten Raum da und wird mit diesem kurz bis mittelfristig eine Einheit bilden. Es werden eher menschlich intensiv genutzte und

„wenig wertvolle“ Flächen überplant. Insgesamt werden – in Relation zur Gesamtfläche – nur vier Grundstücke neu beplant.

Erhalt wertvoller Landschaftselemente

Die oben benannte und in Karte 1 dargestellte Strauch-Baumhecke wird durch die Planung nicht beansprucht. Ebenso werden große Teile der Grünlandflächen – inklusive mesophiles Grünland und ein feuchter Gruppenbereich – nicht überplant.

Maßnahmen zum Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sollen nach § 10 NNatG dazu dienen, die von einem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. Insbesondere die Anlage von Heckenstrukturen ist geeignet, die Werte und Funktionen des Plangebietes für Natur und Landschaft weiter zu entwickeln:

Am nordwestlichen Rand des Satzungsgebietes wird eine Strauch-Baumhecke aus hochwertigen Gehölzen (u. a. Eiche, Hainbuche) und Beeren tragenden Sträuchern festgesetzt. Sie soll mit 5 m Breite dimensioniert werden. Für jedes neue Baugrundstück ist je eine Zuwegung und in Verbindung damit eine Unterbrechung der Strauch-Baumhecke in einer Breite von max. 4 m zulässig. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist in dem Bereich maximal eine neue Zufahrt möglich, wodurch sich die Anpflanzfläche entsprechend auf 210 m² reduziert.

Diese Hecke dient der Eingrünung und damit Sichtverschattung des Satzungsgebietes (Landschaftsbildaufwertung); darüber hinaus schafft sie für Fauna und Flora wertvolle Strukturen (Arten und Lebensgemeinschaften). Geeignete Gehölzarten für die Anpflanzung sind im Anhang des Fachbeitrages benannt.

Weiterhin soll an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Schilfweg 44 eine Hainbuchenhecke in einer Breite von 1,2 m und auf einer Länge von 65 m (ca. 80 m²) angepflanzt werden.

Eingriffsbilanzierung

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, inwieweit die Planung und die vorgesehenen Kompensationsleistungen innerhalb des Satzungsgebietes den Ansprüchen der Eingriffsregelung gerecht werden, soll gemäß der **Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages** der Zustand im Plangebiet vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenüber gestellt werden. Dazu wird den betroffenen Biotoptypen eine Wertung von 0 (Pessimalwert) bis 5 (Optimalwert) zugeordnet.

Die Bewertung der Grünlandflächen mit dem Kürzel GIE/GIF erfolgt mit dem Wertfaktor 2,0, die für Grünlandfläche mit dem Kürzel GIE/GMZ erfolgt mit Wertfaktor 2,5 (als Mischwert aus 3 für GMZ und 2 für GIE). Die Bewertung der Grünlandfläche mit dem Kürzel GMZ erfolgt mit Wertfaktor 3 und die Bewertung des neuzeitlichen Ziergartens mit Wertstufe 1,0.

Weitere Biotoptypen werden nicht in Anspruch genommen. In den folgenden Tabellen werden die Flächenwerte vor dem Eingriff und nach dem Eingriff gegenübergestellt:

Ermittlung des Flächenwertes - Bestand

Biotoptyp: (Kürzel) Wofür be- ansprucht?	Biotoptyp: Bezeichnung (Kürzel)	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
GIE/GIF, für Strauch- Baumhecke	artenarmes Extensivgrün- land / sonstiges feuchtes Intensivgrünland	210	2,0	420
GIE/GMZ, für Grundstü- cke u. Hainbu- chenhecke	artenarmes Extensivgrün- land / sonstiges mesophiles Grünland (artenärmer)	2 x 800 = 1.600 plus 80 = 1.680	2,5	4.200
GMZ Grund- stück	sonstiges mesophiles Grün- land (artenärmer)	1 x 800 = 800	3,0	2.400
PHZ Grund- stück	neuzeitlicher Ziergarten	1 x 800 = 800	1,0	800
Summe		3.490	-	7.820

Ermittlung des Flächenwertes - Planung

Flächentyp:	Biotoptyp: Bezeichnung (Kürzel)	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
T-Fläche	Strauch-Baumhecke (HFM)	210	3,0	630
Anpflanzflä- che	Baumhecke (HFB)	80	3,0	240
Gebäude (vollflächig versiegelt)	Einzelhäuser („OEL“)	4 x 250 = 1.000	0	0
Grundstücks- gärten	neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	4 x 550 = 2.200	1,0	2.200
Summe		3.490	-	3.070

Bei der Gegenüberstellung der Flächenwerte „Bestand – Planung“ verbleibt ein Defizit von 4.750 Wertpunkten. Die Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes reichen also nicht aus, um den Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren. Die durch

den Eingriff zerstörten Werte und Funktionen müssen in sofern an anderer Stelle wiederhergestellt werden.

Externe Ersatzmaßnahme

Die Kompensationsleistungen sollen insbesondere den Eingriff hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Landschaftsbild kompensieren.

Für die Kompensationsmaßnahmen steht eine Fläche im Landkreis Oldenburg, Gemeinde Groß Ippener, Flur 4, Flurstück 60/14 zur Verfügung (Übersichtsplan und Entwicklungsplanung siehe Anlagen). Die Durchführung der Maßnahme ist gesichert.

In der Satzung ist eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung enthalten, die lautet, dass dem Eingriff im Plangebiet die Maßnahmen auf dem Flurstück 60/14 der Flur 4 der Gemeinde Groß-Ippener zugeordnet werden.

Auf der Fläche sind die Anlage und die Entwicklung von naturnahen Feldgehölzflächen (Biotopkürzel: HN) sowie von Sukzessionsflächen (Biotopkürzel: UHM, ggf. auch UR) geplant. Für die Fläche liegt bereits ein Entwicklungs- und Pflegekonzept vor. Aufgrund der Flächengröße – 20.830 m² – ist eine vollständige, auch rechnerische Kompensation des Eingriffs möglich.

6.6 Altlasten

Hinweise auf Altlasten im räumlichen Geltungsbereich der Satzung oder der näheren Umgebung liegen nicht vor.

7 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8 VERFAHRENSVERMERKE

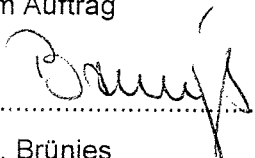
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Delmenhorst hat am 22.03.2006 beschlossen, für Flächen im Bereich des Schilfweges die Innenbereichssatzung Nr. 2 „Schilfweg“ aufzustellen.

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung dieser Satzung öffentlich in der Zeit vom 19.02.2007 bis zum 20.03.2007 ausgelegen.

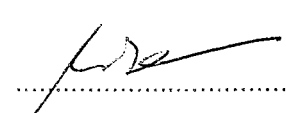
Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Delmenhorst zusammen mit der Satzung in der Sitzung am 20.05.2008 beschlossen.

Delmenhorst, den 5.6.2008

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag


.....
F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag


.....
U. Ihm

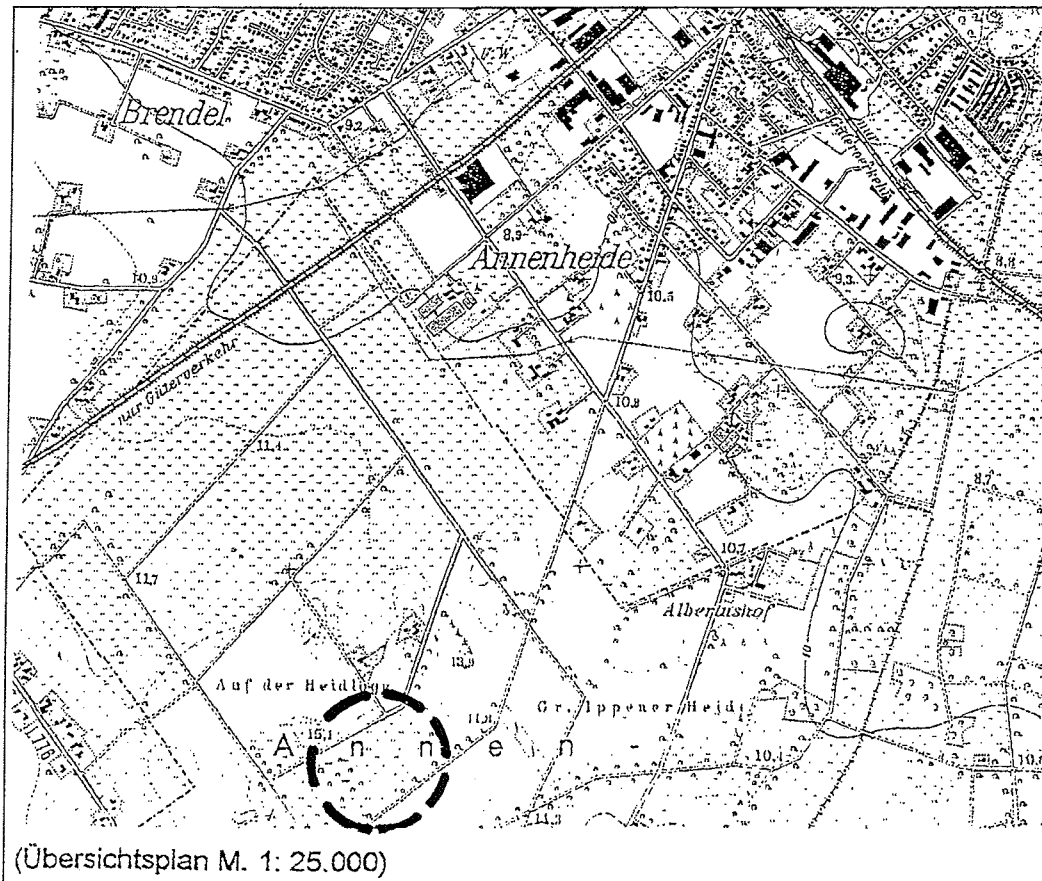
Anlagen:

- Übersichtsplan zur externen Kompensationsmaßnahme
- Ausschnitt aus der Entwicklungsplanung für die externe Kompensationsmaßnahme

Anlage 1: Übersichtsplan zur externen Kompensationsmaßnahme

Das Plangebiet liegt südlich von Delmenhorst in der Gemeinde Groß-Ippener.
Das Gebiet umfasst das Flurstück 60/14, Flur 4.

Plangebietsgröße: ca. 2,083 ha



Anlage 2: Ausschnitt aus der Entwicklungsplanung für die externe Kompensationsmaßnahme (ohne Maßstab)

