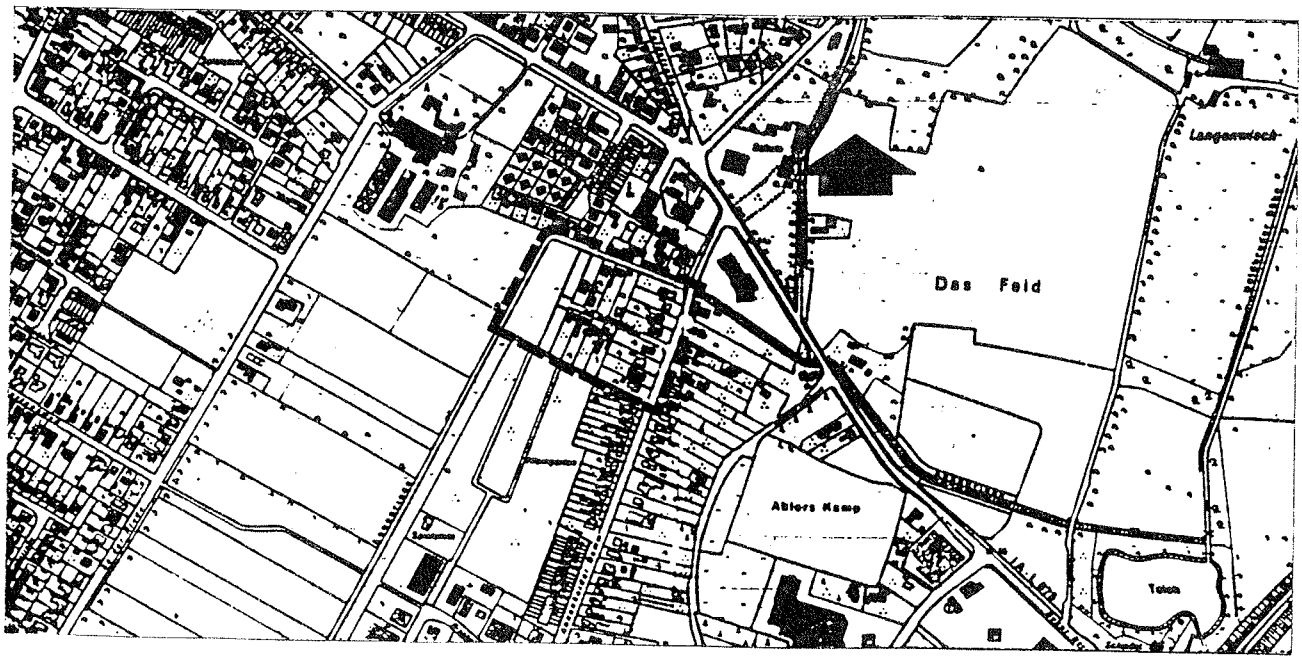
Stadt
Delmenhorst

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 276

Am Poggenpohl

für den Bereich zwischen dem Annenriedebogen und dem Annenheider Damm sowie der Kleingartenzufahrt zwischen den Hausgrundstücken Annenheider Damm Nr. 19 und Nr. 21 bis zur Annenriede.



VERFAHRENSSTAND: **Rechtsverbindlich seit: 05.07.1996**

BEARBEITUNG: Stadtplanungsamt, Diplom-Geograph C. Herrfurth

Inhaltsverzeichnis/ Gliederung gem. 34.8.3 VV-BauGB

		Seite
1.	Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß	2
2.	Planunterlage	2
3.	Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
4.	Anschlußplanungen	2
5.	Erforderlichkeit (§ 1 (3) BauGB)/ Planungsanlaß	3
6.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 (4) BauGB)	3
7.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) 1 BauGB)	3
8.	Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen	3
9.	Planungsziele/Inhalt	3
9.1	Art der baulichen Nutzung	3
9.2	Maß der baulichen Nutzung	4
9.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)	4
9.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)	4
9.2.3	Bauweise (§ 22 BauNVO)	5
9.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	5
9.2.5	Grundstücksmindestgrößen	6
10.	Berücksichtigung von Natur und Landschaft	6
10.1	Situationsbeschreibung des Plangebietes	6
10.2	Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes	7
10.3	Landschaftsbild	7
10.4	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	8
10.5	Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe	8
10.6	Ausgleichsmaßnahmen	9
10.7	Bilanzierung	10
11.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB	11
12.	Ver- und Entsorgung	11
12.1	Wasserversorgung	11
12.2	Energieversorgung	11
12.3	Entwässerung	11
12.4	Abfallentsorgung	12
12.5	Frage nach Altlasten	13
12.6	Kampfmittel	13
13.	Städtebauliche Daten	13
14.	Durchführung des Bebauungsplanes	13
15.	Verfahrensvermerke	13

1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschluß

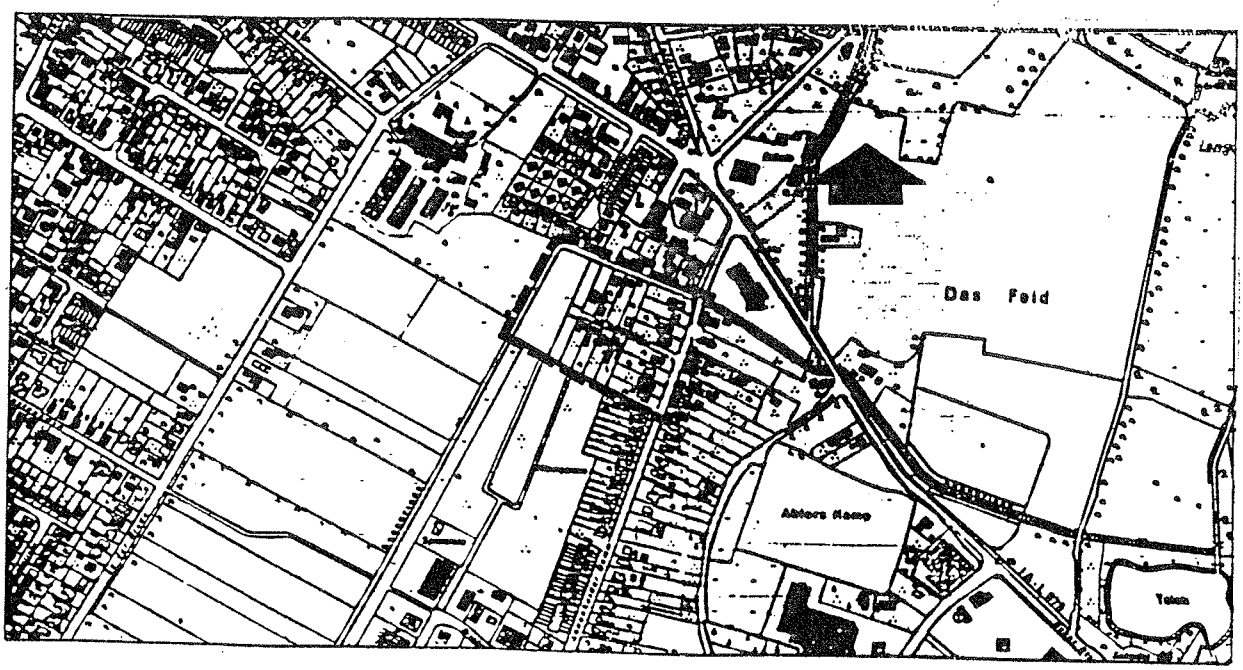
Der Rat der Stadt Delmenhorst hat in seiner Sitzung am 12.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 "Am Poggenpohl" gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Dieser Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 03.09.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom Katasteramt Delmenhorst gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung dar.

3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 276 "Am Poggenpohl" liegt im östlichen Stadtgebiet im Stadtteil Stickgras/Annenriede zwischen dem Annenriedebogen und dem Annenheider Damm sowie der Kleingartenzufahrt zwischen den Hausgrundstücken Annenheider Damm Nr. 19 und Nr. 21 bis zur Annenriede.
Siehe hierzu auch nachfolgenden Übersichtsplan, einen unmaßstäblichen Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, in dem die Begrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 276 kenntlich gemacht ist.



4. Anschlußplanungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges im Stadtteil Stickgras/Annenriede.
Zum Nordosten schließen, getrennt durch die Annenriede, landwirtschaftliche Nutzflächen an. Wie für diesen Bereich besteht auch für die nördlich der Annenriede sowie östlich des Annenheider Dammes gelegenen Flächen kein Bebauungsplan.
Südlich an das Plangebiet schließt sich der Bebauungsplan Nr. 245 "Kleingartenanlage Annenheider Damm" an.

5. Erforderlichkeit (§ 1 (3) BauGB)/ Planungsanlaß

Die Funktion Delmenhorsts als Mittelzentrum, die allgemeine Knappheit von Wohnungen und der Druck auf dem Baulandmarkt schafft für die Stadt Delmenhorst die Verpflichtung, Bauland verfügbar zu machen. Daher gilt es, Baulandreserven durch städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen bzw. Vervollständigung städtebaulicher Quartiere zu mobilisieren.

Die planungsrechtliche Zuordnung des bisher unbebauten Gebietes zum Außenbereich sowie die landwirtschaftliche Nutzung hat eine Bebauung zu Wohnzwecken bisher verhindert.
Die städtebauliche Zugehörigkeit zum Quartier "Am Poggenpohl" und die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bilden zusammen mit dem Wunsch des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, den konkreten Planungsanlaß.

Gleichzeitig werden die schon überwiegend bebauten Bereiche einer städtebaulichen Ordnung zugeführt.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 (4) BauGB)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 wird der Stadt Delmenhorst die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen mit dem Aufgabenschwerpunkt der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Aus dieser landespolitischen Funktionszuweisung lassen sich kommunale Handlungs- und Maßnahmenschritte ableiten, die insbesondere vor dem Hintergrund der Baulandverknappung und steigender Kosten für Bauland und Bauwerkserstellung auch in Delmenhorst zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Kontinuität städtischer Wachstums-prozesse beizutragen haben.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 (2) 1 BauGB)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt die Flächen im Bebauungsplan Nr. 276 "Am Poggenpohl" als Wohnbauflächen dar.
Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

8. Berücksichtigung vorrangiger Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen bestehen für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 276 "Am Poggenpohl" nicht bzw. sind nicht bekannt.

9. Planungsziele/Inhalt

9.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Planbereich wurden entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung und Nutzung der Grundstücke auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vorgenommen.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 276 "Am Poggenpohl" gelegenen Bauflächen werden als "allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt.
Damit werden zum einen die bestehenden Wohngebietsstrukturen planungsrechtlich geordnet und langfristig gesichert sowie in verträglichem Maße Erweiterungsmöglichkeiten geboten, zum anderen wird die aus städtebaulicher Sicht zum Quartier gehörende

vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Das Wohnquartier "Am Poggenpohl" erhält auf diese Weise einen städtebaulichen Abschluß. Darüber hinaus sind in den "allgemeinen Wohngebieten" die folgenden Ausnahmen nach § 4 (3) 1.-5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Eine nachträgliche Störung der vorhandenen Strukturen soll so verhindert werden bzw. es soll sichergestellt werden, daß die festgesetzten Wohngebiete auch tatsächlich dem Wohnen dienen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

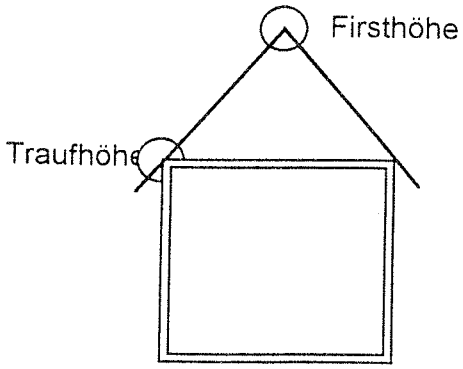
Gemäß § 16 (2) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt.

9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Für die "allgemeinen Wohngebiete" WA wird die Grundflächenzahl 0,2 festgesetzt. So wird eine spätere Erweiterung der schon vorhandenen Gebäude sinnvoll ermöglicht sowie eine Versiegelung der noch unbebauten Bauflächen aus ökologischen Gründen eingegrenzt. Gleichzeitig wird durch den so erreichten Freiflächenanteil eine hohe Wohnumfeldqualität erreicht.

9.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Da der Spielraum, den die Legaldefinition des Begriffes „Vollgeschoß" eröffnet, selbst bei zwingend festgesetzten Geschoßzahlen zu erheblichen Unterschieden zwischen verschiedenen realisierten Gebäudehöhen führen kann, wird in diesem Bebauungsplan die maximale Firsthöhe (FH) und die maximale Traufhöhe (TH) festgesetzt. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkannte zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut (vgl. nachstehende Zeichnung).



Als untere Bezugsebene wird die mittlere Höhe des Meeresspiegels (m ü. NN) festgesetzt. Es ergibt sich somit für die maximal zulässige Traufhöhe ein Wert von 10,20 m ü. NN (4 m max. Traufhöhe + 6,20 m Höhe ü. NN = 10,20 m ü. NN max. TH) und für die maximale Firsthöhe (FH) ein Wert von 15,20 m ü. NN (9 m max. Firsthöhe + 6,20 m Höhe ü. NN = 15,20 m ü. NN max. Firsthöhe).

Als Anhaltspunkt wird auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Höhenpunkt 6,20m über NN verwiesen.
Diese Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe orientiert sich an den schon vorhandenen Strukturen im Plangebiet und sichert somit das hier vorherrschende Stadtbild.

9.2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Durchweg wird die abweichende Bauweise festgesetzt mit einer Beschränkung der Baukörperlänge auf 30 m. Der abweichenden Bauweise liegt die offene Bauweise zugrunde, bei der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) errichtet werden müssen und nicht länger als 50 m sein dürfen.
Mit der abweichenden Bauweise soll vermieden werden, daß durch das Zusammenlegen von mehreren Grundstücken die regulär zulässige Baukörperlänge von 50 m tatsächlich ausgenutzt wird. Eine Baukörperlänge von mehr als 30 m widerspricht dem Charakter der Bebauung im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung und soll demnach nicht ermöglicht werden.

Die Zulässigkeit nur von Einzelhäusern orientiert sich ebenfalls an den schon vorhandenen Wohnbaustrukturen.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen, für das allgemeine Wohngebiet WA 2 sind so festgesetzt worden, daß sie bis auf zwei die bestehenden Gebäude sichern und eine spätere Erweiterung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch in Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen.
Darüber hinaus wurden für die Flurstücke 68 und 55 die Baugrenzen so festgesetzt, daß beidseitig der Straße Am Poggenpohl je ein Wohngebäude entstehen kann.
Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 (1) der BauNVO sowie Anlagen nach § 12 BauNVO nicht errichtet werden. Als Straße in diesem Sinne gilt auch die an den Wendehammer anschließende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg.
Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen (Gärten) sind Anlagen nach § 12 BauNVO ebenfalls unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die rückwärtigen Bereiche auch tatsächlich als Gärten genutzt werden. Die hohe Wohnumfeldqualität dieses Bereiches bleibt somit bewahrt.
Die Wohngebäude Am Poggenpohl Nr. 4 und Nr. 6A liegen außerhalb der überbaubaren Fläche. Um weitere Vorhaben in den rückwärtigen Bereichen zu verhindern und diese gemäß der vorhandenen städtebaulichen Situation als Gärten zu erhalten, wurden diese rückwärtigen Bereiche als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.
Da diese Gebäude nach vorherigem Recht legal errichtet worden sind genießen sie Bestandsschutz. Sie dürfen in ihrem bisherigen Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch ihre Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist. Erforderlich ist bei solchen Instandhaltungen, Reparaturen oder Modernisierungen stets, daß das bisherige Erscheinungsbild der baulichen Anlagen erhalten bleibt (BVerwGE 36, 296/300; DVBl. 1975, 501/502).
Weitergehende grundsätzliche Veränderungen der Gebäude im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden vom Bestandsschutz jedoch ebensowenig gedeckt wie der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes, wobei der Grund der Zerstörung unbeachtlich ist.

9.2.5 Grundstücksmindestgrößen

Um auf der einen Seite die in dem Plangebiet schon vorhandene Bebauung und die sehr aufgelockerte Gebietsstruktur zu berücksichtigen und auf der anderen Seite ein verträgliches Maß der Wohndichte zu erreichen, sind in den WA-Gebieten Gründstücksmindestgrößen von 800 m² festgesetzt worden.
Zusammen mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 wird darüber hinaus ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Außerdem kann, wie empfohlen, eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers nur auf ausreichend groß bemessenen Grundstücken erfolgen.

10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 276 "Am Poggenpohl" wird ein Eingriff in diesem Sinne vorbereitet, so daß entsprechende Prüfungen und Aussagen erforderlich sind.

10.1 Situationsbeschreibung des Plangebietes

Die unterschiedlichen Nutzungen und Biotoptypen des Untersuchungsgebietes wurden im Sommer 1994 aufgenommen.
Das Plangebiet wird zum einen durch die vorhandene Wohnbebauung in offener Einzelhausbebauung und zum anderen durch die landwirtschaftlich genutzte Grünfläche geprägt. Ein weiteres prägendes Element ist das Gewässer Annenriede, welches zugleich den Abschluß des Planbereiches nach Norden und Westen bildet.

Im Bereich der Wohnbebauung kann generell unter zwei Biotoptypen unterschieden werden, nämlich Ziergärten und Nutzgärten bzw. Grabeland. Die pflegeintensiven Ziergärten mit hohem Rasenanteil und Ziergehölzen machen gegenüber den Nutzgärten ohne Wildkräuter und Heilpflanzen den größeren Anteil aus.

Die sich bis zur Annenriede erstreckende Weidefläche (ca. 7.444 m²) kann als artenarm eingestuft werden, denn nur wenige häufig auftretende Pflanzenarten können der Belastung durch Düngung, Viehverbiß, Tritt und Verdichtung standhalten.
Bei der im Planbereich befindlichen Weide handelt es sich um eine gedüngte Weißkleeweide auf der folgende Arten vorkommen:

Acker-Kratzdistel	Cirsium arvense
Rasen-Schmiele	Deschampsia cespitosa
Rot-Schwingel	Festuca rubra
Gundermann	Glechoma hederacea
Weiß-Klee	Trifolium repens
Wolliges Honiggras	Holcus lanatus
Englisches Raygras	Lolium prenne
Wasser-Knöterich	Polygonum amphibium
Krichender Hahnenfuß	Ranunculus repens
Großer Sauerampfer	Rumex acetosa
Stumpfblättriger Ampfer	Rumex obtusifolius
Große Brennessel	Urtica dioica
Kick-Fuchsschwanz	Alopecurus geniculatus

Die Annenriede, ein begradigter Entwässerungsgraben mit einer Sohlenbreite von ca. 2,50 m, verläuft am nordwestlichen Planbereich.
Ein biotopbegleitender Weiden- und Erlensaum fehlt im westlichen Verlauf des Gewässers. Man findet ihn nur im nördlichen Bereich (außerhalb des Bebauungsplangebietes)

und im nordwestlichen Bereich jeweils nur rudimentär auf einer Länge von ca. 50 m bis 60 m ausgebildet.
Am Ufer dieses Gewässers ist ein Wasserschwaden-Röhricht (Glyceria maxima) mit Vorkommen von Sumpfdotterblume (Caltha palustris) = Rote Liste Niedersachsen 3 - gefährdet - und Sumpf-Vergißmeinnicht (Myosotis palustris) vorhanden.

Weiterhin kommen folgende Wasserpflanzen vor:

Schwimmendes Laichkraut	(Potamogeton natans)
Flutender Schwaden	(Glyceria fluitans)
Berchtolds Laichkraut	(Potamogeton berchtoldii)
Flachfrüchtiger Wasserstern	(Callitriche platycarpa)
Wasserpfeffer	(Polygonum hydropiper)

Auf das Vorkommen der bundesweit gefährdeten *Gebänderten Prachtlibelle* (Calopteryx splendens) wird hingewiesen.

10.2 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes

Die erfaßten Biotoptypen lassen sich in drei Wertstufen einteilen, denen zum besseren Verständnis als Ergänzung die jeweilige Spanne der Empfindlichkeitsstufen (Wertfaktor WF) des Osnabrücker Modells hinzugefügt wurden:

1 Hohe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz (im Plangebiet nicht vorhanden)
WF >2
Die Gehölze oder Vegetationen sind standortgerecht. Als weitere Kriterien sind hoher Feuchtigkeitsanspruch und/oder Seltenheit von Bedeutung. Die Standorte sind natürlich oder naturnah. Pflegemaßnahmen werden selten, eher sporadisch keinesfalls jedes Jahr durchgeführt. Ist Totholz vorhanden, ist das Alter des Bestandes hoch und ist der Bestand bei Gehölzen strukturreich und schichtig, so bietet dieser einer Vielzahl von Tieren (z.B.) Insekten, Kleinsäugern, Vögeln) Lebensraum. Es handelt sich hierbei um Standorte mit mittleren bis langen Regenerations- oder Wiederherstellungszeiten. Aufgrund der Bedeutung für die Tiere und Pflanzen werden diese Standorte in der höchsten Bewertungsstufe erfaßt.

2 Mittlere Bedeutung für Arten- und Biotopschutz
WF >1 bis $\leq$ 2
Gehölze oder Vegetationen, die zwar standortgerecht sind, geringe Pflegemaßnahmen erkennen lassen aber in Alter und Größe noch nicht optimal ausgebildet sind und deshalb noch nicht den Strukturreichtum aufweisen, den optimal ausgebildete Gehölze oder Vegetation erreicht haben oder durch benachbarte Nutzung negativ beeinflußt sind. Zur Regeneration nach Störung werden mittlere Zeiträume benötigt. Sie bieten aufgrund geringerer Strukturkomplexität einer geringeren Anzahl von Tieren Lebensraum und werden deshalb in dieser Wertstufe erfaßt.
Dieser Wertstufe wird das mesophile Grünland (Weide) zugeordnet (WF 1,8 aufgrund des Düngemitteleinsatzes und der Beweidung) sowie die Annenriede (WF 1,8).

3 Geringe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz
WF $\leq$ 1
Gehölze oder Vegetationen, die am Anfang ihrer Entwicklung stehen oder nicht standortgerecht sind, jederzeit an anderer Stelle wiederherstellbar und ersetzbar sind und nur im geringen Maße eine Biotopfunktion übernehmen können, werden in dieser Wertstufe erfaßt.
Hierunter fallen die privaten Nutz- und Ziergärten (je WF 1,0).
Ferner fallen unter diese Wertstufe alle überbauten oder versiegelten Flächen, da sich hier keine oder nur zum Teil niedere Pflanzen und Tiere ansiedeln können (WF 0,0).

10.3 Landschaftsbild

Aus § 21 BNatschG ergibt sich das Ziel, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Dabei kommt es nicht in erster Linie darauf an, die Landschaft in ihrer Eignung für bestimmte Erholungsformen zu bewerten. Vielmehr ist es notwendig, die Qualität des Landschaftsbildes unabhängig von seiner aktuellen Nutzung als Landschaftsfaktor langfristig zu erhalten. Besonders wichtig ist die Erhaltung und Pflege der typischen, unverwechselbaren und charakteristischen Eigenart eines Landschaftsbildes, das es von anderen Regionen unterscheidet. Die Eigenart einer Landschaft trägt dazu bei, daß man sich in ihr „zu Hause" fühlt oder sie den Eindruck von „Heimat" vermittelt. Verluste von Eigenart entstehen entweder durch Hinzufügen neuer untypischer oder der Beseitigung alter typischer Strukturen.
Die typische Eigenart des Landschaftsbildes des Plangebietes ist die Geländemorphologie der ebenen Geest, am Rande einer Niederung mit Grünlandnutzung und einem Fließgewässer. Im Siedlungsbereich ist das Landschaftsbild bereits durch die offene Wohnbebauung mit Einzelhäusern mit Nutz- und Ziergärten geprägt.
Naturnah wirkende Bereiche im Plangebiet sind die Weidefläche am Ende des Wendehammers sowie das Fließgewässer, die Annenriede.
Zusammenfassend ist zu sagen, daß das Ortsbild im Bereich des Bebauungsplanes in seiner Gesamtbetrachtung als stadtnaher Siedlungsbereich mit Einzelhausbebauung zu charakterisieren ist, in dem noch typische Elemente der angrenzenden Kulturlandschaft vorhanden sind, so daß in einem Teilbereich ein Eindruck von Naturnähe entsteht.

10.4 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Realisierung der Planung beinhaltet Veränderungen der Gestalt und Nutzung einiger Grundstücke innerhalb des Plangebietes, wobei insbesondere die mögliche Errichtung von fünf Einzelwohnhäusern, der notwendige Ausbau des Wendehammers und die Anlage des Fußweges als Eingriff zu werten sind.
Demgegenüber erfolgt auf ca. 2/3 der Untersuchungsfläche kein Eingriff, da hier bereits Wohnbebauung besteht und durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes der Bestand lediglich gesichert werden soll.
Ein Eingriff erfolgt somit durch die Versiegelung des Bodens mit den damit verbundenen vielfältigen Auswirkungen.
Die Versiegelung der Weidefläche durch den Bau von Einzelwohnhäusern hat in erster Linie den Verlust des Bodens als Vegetationsstandort und damit einhergehend den Verlust der Biotopstruktur zur Folge.
Desweiteren ist mit einer Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes und des Wasserkreislaufes zu rechnen. Mit der Abdichtung wird nicht nur der belebte Oberboden und die Bodenbiozönosen zerstört, sondern es wird auch die Versickerungsleistung reduziert, so daß der Wasserkreislauf teilweise unterbrochen wird.

10.5 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe

Unter dem Vermeidungsaspekt ist insbesondere die Reduzierung des Versiegelungsgrades zu nennen, da durch diesen Eingriff die einschneidendsten Auswirkungen auf den Naturhaushalt auftreten. Im Bereich der schon vorhandenen Wohnbebauung ist bis auf eine Baulücke von keiner zusätzlichen Versiegelung auszugehen, da der Bereich bereits vollständig erschlossen und bebaut ist. Bei der Realisierung der Wohnbebauung im westlichen Planbereich ist dem Minimierungsgebot jedoch noch Folge zu leisten.
Durch folgende Maßnahmen, welche als textliche Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan finden, wird der Versiegelungsgrad reduziert:

- Entsprechend § 19 (4) 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO auf 40 % begrenzt.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) dürfen Nebenanlagen nach § 14 BauN-

VO, soweit es sich dabei um Gebäude handelt und Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Stellplätze) nicht errichtet werden.

- Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind eingeschossige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, bis zu einer Gesamtgröße von 15 m² je Baugrundstück zulässig. Die 40 prozentige Begrenzung nach § 19 (4) BauNVO ist einzuhalten.
- Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) und die dazugehörigen Zufahrten nur bis zur Hälfte der Tiefe im Anschluß an die rückwärtige Baugrenze zulässig.
- Der Versiegelungsgrad von Garagenzufahrten, Stellplatzflächen sowie Wohn- und Fußwegen ist auf maximal 60 % beschränkt.

10.6 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 10 Niedersächsisches Naturschutzgesetz hat der Verursacher eines Eingriffes, die betroffene Grundstücksfläche so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt.
Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
Im östlichen Bereich der nördlichen (privaten) Ausgleichsfläche ist auf einer Breite von 3 bis 4 m und einer Länge von 75 m eine naturnahe (mehrschichtige) Hecke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Die Baum- und Strauchschicht sollte 3-reihig mit Gehölzen bepflanzt werden, wobei Bäume als Hochstämme 12-14 cm mit Ballen vorzugsweise mittig im Pflanzbestand anzuordnen sind. Begleitende Bäume (Stammumfang 16 - 18 cm) und Sträucher als leichte Sträucher (mind. 80 cm hoch) sind wechselweise im Randbereich anzupflanzen.
Es sind die folgenden Arten zu verwenden.

Als Hochstämme:	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
	Stieleiche (Quercus robur)
	Esche (Fraxinus excelsior)
	Feldahorn (Acer campestre)
Als leichte Heister:	Eberesche (Sorbus aucuparia)
	Faulbaum (Frangula alnus)
	Traubenkirsche (Prunus padus)
	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Hasel (Corylus avellana)
Als leichte Sträucher:	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
	Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Hundsrose (Rosa canina)
	Schlehe (Prunus spinosa)

Diese Fläche bleibt in privater Hand, darf jedoch nicht in die Gärten integriert werden und sollte nur zur Pflege und Kontrolle betreten werden.
Die Anlage von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen der neu entstandenen Baugrundstücke gemäß der textlichen Festsetzung Nr. ~~11~~ des Bebauungsplanes wird empfohlen. Hecken sind das für das Landschaftsbild bedeutendste Gliederungselement. Sie bieten auf engstem Raum die größte Vielfalt an Kleinstandorten, die in der mitteleuropäischen Kulturlandschaft denkbar ist. Dies gilt sowohl für das Klima (besonnter Südrand, waldartiges Innenklima, feuchter Nordrand) als auch für das Strukturangebot (Sträucher, Zwergsträucher, Stauden und Gräser, Totholz, Steinhaufen) (vgl. Kaule G., 1991: Arten- und Biotopschutz, München).
Desweiteren sind auf dieser Maßnahmenfläche im nördlichen und südlichen Endbereich auf jeweils ca. 100 m² eine inselartige Verbuschung vorzunehmen. Diese Bereiche dienen zum einen als Abgrenzung gegenüber dem Fußweg im südwestlichen Planbereich und und zum anderen als weiterer Lebens- und Rückzugsraum. Die standortgerechten

heimischen Sträucher und Heister (zu verwendende Arten siehe oben) sind in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 zu pflanzen, so daß etwa 60 bis 70 Pflanzen gesetzt werden müssen.
Die noch verbleibende Fläche sowie der Gewässerrandstreifen sind als Wiese extensiv zu pflegen (jährliche späte Mahd ab Mitte Juli).
Im Bereich der südlichen Maßnahmenfläche sind zwischen dem Fußweg und dem benachbarten Baugrundstück je 3 Weiden (Salix alba oder Salix fragilis) in einem Abstand von 10 bis 12 m zu pflanzen. Der Unterwuchs ist auch hier als Wiese extensiv zu pflegen (mähen jedoch 2 mal im Jahr, wobei das Mähgut zu entfernen ist).
Am südwestlichen Ende des Wendehammers ist neben dem Fußweg auf dem privaten Baugrundstück ein mittelkroniger, heimischer Solitärlaubbaum zu pflanzen (Auswahl siehe oben).
Darüber hinaus sind auf den neu entstehenden Baugrundstücken im WA 1 je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

10.7 Bilanzierung

Bestand:				
Weide/mesophiles Grünland	ca. 7.444	m² x 1,8 WF =	13.399	WP
Fläche Annenriede	ca. 2.600	m² x 1,8 WF =	4.680	WP
Gewässer III. Ordnung (Graben)	ca. 126	m² x 1,8 WF =	227	WP
Nutzgärten/Grabeland	ca. 1.670	m² x 1,0 WF =	1.670	WP
Ziergärten	ca. 11.665	m² x 1,0 WF =	11.665	WP
überbaute Flächen	ca. 3.230	m² x 0 WF =	0	WP
Zufahrten/Zuwegungen (versiegelt)	ca. 1.437	m² x 0 WF =	0	WP
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.038	m² x 0 WF =	0	WP
Gesamtfläche Plangebiet	**ca. 31.210**	**m²**		
Wertpunkte Gesamt			**31.641**	**WP**

Planung:				
Fläche Annenriede	ca. 2.600	m² x 1,8 WF =	4.680	WP
Gewässer III. Ordnung (Graben)	ca. 126	m² x 1,8 WF =	227	WP
Gewässerrandstreifen im Bereich der neuen Baugrundstücke	ca. 700	m² x 1,5 WF =	1.050	WP
Nutzgärten/Grabeland	ca. 1.670	m² x 1,0 WF =	1.670	WP
Ziergärten	ca. 15.928	m² x 1,0 WF =	15.928	WP
überbaute Flächen (Bestand ohne Haus Nr. 6 A, Nr. 4)	ca. 3.040	m² x 0 WF =	0	WP
Zufahrten/Zuwegungen (Bestand)	ca. 1.437	m² x 0 WF =	0	WP
maximal Versiegelung der neu entstehenden Baugrundstücke	ca. 1.043	m² x 0 WF =	0	WP
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.416	m² x 0 WF =	0	WP
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca. 1.150	m² x 2,0 WF =	2.300	WP
2 % der neuen Baugrundstücke als Ausgleichsmaßnahme gestaltet (Hecken)	ca. 100	m² x 2,0 WF =	200	WP
Gesamtfläche Plangebiet	**ca. 31.210**	**m²**		
Wertpunkte Gesamt			**26.055**	**WP**

Trotz der angeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Wertpunktedefizit von 5586 WP. Bei einer Aufwertung um 2 WF ist eine Ersatzfläche von ca. 2.800 m² nötig um das verbleibende Funktions- und Wertedefizit kompensieren zu können.

11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (5) und (6) BauGB

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und damit beizutragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Berücksichtigung der Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nach Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie der Schaffung von dazu erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sind die Belange von Natur und Landschaft so weit wie möglich berücksichtigt worden. Diesen Belangen steht das öffentliche Interesse zur Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten ganz besonders an integrierten Standorten gegenüber. D.h. an Stellen, wo vorhandene Infrastruktureinrichtungen (ÖPNV, Nahversorgung, soziales Bezugsfeld) den Aufwand der Erschließung gering halten. Dem nicht innerhalb des Gebietes ausgleichbaren Wertverlust für Natur- und Landschaft steht der Gewinn an Siedlungsdichte und - qualität für die Stadt Delmenhorst gegenüber, wobei im Rahmen der Abwägung dem Vorteil der Nachverdichtung das größere Gewicht gegenüber vollständigen Ersatz der Eingriffsverluste im Gebiet beigemessen wird. Aus diesem Grund soll auf die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes verzichtet werden.

12. Ver- und Entsorgung

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um die erforderlichen Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes unterzubringen.

12.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen.

12.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).
Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Delmenhorster Stadtwerke.

12.3 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes (einschließlich der Oberflächenentwässerung) erfolgt über das vorhandene Kanalnetz, wobei die Schmutzwässer der ausreichend bemessenen zentralen Kläranlage zugeleitet und gereinigt werden.
Es ist davon auszugehen, daß die Zufahrten und Stellplätze befestigt werden sollen. Durch Auswahl von entsprechenden Materialien (z.B. Rasengittersteine) wird der versiegelungsgrad auf ein Minimum begrenzt werden. Niederschlagswasser, das nicht versikkern kann, wird über das vorhandene Kanalnetz abgeführt.

12.4 Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr gemäß der Satzung der Stadt Delmenhorst.
Sonderabfälle sind vom Verursacher selbst den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen zuzuführen.

12.5 Frage nach Altlasten

Die Bestandsaufnahmen und -prüfungen ergaben keinen Anhalt/Verdacht auf das Vorliegen bzw. Vorhandensein von Altlasten.

12.6 Kampfmittel

Im gesamten Plangebiet sind Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg im Erdreich zu vermuten, so daß im Rahmen der Plandurchführung mit der Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, abzuklären ist, ob und in welchen Bereichen eine Bodensondierung erforderlich wird.

13. Städtebauliche Daten

Von dem ca. 3,1 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen als:

1.	Allgemeine Wohngebiete insgesamt:	ca. 23.218 m²	73 %
3.	Verkehrsflächen	ca. 3.416 m²	10 %
4.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 1.150 m²	7 %
	Gewässer (inkl. Gewässerrandstreifen)	ca. 3.426 m²	10 %
	Plangebiet gesamt:	**ca. 31.210 m²**	(100 %)

14. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum zu erwarten.
Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

15. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 276 "Am Poggenpohl" tritt einschließlich der Begründung mit der Bekanntgabe nach § 12 BauGB in Kraft.

Delmenhorst, den 25.06. 1996

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
i.V.

K. Keller
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
i.A.

U. Ihm

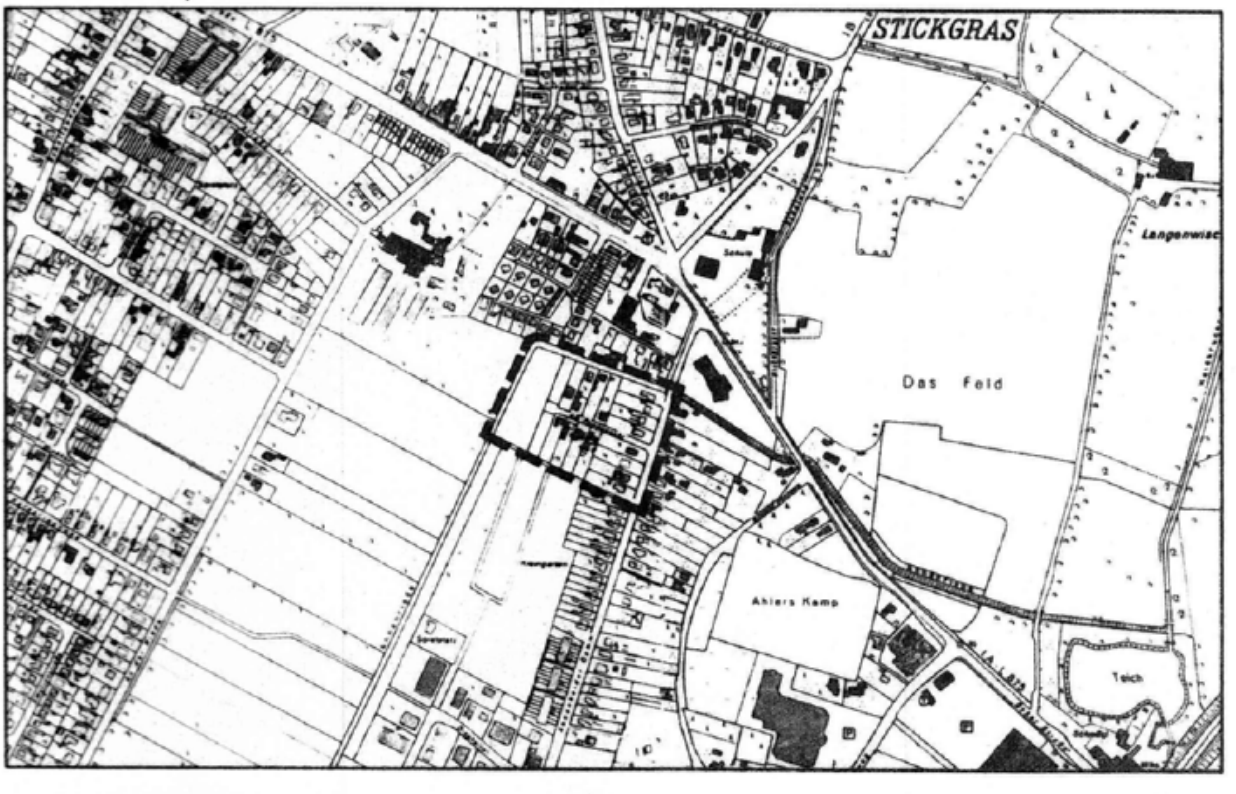
Stadt
Delmenhorst

Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 276

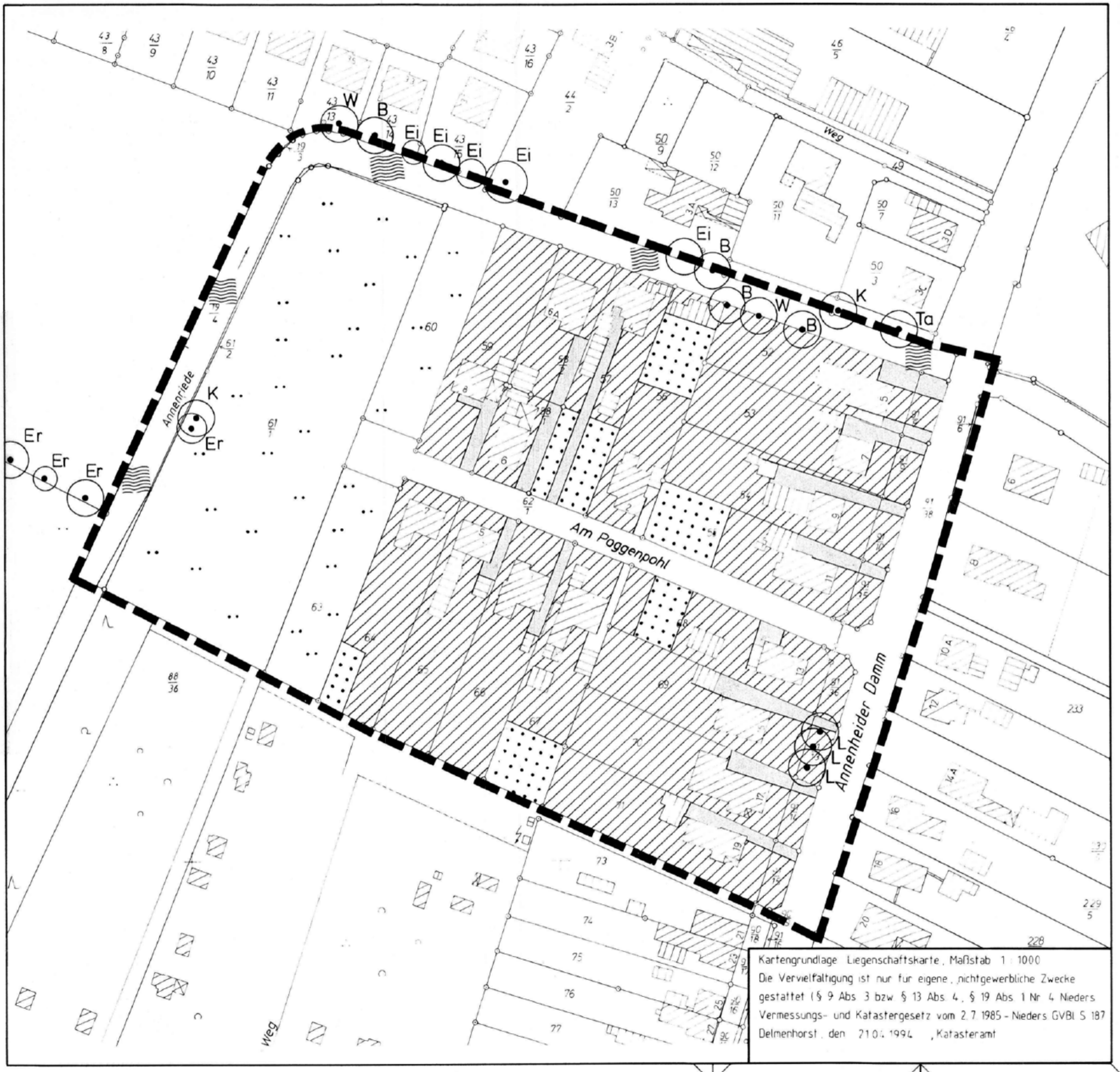
Am Poggenpohl

Bestandsplan

Übersichtsplan M. 1:10 000

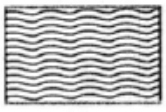


VERFAHRENSSTAND Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
ENTWURF Stadtplanungsamt Herr Herrfurth
ZEICHNUNG Stadtplanungsamt Herr Moos

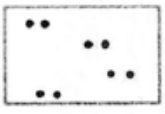

W
B
Ei
Ei
Ei
Ei
Ei
B
B
W
B
K
Ta
Er
Er
Er
K
Er
Annenriede
Weg
Am Poggenpohl
Annenheider Damm
Weg
Kartengrundlage Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Niedersächs. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. 7. 1985 - Niedersächs. GVBl. S. 187)
Delmenhorst, den 21.04.1994, Katasteramt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

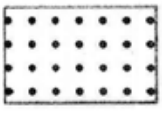
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Stickstoffreiches Gewässer (Annenriede)

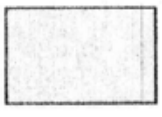


Mesophiles Grünland (Weide)



Nutzgarten/Grabeland

Ziergarten



Zufahrten/Zuwegungen (versiegelt)

Prägender Einzelbaum

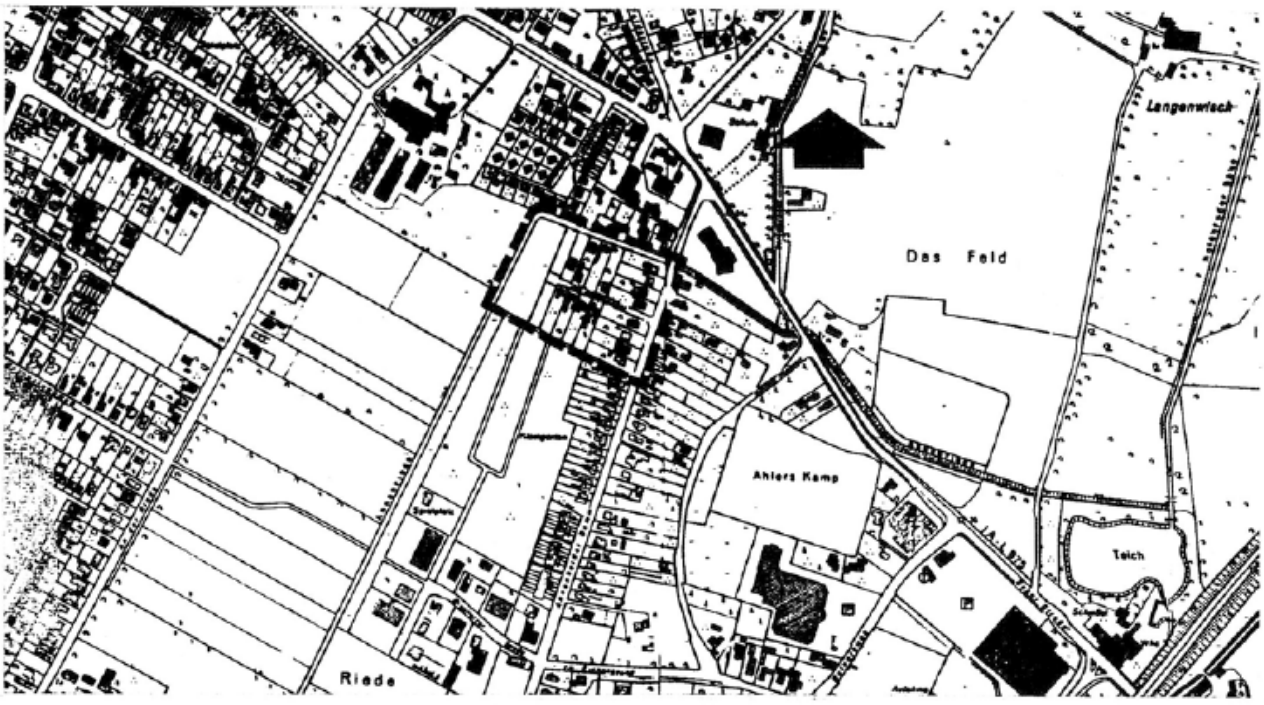
- Er = Erle
- K = Kastanie
- Ei = Eiche
- W = Weide
- B = Birke
- L = Lärche
- Ta = Tanne

Stadt
Delmenhorst

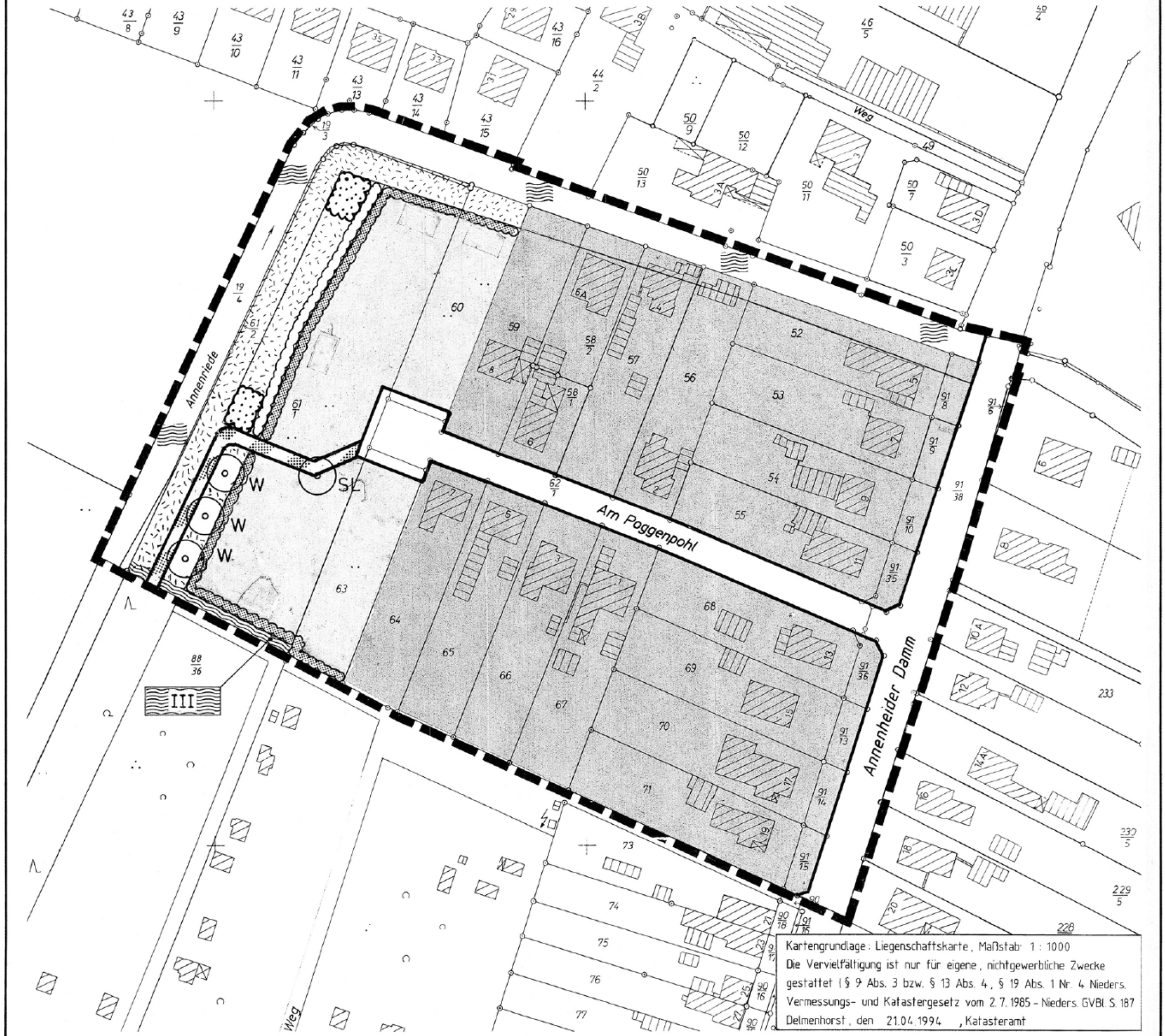
Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 276

Am Poggenpohl
Maßnahmenplan

Übersichtsplan M. 1:10 000

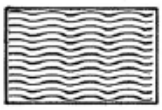


VERFAHRENSSTAND:	Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB
ENTWURF:	Stadtplanungsamt, Herr Herrfurth
ZEICHNUNG:	Stadtplanungsamt, Herr Moos

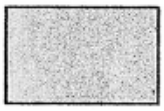

Annenriede
Am Poggenpohl
Annenheider Damm
Weg
W
SL
III
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. 7. 1985 - Nieders. GVBl. S. 187
Delmenhorst, den 21.04.1994 , Katasteramt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

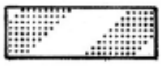
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

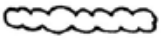

Stickstoffreiches Gewässer (Annenriede)

Gewässer III. Ordnung (Graben)


Wohnbebauung (Bestand)

Wohnbebauung (Planung)


Fußweg

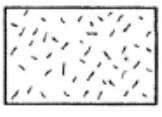

Anzupflanzende Hecke

Empfehlung einer Heckenanpflanzung auf den privaten Baugrundstücken

Neu anzulegende Gehölzgruppe

Anzupflanzende Weiden

Anzupflanzender Solitärlaubbaum


Anlage von extensiven Wiesenflächen