

---

Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 280

### "Zwischen den Weiden"

für einen Bereich zwischen der Straße An den Riede und der Annenriede (Flur 43, Flurstücke 27/1, 31/2, 32/1, 33/2 und 33/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 23/1 und 22/16).

---

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



---

VERFAHRENSSTAND:  
BEARBEITET:

Satzungsbeschluß ( 20. 07.1999 )  
Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. U. Mahn

Inhaltsverzeichnis/Gliederung gem. 34.8.3 VV-BauGB

	Seite
1. Planaufstellung/Aufstellungsbeschuß	3
2. Planunterlage	3
3. Lage und räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches	3
4. Anschlußplanungen	4
5. Planungsanlaß (§ 1 (3) BauGB)	5
5.1 Bisherige Entwicklung	5
5.2 Planungserfordernis	6
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
8. Fachgutachten zum Bebauungsplan	7
8.1 Immissionsschutz	7
8.2 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung	8
8.3 Bodenuntersuchungen	8
8.4 Oberflächenentwässerung	8
9. Planungsziele/Inhalt	8
9.1 Art der baulichen Nutzung	8
9.2 Maß der baulichen Nutzung	9
9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	9
9.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO	9
9.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO	10
9.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO	10
9.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO	10
9.2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke nach § 19(3) BauNVO	11
10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	11
10.1 Situationsbeschreibung des Plangebietes	12
10.1.1 Naturräumliche Gliederung	12
10.1.2 Vegetation und Flora	13
10.1.3 Fauna und Avifauna	13
10.2 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes	14
10.3 Eingriffsvermeidung und -minimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
10.4 Eingriffsbilanzierung	18
10.5 Textliche Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	19
10.6 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen	20
11. Verkehrsplanung	20
12. Grünflächen	22
13. Abwägung öffentlicher und privater Belange	24
14. Ver- und Entsorgung	25
14.1 Wasserversorgung	26
14.2 Energieversorgung	26
14.3 Entwässerung	26
14.4 Abfallentsorgung	27
14.5 Altlasten	27
14.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger § 9 (5) BauGB	27
14.7 Belange der Denkmalpflege	27
14.8 Nachrichtliche Übernahmen	28
15. Städtebauliche Daten	28
16. Durchführung des Bebauungsplanes	29
17. Verfahrensvermerke	29
18. Anlage 1: <i>Landschaftspflegerischer Begleitplan</i>	im Anhang

## 1. Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Delmenhorst hatte bereits in seiner Sitzung am 18.07.1989 beschlossen, für den Bereich an der Südostseite der Straße An der Riede zwischen Gesinenweg und Syker Straße einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches aufzustellen. Ziel der Planung waren vorbereitende Untersuchungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der bisher nicht beplanten Flächen unter besonderer Berücksichtigung der aufgelockerten Stadtrandlage. Ferner sollten der Fußweg und die Kanaltrasse zwischen der Straße An der Riede und der Diepholzer Straße planungsrechtlich gesichert werden. Das Verfahren wurde jedoch seinerzeit nicht fortgeführt.

Aufgrund der unverminderten Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienheimen hat der Rat der Stadt am 25. März 1998 beschlossen, für einen begrenzten Bereich das Planverfahren wieder aufzunehmen. Diese Planung erfolgt gemeinsam mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 155 für die südlich angrenzenden Bereiche.

## 2. Planunterlage

Als Planunterlage für diesen Bebauungsplan dient eine vom Katasteramt Delmenhorst gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000, die den aktuellen Stand der vorhandenen Grundstückszuschnitte und die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung vollständig darstellt. Die geometrisch einwandfreie Ausfertigung ist mit Stand vom 14.05.1998 aus der blattschnittfreien Grundkarte für das Gebiet der Stadt Delmenhorst erstellt.

## 3. Lage und räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 280 "Zwischen den Weiden" liegt im östlichen Randbereich des bebauten Stadtgebietes im Ortsteil Stickgras. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 Kilometer. Der Bebauungsplan Nr. 280 wird im Südosten vom Wasserlauf der Annenriede und im Nordwesten von der Straße An der Riede begrenzt. Im Süden schließt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 155 an, der zeitgleich mit dem hier vorliegende Plan aufgestellt wird. Die Nordgrenze wird durch das bisher unbebaute Flurstück 34/1 sowie das Hausgrundstück An der Riede Nr. 34 gebildet.

Die Anbindung an das Stadtgebiet erfolgt im Osten über den Stickgraser Damm bzw. die Syker Straße. In westliche Richtung ist eine Querverbindung über den Katharinenweg zum Schollendamm vorhanden. Diese Straße mündet in den Hasporter Damm als weitere Hauptverbindung zur Innenstadt. Sowohl die A 28 als auch die B 75 sind als übergeordnete Fernstraßen auf kurzem Wege über die genannten Straßenzüge gleichfalls direkt zu erreichen.

Im nachfolgenden Übersichtsplan, einem unmaßstäblichen Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, sind Lage und Begrenzung des neuen Planungsgebietes kenntlich gemacht.

## Lage des Planungsgebietes



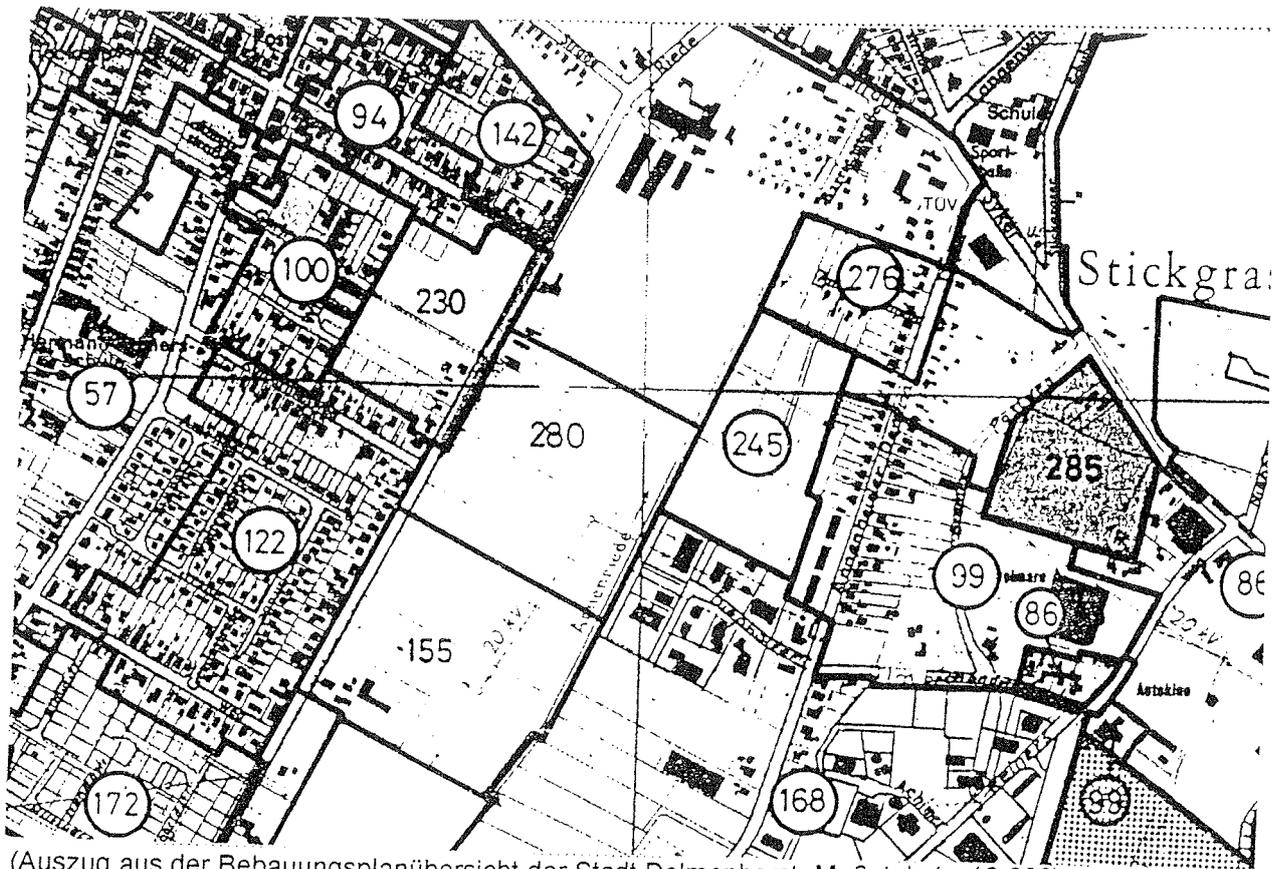
(Unmaßstäblicher Auszug aus der Deutschen Grundkarte)

## **4. Anschlußplanungen**

Südwestlich, im Anschluß an das Planungsgebiet, wird zeitgleich der Bebauungsplan Nr. 155 „In den Triften“ aufgestellt. Diesem Plan liegt inhaltlich das gleiche Nutzungskonzept zugrunde. Die bisher nicht beplanten Flächen an der Westseite der Straße An der Riede stehen derzeit noch zur Planung an. Für die übrigen, westlich gelegenen Flächen gelten im Norden der Bebauungsplan Nr. 142 vom 10.11.1978 bzw. im Süden der Bebauungsplan Nr. 122 vom 27.02.1976. Beide Pläne setzen vorwiegend Wohngebiete fest.

Für die östlich angrenzenden Bereiche jenseits der Annenriede bestehen die Bebauungspläne Nr. 245 vom 25.03.1994 für das vorhandene Kleingartengelände bzw. Nr. 168 vom 18.09.1989 mit dem zugehörigen Änderungsplan Teilabschnitt 2 vom 06.11.1992, der zum Erhalt einer nach § 28a NNatG besonders geschützten Niedermoorfläche einen Bereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzt. Die übrigen Flächen sind dort überwiegend als Gewerbegebiete ausgewiesen.

Weitere Anschlußplanungen liegen zur Zeit nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt. In der nachfolgenden Übersicht sind die bestehenden Planungen im Raum Stickgras kenntlich gemacht.

Bestehende Bebauungspläne im Anschlußbereich

(Auszug aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Delmenhorst, Maßstab 1 : 10.000)

## 5. Planungsanlaß (§ 1 (3) BauGB)

### 5.1 Bisherige Entwicklung

Der Raum zwischen der Annenriede und der Straße An der Riede wird seit langem landwirtschaftlich genutzt und gehört zur Zeit zum Außenbereich. Neben einzelnen Ackerflächen sind hier überwiegend Feuchtwiesen vorhanden, die in Teilbereichen die Qualität von klassifizierten Biotopen nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz aufzeigen. Entlang der das Gebiet durchziehenden Gräben hat sich teilweise ein Aufwuchs unterschiedlicher Laubbäume entwickelt, der das Landschaftsbild nachhaltig prägt. In angrenzenden Bereichen ist eine vereinzelte, aus ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen bestehende Streubebauung vorhanden, die heute einer konventionellen Wohnnutzung dient. An der Westseite der Straße An der Riede ist in den zurückliegenden Jahrzehnten im Rahmen verbindlicher Bauleitpläne eine geschlossene Wohnbebauung entstanden.

Die zur Zeit im Rahmen von Pachtverträgen als Weideland genutzten Flächen werden von einer Kanaltrasse durchschnitten, die zwischen dem Katharinenweg im Westen und der Diepholzer Straße im Osten gleichzeitig eine Rad- und Fußweg-Verbindung aufnimmt. Diese Wegefläche ist mit einem Schotterbett sowie einer offenen Lehmkiesdecke befestigt. Die Straße An der Riede ist mit einer schmalen Asphaltdecke in Fahrbahnbreite teilbefestigt. Umfangreiche Randstreifen an dieser Straße sind als Straßenrandgrün, z.T. mit dichtem Baumbewuchs und Seitengräben, vorhanden.

## 5.2 Planungserfordernis

Der ungebrochene Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken im östlichen Stadtgebiet und das inzwischen sehr begrenzte Immobilienangebot auf dem Grundstücksmarkt drohen in diesem Ortsteil das Preisgefüge unvorteilhaft zu beeinflussen. Um hier der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden und einer Kostenexplosion entgegenzuwirken, ist die Wiederaufnahme der seinerzeit unter gleichartigen Aspekten eingeleiteten Planung heute wieder geboten.

Die Sicherung der inneren Erschließung und die Neuordnung der vom Plan erfaßten, künftigen Baugrundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zur sinnvollen Lenkung der nachfolgenden, städtebaulichen Entwicklung macht die Planaufstellung gleichfalls notwendig.

Im Rahmen des § 1a BauGB ist die Regelung von Eingriff und Ausgleich in den Naturhaushalt in den Komplex der Bauleitplanung einzustellen und dort zu bewältigen. In diesem Zusammenhang sind die im Planbereich vorhandenen, gemäß der §§ 28a und 28b NNatG besonders geschützten Biotopbereiche durch entsprechende Festsetzungen auf Dauer zu sichern. Dies kann hier optimal nur im Rahmen eines verbindlichen Bebauungsplanes erfolgen, so daß auch aus dieser Sicht die Einleitung dieses Verfahrens geboten ist.

Den Gemeinden ist aufgrund des § 1 (3) BauGB die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 280 erarbeitet.

## 6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Die Bewältigung der im Landesraumordnungsprogramm zugewiesenen Aufgaben ist in der Hauptsache von der Bereitstellung ausreichender Flächen zur Befriedigung der unvermindert anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken zur Schaffung individuellen Wohneigentums abhängig. Nur hierdurch kann die Stadt die Erfüllung dieser Verpflichtungen als Mittelzentrum gegenüber ihren Bürgern erreichen und einer Abwanderung der Bevölkerung in die Umlandgemeinden entgegenwirken.

Auf der Grundlage dieser landespolitischen Funktionszuweisung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 280 im Zusammenhang mit der in der Nachbarschaft bereits bestehenden, individuellen Wohnbebauung Teilflächen mit der Möglichkeit einer Weiterentwicklung der Wohnnutzung in diesem Gebiet im Rahmen der Planungsfestsetzungen ausgewiesen.

## 7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 stellt für die vom Bebauungsplan Nr. 280 erfaßten Gebiete insgesamt Wohnbauflächen dar. Lediglich eine geringe Teilfläche an der Ostseite des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche in Form eines gewässerbegleitenden Grünzuges dargestellt. Eine Nutzung in diesem Rahmen findet zur Zeit nicht statt. Da bei der anstehenden Umstrukturierung die östlichen Teilbereiche als Flächen im Rahmen des § 9 (1) 20. BauGB festgesetzt werden sollen, muß für die divergierenden Darstellungen die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren erfolgen. Der dazu erforderliche Änderungsbeschluß wurde vom Rat der Stadt in der Sitzung am 25. März 1998 gefaßt.

Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung liegt die hier anstehende Planung innerhalb der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

### Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst, Maßstab 1 : 10.000)

## 8. Fachgutachten zum Bebauungsplan

Die nachfolgend genannten Fachbeiträge wurden als Abwägungsmaterial in die Planung eingestellt.

### 8.1 Immissionsschutz

In zwei Fachgutachten wurden die Auswirkungen der östlich und nördlich liegenden Gewerbegebiete hinsichtlich der Schallemissionen untersucht. Hierbei wurde der Nachweis erbracht, daß der im Rahmen der geplanten Nutzung höchstzulässige Störungsgrad von 55 dB(A)<sub>tags</sub> für den Bebauungsplanbereich Nr. 280 auch dann nicht erreicht wird, wenn für noch zu beplanende Teilflächen an der B 75 von Industriegebieten mit einem Flächenpegel von 70 dB(A)<sub>tags</sub> ausgegangen wird.

## 8.2 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

Für die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde durch ein darauf spezialisiertes Büro ein Fachgutachten zur Eingriffsregelung erstellt. Dieser Fachbeitrag sowie die Ergebnisse seiner Auswertung sind inhaltlich in den Bebauungsplan Nr. 280 als Abwägungsmaterial eingeflossen (siehe dazu Kapitel 10 und Anlage 1).

## 8.3 Bodenuntersuchungen

Im Bereich der Wohngebiete wurden für die Untersuchung des Baugrundes durch eine Spezialfirma Sondierungen vorgenommen und in einem Gutachten ausgewertet. Die Ergebnisse lassen für die geplanten Baubereiche im Plangebiet keine negativen Auswirkungen erkennen.

## 8.4 Oberflächenentwässerung

Zur Bewältigung der Ableitung des Oberflächenwassers wurde vom Tiefbauamt der Stadt zunächst ein Entwässerungskonzept zur Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken erstellt, das als Grundlage für die Planung die Besonderheiten der Baugebiete berücksichtigen sollte, aber im Rahmen des weiteren Planverfahrens keine Berücksichtigung mehr finden konnte. Die Umstellung auf das neue Konzept (siehe dazu Kap.14.3) macht eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

# 9. Planungsziele / Inhalt

## 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugebiete innerhalb des Planbereiches wird, wie vorstehend erwähnt, im Wesentlichen auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes vorgenommen. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Baugrundstücken speziell für den individuellen Einfamilienhausbau am eingegrüntem Stadtrand. Bisher nicht bebaute Grundstücksflächen an der Ostseite der Straße An der Riede sind daher im Bebauungsplan Nr. 280, anlehnend an die westseitig angrenzende Nutzung, als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit wird die vorhandene Wohnbebauung in begrenztem Umfang nach Osten fortgesetzt und fügt sich auch in Anlehnung an den bestehenden, städtebaulichen Maßstab nahtlos in das vorhandene Nutzungsgefüge ein.

Die Schaffung kleinräumiger Wohnquartiere mit einer überschaubaren Anzahl an Wohnungseinheiten trägt eindeutig zur Festigung der nachbarlichen Wohngemeinschaft bei. Eingegliedert in die vorhandenen Grünstrukturen weisen die Grundstücke innerhalb der einzelnen Baubereiche besonders auch durch ihre individuelle Beziehung zueinander einen gehobenen Wohnwert auf. Besonders der zentrale, allgemeiner Kommunikation dienende Platz im nördlichen Abschnitt ist geeignet, die anliegenden Grundstücke und ihre künftigen Bewohner zu einer Gemeinschaft zusammenzuführen.

Zur Verwirklichung der vorbeschriebenen, städtebaulichen Idee soll für die vom Plan erfaßten Baugebiete die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Das bedeutet, daß hier weder Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen noch Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt sowohl unter Berücksichtigung der zum Teil minimierten Erschließung, als auch zur Sicherung der erwünschten Wohnruhe unter Ausschaltung des sonst zusätzlich zu erwartenden Zielverkehrs zu derartigen Einrichtungen.

Zu den weiter östlich, jenseits der Annenriede sowie nördlich, zur Syker Straße gelegenen, in ihrer gewerblichen Nutzung zum Teil eingeschränkten Gewerbegrundstücken besteht ein deutlicher Abstand der künftigen Wohnbebauung, der mit der vorliegenden Planung auch langfristig festgeschrieben werden soll, so daß der Einfluß dieser Betriebe sich auf die hier geplanten Baugebiete hinsichtlich der Schallbelastung nicht nachteilig auswirkt (s. 8., Abs. 1).

## 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) nach § 19 BauNVO

Für die Baugrundstücke ist eine Mindestgröße von 600 qm bei Einzelhäusern und bei Doppelhaushälften von 400 qm vorgeschrieben, um hierdurch eine großzügige Auflockerung der künftigen Baudichte zu erreichen, die sich auch durch entsprechende Festsetzungen beim Maß der baulichen Nutzung widerspiegelt. Damit wird der besonderen Lage als Randbebauung entsprochen.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete beiderseits der Planstraßen wird in Anlehnung an die im Umfeld überwiegend vorhandene Baudichte sowie der hier künftig städtebaulich angestrebten, aufgelockerten Stadtrandbebauung die Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal **0,25** festgesetzt. Mit dieser minimierten Festsetzung werden unter der Berücksichtigung einer durchgrünten Baustruktur auch speziell die Belange des Naturschutzes im Rahmen des Vermeidungsgebotes in die Planung eingestellt.

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der vorstehend erläuterten GRZ durch Nebenanlagen wird durch eine zusätzliche, textliche Festsetzung auf 40 % beschränkt. Damit wird der maximale Versiegelungsgrad auf etwa 1/3 der jeweiligen, anrechenbaren Grundstücksflächen begrenzt. Das bedeutet, daß ein 600 qm großes Grundstück unter Einbeziehung der Terrassen, Wege, Nebenanlagen usw. eine vollversiegelte Fläche von höchstens 210 qm Größe aufweisen darf.

### 9.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 (1-4) BauNVO

Da die Geschoßflächen gemäß § 20 (3) BauNVO nur in allen Vollgeschossen, nicht aber im Dachgeschoß zu ermitteln sind, wird aufgrund der festgesetzten, eingeschossigen Bauweise auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) verzichtet. Bei Einbeziehung des Dachgeschosses in die Berechnung kann nur ein maximaler Wert von  $0,25 \times 166 \% = < 0,415$  erreicht werden. Bei  $> 600$  qm großen Grundstücken liegt damit die größtmögliche Geschoßfläche knapp unter 250 qm. Das bedeutet, daß hieraus eine Wohnfläche von maximal  $250 \times \text{ca. } 80\% = < 200$  qm resultieren kann, die für ein Einfamilienwohnhaus absolut ausreicht, besonders, da nur jeweils eine Wohnung je Wohngebäude zugelassen ist. Für Doppelhaushälften errechnen sich analog  $400 \times 0,25 \times 166\% \times 80\% = \text{ca. } 133$  qm Wohnfläche. Diese oberen Bemessungsgrenzen entsprechen auch den bisherigen Erfahrungswerten für derartige Einfamilienhäuser.

### 9.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich unter anderem an bereits in näherer Umgebung des Plangebietes vorhandener Bebauung. Auf der Basis überwiegend vorhandener Strukturen entlang der Straße An der Riede wird für diese neuen Wohngebiete im Planbereich nur ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zugelassen. Ein weiteres Vollgeschoß ist aufgrund der besonderen Lage dieser Baugebiete am Siedlungsrand und im Übergang zur Niederung der Annenriede städtebaulich nicht vertretbar.

### 9.2.4 Bauweise nach § 22 BauNVO

Für die bestehende Bebauung an der Straße An der Riede (Haus Nr. 36 und Nr. 38) ist die offene Bauweise festgesetzt.

In allen übrigen Wohngebieten dieses Bebauungsplanes gilt beiderseits der neuen Planstraßen eine abweichende Bauweise, bei der die Gebäudelängen auf max. 20 m begrenzt werden. Analog der bereits durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zum Ausdruck gebrachten, aufgelockerten Bebauung wird damit eine städtebaulich unerwünschte, exzessive Reihung der Bau-massen ausgeschlossen. Hinsichtlich der Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Niedersächsi-schen Bauordnung für die offene Bauweise.

Zur Vermeidung einer nicht gewollten, urbanen Verdichtung werden im Plangebiet darüber hinaus überwiegend nur Einzelhäuser mit nicht mehr als einer Wohnung zugelassen. Das entspricht dem städtebaulich beabsichtigten Charakter einer individuellen Einfamilienhausbebauung. Nur auf einer Teilfläche an der Nordseite des verlängerten Katharinenweges (WA 2) sowie auf dem Flurstück 33/3 werden davon abweichend als Hausform auch Doppelhäuser zugelassen, um in begrenztem Umfang der Nachfrage nach einer sparsameren Bauweise entsprechen zu können. Eine Realteilung dieser Grundstücke ist jedoch aufgrund der festgesetzten Mindestgrößen der Grundstücke nicht zulässig. Hier ist die Anzahl der Wohnungen auf höchstens 2 je Wohngebäude begrenzt.

### 9.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die bebaubaren Bereiche sind gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da die Abmessung der Bauflächen zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken städtebaulich ausreicht.

Daneben gilt für alle nicht überbaubaren Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten), daß dort Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und Anlagen nach § 12 BauNVO unzulässig sind. Diese Festsetzung dient der Freihaltung und Aufweitung des begrenzten Lichtraumes der relativ eng bemessenen Straßenflächen. Ferner ist durch möglichst umfassende Begrünung die Siedlungsstruktur an das Erscheinungsbild der angrenzenden, freien Landschaft heranzuführen, um dadurch eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen und den Wohnwert des Baugebietes insgesamt zu steigern.

Auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Anlagen nach § 12 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 15 qm je Baugrundstück zugelassen werden. Dabei sind jedoch die unter Punkt 9.2.1 beschriebenen Höchstwerte der GRZ einzuhalten.

Naturschutzrechtliche Belange wurden bei der Festlegung von Erschließungsflächen sowie der überbaubaren Flächen im Rahmen des Fachplanes zur Eingriffsregelung erfaßt, analysiert und nahezu vollständig berücksichtigt. Mit Ausnahme von zwei Einzelbäumen sowie einer kleinflächigen Heckenstruktur können alle vorhandenen Aufwüchse erhalten werden.

#### 9.2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke nach § 19(3) BauNVO

Um die städtebaulich angestrebte, aufgelockerte Bebauung zu erreichen und zur größtmöglichen Bewältigung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete wurde für die im Planbereich zu bildenden Baugrundstücke eine Mindestgröße von jeweils 600 qm je Einzelhaus vorgeschrieben. Diese Grundstücksgröße gilt auch für jeweils eine Doppelhaushälfte. Soweit diese Mindestgröße nicht erreicht wird, ist eine Realteilung unzulässig. Maßgebend für die Bemessung der Baugrundstücke sind die Bestimmungen des § 19 (3) BauNVO. Hierbei sind die privaten Grünflächen der Grundstücke in den Flächen der Baugrundstücke enthalten.

### 10. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Für den Bereich des Plangebietes liegt eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der Gegebenheiten von Natur und Landschaft im Rahmen eines Fachbeitrages zur Eingriffsregelung vor (siehe nachstehende Karte). Diese Erhebungen sind Ausgangsbasis der Eingriffsbilanzierung und im Rahmen der Abwägung in die Planung einzubringen.

Für die Belange von Natur und Landschaft ist diese Fachplanung eine wesentliche Entscheidungsgrundlage und inhaltlich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 280 zu berücksichtigen. Zu den aus der Eingriffsbilanzierung resultierenden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren noch detaillierte Ausführungen zu machen.

Auf der Basis der im Parallelverfahren durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits die Voraussetzung zur langfristigen Erhaltung wertvoller Naturbereiche geschaffen. In Fortführung dieser Planung setzt der Bebauungsplan Nr. 280 aufgrund der §§ 1a und 9 (1) 10. bzw (2a) BauGB sehr umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, die neben dem Erhalt der nach §§ 28a bzw. 28b NNatG geschützten Bereiche in weiteren Teilflächen gleichzeitig zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Ferner wird mit dem nahezu vollständigen Erhalt des Baumbestandes dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen und durch zusätzliche Maßnahmen auf den einzelnen Eingriffsgrundstücken ein wesentlicher Beitrag zur Kompensation geleistet.



### 10.1.2 Vegetation und Flora

Das Plangebiet selbst ist bisher in seiner seit längerem bestehenden Form weitgehend unverändert erhalten geblieben. Durch das Einbringen eines Schotterbettes für eine Wege- und Kanaltrasse und die Verlegung von Kanalleitungen wurde diese Fläche jedoch willkürlich durchschnitten, so daß die bislang ausgeübte Nutzung als Weideland vor einigen Jahren deutlich gestört wurde. Dennoch - oder sogar in folge dieser Zäsur - haben sich in Teilbereichen beiderseit dieses Weges Seggen- und nährstoffreiche Naßwiesen entwickelt, die aufgrund des § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatschG) geschützt sind. Weitere, an diese Flächen angrenzende Bereiche sind als artenreiches Feuchtgrünland einzustufen und daher gemäß § 28b NNatschG gleichfalls geschützt. Beide Biotopformen haben aufgrund ihrer besonderen Wertigkeit eine hohe Bedeutung für den Naturschutz.

Ein umfangreicher Aufwuchs an größerem Altbaumbestand ist im Planbereich sowohl beiderseits der das Gebiet tangierenden oder durchschneidenden Gräben als auch entlang der Straße An der Riede vorhanden. Dieser Baumbestand ist teilweise eingebunden in lineare, in Abschnitten lückenhafte Strauch- und Buschhecken, deren Strukturen das Landschaftsbild im Plangebiet gemeinsam mit den Wiesenflächen entscheidend prägen.

Im Bereich der früheren Eigentumsgrenzen verlaufen Gräben, die in tiefer gelegenen Abschnitten in Abhängigkeit vom Grundwasserstand und periodischen Niederschlägen mit Wasser gefüllt sind und eine artenreiche Ufervegetation aufweisen. Der das Plangebiet begrenzenden Annenriede kommt aufgrund des technischen Ausbauzustandes nur eine periphere Bedeutung als Gewässerbiotop zu.

Den übrigen Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung wird nur eine mittlere bis vergleichsweise geringe Bedeutung beigemessen. Die zukünftig geplanten Baugrundstücke liegen ausschließlich im Bereich dieser Flächen, während die vorstehend beschriebenen, wertvollen Areale nicht für Baulandzwecke herangezogen sondern durch entsprechende Planfestsetzungen auf Dauer erhalten und künftig weiterentwickelt werden sollen. Die geschützten Biotopbereiche sind nachrichtlich in den Plan übernommen und dort entsprechend kenntlich gemacht.

### 10.1.3 Fauna und Avifauna

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde neben einer detaillierten Analyse der vorhandenen Vegetationsstrukturen eine ausführliche Untersuchung der Avifauna innerhalb des Planungsgebietes sowie in nördlich angrenzenden Randbereichen durchgeführt. Hierbei wurden im Untersuchungszeitraum Frühjahr 1997 35 Spezies, darunter 13 Arten als Brutvögel, die übrigen als Nahrungsgäste, festgestellt. Bei dem im nördlich an den Planbereich angrenzenden Ackergelände als Brutvogel ermittelten Kiebitz handelt es sich um eine Spezies, die in der Roten Liste des Landes Niedersachsen als gefährdete Art der Kategorie 3 geführt wird. Gleichfalls in Nachbarschaft zum Planungsgebiet wurde der Grünspecht, auch durch Nisthöhlen im älteren Baumbestand, als Brutvogel lokalisiert. Auch diesen Spezies wird als gefährdete Art in der Roten Liste des Landes geführt.

Im Übrigen konnten folgende Arten als Brutpaare im Planungsumfeld lokalisiert werden:

Im Plangebiet		In Nachbarbereichen	
Name	Anzahl	Name	Anzahl
Amsel	2	Fasan	1
Misteldrossel	1	Kiebitz	1
Gelbspötter	2	Stockente	1
Dorngrasmücke	2	Teichhuhn	1
Zilpzalp	2	Sumpfrohrsänger	4
Blaumeise	1	Kohlmeise	2
Feldsperling	1	Buntspecht	1

## 10.2 Zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes

Nach vorliegenden Ermittlungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung ist der Bereich des Planungsgebietes vergleichsweise von hoher Relevanz für Arten und Lebensgemeinschaften. Das Areal hat sowohl als Lebensraum als auch als Nahrungshabitat eine elementare Bedeutung, so daß ein besonderer Schutzbedarf unverkennbar ist.

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der bestehenden, dauerhaft extensiv betriebenen Nutzung bisher wenig beeinträchtigt. Die vorhandene, geschlossene Pflanzendecke fördert mit ihrer Schutzfunktion eine kontinuierliche Bodenbildung. Daher sind wesentliche Voraussetzungen für einen besonderen Schutzanspruch gegeben.

Oberflächengewässer III. Ordnung sind im erfaßten Gelände entlang der bisherigen Grenzen vorhanden und stehen mit der das Plangebiet tangierenden, als naturfernes Fließgewässer nur gering einzustufenden Annenriede in direkter Verbindung. Sie tragen zur Entwässerung des Geländes bei, fallen aber in Trockenperioden trocken. Eine Zuführung von Oberflächenwasser aus den geplanten Baugebieten wirkt sich hier eher positiv aus, da der Grundwasserneubildung besonders für die Feuchtgebiete eine hohe Bedeutung zukommt. Dabei ist der Reinhaltung des Grundwassers hinsichtlich der grundwasserabhängigen Biotope besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Wegen des relativ hohen, jedoch schwankenden Grundwasserstandes ist die Zurückhaltung von Schadstoffen aufgrund geringer Mächtigkeit der Überdeckung nicht unproblematisch.

Hinsichtlich der klimatischen Wirkung kann das Plangebiet als Freiland-Klimatop eingestuft werden, das unter günstigen Voraussetzungen eingeschränkt zum Klimaausgleich für die angrenzenden, besiedelten Bereiche beiträgt. Ein besonderer Schutzbedarf ist diesbezüglich jedoch nicht begründet.

In seinem landschaftlichen Erscheinungsbild wird das Plangebiet durch die Wiesenflächen sowie lineare Heckenstrukturen mit integriertem Baumanteil geprägt und entspricht damit ansatzweise einem naturraumtypischen Landschaftsbild. Die östlich angrenzende Bebauung im Gewerbegebiet an der Diepholzer Straße engt die Niederung jedoch optisch bereits erheblich ein, so daß infolge dieser starken Begrenzung des Sichtfeldes kein außerordentlicher Schutzanspruch gegeben ist. Eine zusätzliche Bebauung wird diese Beeinträchtigung des Landschaftsbildes indes zusätzlich verstärken, so daß Maßnahmen zur Minimierung geboten sind.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Erschließung und Bebauung stellt selbst bei teilweise vermindertem Schutzanspruch eine Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser dar, so daß in jedem Fall Maßnahmen zur Kompensation dieser Restriktionen erforderlich werden.

### 10.3 Eingriffsvermeidung und -minimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### **Vermeidung**

Mehr als die Hälfte des Plangebietes ist zur Erhaltung der natürlichen Gegebenheiten sowie deren weiterer Entwicklung als Fläche im Sinne des § 9 (1) 20. BauGB festgesetzt, so daß hier nachteilige Veränderungen generell vermieden werden. Diese Bereiche sind damit nachhaltig gegen Eingriffe in den Naturhaushalt geschützt. Das gilt besonders unter dem Aspekt der Rücknahme dieser Flächen aus den bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen durch Änderung des Flächennutzungsplanes und der daraus resultierenden Beschränkung der Baugebiete im vorliegenden Bebauungsplan Nr 280 um weit mehr als 50 %.

#### **Minimierung**

Die Planung ermöglicht jedoch im Bereich der Baugebiete Eingriffe, durch die für nahezu alle Schutzgutbereiche nachteilige Veränderungen ausgelöst werden. So werden die Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften einem merklichen, quantitativen und qualitativen Wandel unterworfen. Für die Schutzgutbelange Boden und Wasser sind aufgrund der zulässigen Versiegelung gleichfalls spürbare Beeinträchtigungen zu erwarten. Sowohl das Kleinklima als auch das Landschaftsbild erfahren eine, wenn auch eher sekundäre, negative Veränderung.

Als planerische Zielsetzung gilt, auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung Möglichkeiten zur Kompensation dieser vorgenannten Eingriffe aufzuzeigen, hierfür adäquate Lösungen nachzuweisen und entsprechende Maßnahmen verbindlich festzusetzen. Dabei finden im Bereich der geplanten Baugebiete vorzugsweise folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung besondere Berücksichtigung:

- Minimierung der Erschließung;
- Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung;
- Minimierung der Versiegelung;
- Minimierung der Anzahl der Wohnungen;
- Auflockerung der Baugebiete durch Begrenzung der Baukörperlänge;
- Erhalt des Bewuchses und zusätzliche Anpflanzung großkroniger Bäume;
- Pflanzgebote im Bereich der nicht überbaubaren Flächen;

Darüber hinaus wird der nicht in die Baubereiche einbezogene, östliche Landschaftsteil gemäß § 9 (1) 20. BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für dieses Areal hat der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung ein besonderes Konzept entwickelt, das Kompensationsmaßnahmen nachweist, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

## Minimierung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im nördlichen Baubereich von der Straße An der Riede aus über eine nur 7,5 m breite, öffentliche Verkehrsfläche, die in einen als Straßenring ausgebildeten Wendeplatz mit einer Fahrbahnbreite von etwa 6,0 m mündet. Dieser umschließt eine etwa 560 qm große Grünfläche zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen. Spezielle Stellplätze werden zwar beim künftigen Ausbau abgegrenzt, aber eine weitere Unterteilung in unterschiedliche Verkehrsbereiche ist nicht vorgesehen. Einzelne Grundstücksbereiche werden über 4,0 m breite, öffentliche Wegeflächen angeschlossen, die nur als Zufahrt zu den einzelnen Hausgrundstücken dienen. Eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz ist über die östliche Zuwegung vorgesehen.

Für den südlichen Planbereich ist die Verlängerung des Katharinenweges in 9,0 m Breite vorgesehen. Diese Straße schließt im rechten Winkel mit 8,0 m Breite nahtlos an einen Wendeplatz im südlich angrenzenden Baugebiet des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 155 an. Die dort vorgesehene, minimierte Wendemöglichkeit dient der Erschließung weiterer Bauplätze und wird mit einem Überlauf für Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge an das dortige Straßennetz angebunden. Eine Unterteilung in unterschiedliche Verkehrsbereiche ist gleichfalls nicht vorgesehen. Einzelne Grundstücke werden über 30 bis 35 m lange, ca. 4,0 m breite, öffentliche Zuwegungen erschlossen, die in einer minimierten Wendemöglichkeit für PKWs enden. Der Ausbau könnte dort auch mit einem fußgendurchlässigen Oberbelag erfolgen.

Die Straße An der Riede bleibt an der Südostseite anbaufrei, um den im großflächigen Seitenraum vorhandenen Aufwuchs zu erhalten. Der Ausbau ist als ca. 5,0 m breite Teilbefestigung mit beidseitigen Grünstreifen vorhanden. Eine wesentliche Veränderung dieses Straßenquerschnitts ist außer in den Einmündungsbereichen der neuen Straßenanschlüsse nicht vorgesehen.

Südlich des Katharinenweges wird dieser bisher durchgehende Straßenverlauf dem allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr auf etwa 50 m Länge entzogen und nur noch dem Fußgänger- und Radfahrverkehr vorbehalten bleiben. Eine Durchfahrt für Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist auch hier vorgesehen, um überdimensionierte Wendeanlagen zu vermeiden. Gleichzeitig soll die notwendige Zufahrt zu den Hausgrundstücken An der Riede 53 und 55 als Ausnahme geduldet werden. Durch diese restriktive Maßnahme wird eine bisherige „Schleichwegfunktion“ zugunsten der erstrebten Wohnruhe ausgeschlossen (siehe auch Kap. 11).

Der vorhandene, öffentliche Fuß- und Radweg im Bereich der Verlängerung des Katharinenweges bleibt im östlichen, nicht von der neuen Planstraße erfaßten Teilstück bis zur vorhandenen Brücke über die Annenriede in seiner bisherigen Form erhalten. Eine zusätzliche Versiegelung ist dort nicht vorgesehen.

Zur nördlichen Erschließungsanlage wird eine ca. 4,0 m breite, Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene Wegeverbindung hergestellt, die in gleicher Weise unversiegelt bleibt und eine wassergebundene Decke erhält.

Die versiegelten Erschließungsflächenanteile liegen mit den vorstehend beschriebenen Maßnahmen insgesamt deutlich unterhalb sonst in Baugebieten für Einfamilienhäuser üblicher, befestigter Straßenanteile und tragen damit erheblich zur Eingriffsminimierung bei.

### **Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung**

Für die einzelnen Baugrundstücke ist jeweils eine Mindestgröße von 600 qm festgesetzt. Auf der Basis dieser Grundstücksgröße im Sinne des § 19 (3) BauNVO wird in allen Baugebieten das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 erheblich unterhalb den zulässigen Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO festgesetzt. In das jeweilige Baugrundstück können jedoch die unmittelbar angrenzenden Bereiche, für die Erhaltung des Aufwuchses verbindlich festgesetzt wurde, rechnerisch einbezogen werden.

Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung die nach § 19 (4) 1.-3. BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ gegenüber dem Höchstmaß von 50% auf 40% reduziert. Ferner dürfen, abweichend von § 23 (5) BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO als Gebäude und Anlagen nach § 12 BauNVO im rückseitigen Grundstücksbereich außerhalb der überbaubaren Flächen 15 qm Gesamtfläche nicht überschreiten.

Unter dieser Prämisse wird der auf den Grundstücken zulässige Eingriff deutlich reduziert.

### **Minimierung der Versiegelung auf den Baugrundstücken**

Der nach § 17(1) BauNVO zulässige Höchstwert der GRZ von 0,4 wird auf 0,25 begrenzt. Ferner wird der Höchstwert der zulässigen Überschreitungen der GRZ nach § 19 (4) BauNVO von 50% auf 40% gesenkt. Diese städtebauliche Maßnahme mindert durch Restriktion der Werte der §§ 17 und 19 BauNVO den höchstzulässigen Eingriff von  $0,4 + 50\% = 0,6$  (60%) somit auf  $0,25 + 40\% = 0,35$  (35%) und damit auf etwas mehr als die Hälfte des zulässigen Höchstmaßes.

Für Grundstückszufahrten, Zuwegungen sowie für offene Stellplätze wird der Versiegelungsgrad dieser Flächen zur weiteren Vermeidung sonst zulässiger Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser in einer Textfestsetzung darüber hinaus auf maximal 60 % je qm begrenzt.

Hinzu kommen deutliche Einsparungen im Rahmen der Versiegelung öffentlicher Erschließungsflächen sowie die Herausnahme einiger Flächen nach § 9 (1) 20. und 25. BauGB aus den anrechenbaren Baugrundstücksflächen.

### **Minimierung der Anzahl der Wohnungen**

Im Rahmen der Bauweise wurde festgelegt, daß mit Ausnahme geringer Teilflächen innerhalb der Baugebiete nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Darüber hinaus wurde die höchste Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude überwiegend auf 1 begrenzt. In einer weiteren Teilfläche sind aufgrund dort zugelassener Doppelhäuser jeweils 2 Wohnungen je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt. Ferner wird durch Ausschluß der Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO die Nutzungsintensität deutlich verringert. Neben der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung zu einem ausgeprägten Einfamilienhausgebiet resultiert hieraus eine deutliche Begrenzung des Ziel- und Quellverkehrs und dadurch eine merkliche Reduzierung der Verkehrsflächen, verbunden mit einer Verringerung der Versiegelung.

### Auflockerung der Baugebiete durch Begrenzung der Baukörperlänge

Für die Baugebiete wird mit Ausnahme der bereits bebauten Hausgrundstücke An der Riede Nr. 36 und 38, für die die offene Bauweise gilt, eine abweichende Bauweise festgelegt. Hierbei dürfen die jeweiligen Baukörper eine Länge von 20 m nicht überschreiten. Da überwiegend nur Einzelhäuser mit nicht mehr als einer Wohnung oder Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen, auch in Form von Doppelhäusern, zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, daß sich die Baukörper bei maximal einem Vollgeschoß harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Von den Bauwerken ist insoweit keine nachhaltige Störung für das Landschaftsbild zu erwarten, zumal zur freien Landschaft hin eine intensive Eingrünung erfolgt.

### Erhalt des Bewuchses und zusätzliche Anpflanzung großkroniger Bäume

Im Planungsgebiet sind umfangreiche Flächen mit wertvollem Baumbestand vorhanden. Diese Bereiche werden zusammenhängend durch entsprechende Planfestsetzung sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft unter Schutz gestellt. Damit sind diese Bereiche unter Einschluß erhaltenswerter Solitäräume über den Grad der Baumschutzsatzung der Stadt hinaus geschützt und auf Dauer zu erhalten. Sie sind durch artgerechte Nachpflanzungen zu ergänzen. Hier sind somit keine Eingriffe zu erwarten.

Zusätzlich wird im Bereich des nördlichen Wendeplatzes die Anpflanzung von großkronigen und hochstämmigen, heimischen Laubbäumen vorgesehen. Im Bereich angrenzender Grünflächen sind im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen weitere Flächen mit zusätzlichen Pflanzgeboten festgesetzt. Darüber hinaus sind entsprechend einer Textfestsetzung auf den Baugrundstücken weitere, flächenbezogene Anpflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten. Hierdurch werden die unvermeidbaren Eingriffe besonders hinsichtlich der Auswirkungen auf das Kleinklima und der optischen Eingliederung in das Landschaftsbild deutlich gemindert.

### Pflanzgebote im Bereich der nicht überbaubaren Flächen

Neben den Anpflanzungen im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen ist durch Textfestsetzung bestimmt, daß auf den Baugrundstücken im Bereich der nicht überbaubaren Flächen 10 % dieser Grundstücksflächen mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Für alle vorgenannten Pflanzungen wurde eine Pflanz-Auswahlliste zusammengestellt, aus der die Arten für diese Bepflanzung ausgewählt werden können.

## 10.4 Eingriffsbilanzierung

Der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt die rechnerische Bilanzierung nach dem Modell des Städtetages wie folgt dar:

### 1. Bestandsaufnahme:

Biotop-Typ	NNatG	Fläche ca.	Wertstufe	Flächenwert
Weidengebüsch der Auen und Ufer	---	93 m <sup>2</sup>	4	372
Ruderalgebüsch, sonst. Gebüsch	---	180 m <sup>2</sup>	3	540
Baumhecken	---	7.125 m <sup>2</sup>	3	21.375
Mesophiles Grünland	---	12.320 m <sup>2</sup>	3	36.960
Seggen- und Naßwiesen	§ 28a	4.020 m <sup>2</sup>	5	20.100
Flutrasen	§ 28b	19.150 m <sup>2</sup>	5	95.525
Artenarmes Intensiv-Grünland	---	30.607 m <sup>2</sup>	2	61.214
unversiegelte, vegetationslose Flächen	---	825 m <sup>2</sup>	1	825
<b>Summen</b>		<b>76.320 m<sup>2</sup></b>		<b>236.911</b>

2. Eingriff und Ausgleich im Bebauungsplanentwurf:

Biotop-Typ	IST-Zustand			PLANUNG / AUSGLEICH		
	Fläche	Wertst.	Flächenwert	Fläche	Wertst.	Fl.-Wert
Ruderalgebüsch, sonst. Gebüsch	180 m <sup>2</sup>	3	540	65 m <sup>2</sup>	3	195
Baumhecken	7.483 m <sup>2</sup>	3	21.375	10.375 m <sup>2</sup>	3	31.125
Mesophiles Grünland	12.320 m <sup>2</sup>	3	36.960	1.675 m <sup>2</sup>	3	5.025
Artenarmes Intensiv-Grünland	30.075 m <sup>2</sup>	2	60.150	---	---	---
unversiegelte, vege- tationslose Flächen	825 m <sup>2</sup>	1	825	1.540 m <sup>2</sup>	1	1.540
sonst. Grünflächen	170 m <sup>2</sup>	1	170	11.050 m <sup>2</sup>	1	11.050
zusätzl. Pflanzfl.				2.010 m <sup>2</sup>	2	4.020
versiegelte Straßen				9.830 m <sup>2</sup>	0	0
Mulden/Sickerfl.				700 m <sup>2</sup>	1	700
Regenwassersp.				1.480 m <sup>2</sup>	3	4.440
Extensiv. Grünfl.				9.640 m <sup>2</sup>	3	28.920
Stillgewässer				2.410 m <sup>2</sup>	5	12.050
Hausbäume				32 x 10	2	640
Straßenbäume				15 x 10	2	300
<b>Summen</b>	<b>51.053 m<sup>2</sup></b>		<b>121.094 WP</b>	<b>51.245 m<sup>2</sup></b>		<b>100.005 WP</b>

Hieraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 21.000 Wertpunkten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen, großflächigen Schutzbereiche nach § 28a und 28b NNatG ist dort keine zusätzliche Ausgleichsmöglichkeit mehr gegeben.

Im Rahmen der Planung für das südlich angrenzende Baugebiet „In den Triften“ wird anhand des dafür erstellten Fachbeitrages zur Eingriffsregelung ein Kompensationsüberhang von ca. 5.200 Wertpunkten nachgewiesen, der zur Minderung des hier entstehenden Ausfalls beitragen kann, so daß ein Defizit von ca. 15.800 Wertpunkten verbleibt.

10.5 Textliche Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- TF 10.(5).1** Im Bereich der Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Bestand durch Nachpflanzung mit Sträuchern und großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste [TF 10.(5).8] zu ergänzen und auf Dauer zu unterhalten.
- TF 10.(5).2** Die Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern (Böschungsbereiche) sind mit 2- bis 4-reihigen Pflanzungen mit Sträuchern und mittelkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste [TF 10.(5).8] zu versehen und auf Dauer zu unterhalten.
- TF 10.(5).3** Die Fläche des Regenwasser-Notpolders ist als Ruderalfläche feuchter Standorte zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
- TF 10.(5).4** Entlang der Ostgrenze der Baugebiete ist eine 3,0 bis 8,0 m breite Pflanzzone als mehrschichtige Baum- und Strauchpflanzung mit mind. 20% Baumanteil gemäß Pflanzliste [TF 10.(5).8] und vorgelagertem, 2,0 m breitem Wildkrautsaum anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- TF 10.(5).5** In allen Baugebieten sind 10% der für das Maß der baulichen Nutzung anrechenbaren Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste [TF 10.(5).8] zu bepflanzen.
- TF 10.(5).6** Je Baugrundstück ist straßenseitig ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste [TF 10.(5).8] zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- TF 10.(5).7** Im Bereich der neu anzulegenden Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 15 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste [TF 10.(5).8] zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

**TF 10.(5).8 Baum- und Straucharten (Auswahlliste)**

<u>Großkronige Bäume:</u>		
<i>Betula pendula</i>	-	Sandbirke
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche

<u>Mittelkronige Bäume:</u>		
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Pyrus communis</i>	-	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

<u>Sträucher:</u>		
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	-	Faulbaum
<i>Ribes Nigrum</i>	-	Schw. Johannisbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Gewöhnl. Brombeere
<i>Salix aurita</i>	-	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	-	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball

**TF 10.(5).9** Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt unter Verzicht auf Dünger und Pestizide extensiv zu nutzen.

**TF 10.(5).10** Auf dem Flurstück 31/2 ist nordöstlich der Fuß- und Radwege außerhalb der bereits geschützten Bereiche eine 400 m<sup>2</sup> große Fläche als teichähnliches Stillgewässer mit Flachwasser- und Sumpfbzone anzulegen.

**TF 10.(5).11** Im östlichen Bereich des Flurstücks 27/1 sind 340 m gruppenähnliche Feuchtmulden mit ca. 5,0 m Breite und ca. 0,3 m Tiefe anzulegen.

Die vorgenannten Maßnahmen sind zeitnah zur Durchführung der Bauarbeiten in den Baugebieten vorzunehmen und sollen spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluß der Baumaßnahmen fertiggestellt sein.

**10.6 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Die Zuordnung der außerhalb der Eingriffsgrundstücke festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen soll unter Anrechnung der bereits auf den einzelnen Baugrundstücken jeweils festgesetzten Maßnahmen möglichst ortsgebunden erfolgen. Daher werden, soweit eine pauschale Umlegung über den Grundstückspreis nicht möglich ist, die Maßnahmen und Maßnahmeflächen wie folgt zugeordnet:

<b>Eingriff erfolgt</b>		<b>Ausgleich erfolgt</b>		
im Baugebiet	auf dem Flurstück	im Bereich	auf dem Flurstück	Maßnahme siehe textl. Festsetzung
WA /1	27/1, 31/2 (teilw.)	Maßnahmefläche	27/1	TF 10.4; 10.9; 10.11
WA /2	31/2	Maßnahmefläche	27/1, 31/2	TF 10.3; 10.10; 10.11
WA /3	32/1	Maßnahmefläche	32/1	TF 10.3; 10.4; 10.11
WA /4	32/1	Maßnahmefläche	32/1	TF 10.4; 10.11
WA /5	33/3 und 33/2	nur daselbst	33/3, 33/2	keine
Verkehrsflächen	---	daselbst	---	TF 10.7

**11. Verkehrsplanung**

Äußere Erschließung

Die das Planungsgebiet tangierende, an der Südostseite in diesem Abschnitt anbaufreie Straße An der Riede erfüllt neben ihrer Aufgabe als Erschließungsstraße für die westlich angrenzenden Baugrundstücke die Funktion einer Wohnsammelstraße für die Baugebiete im Planbereich und deren Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz. Sie ist entsprechend dieser Bedeutung als Straßenkörper vorhanden und mit einer schmalen Fahrbahn, beidseitigen Grünzonen sowie Straßenrandgräben ausgebaut. Für den gesamten Bereich besteht eine regionale Geschwindigkeitsbegrenzung, die auch weiterhin erhalten bleiben soll. Eine Erweiterung des Ausbaus ist hier nicht vorgesehen.

Der durchgehende Straßenverlauf An der Riede zwischen Syker Straße im Nordosten und Hasporter Damm im Südwesten wird zur Verkehrsberuhigung in den angrenzenden Wohngebieten und zur Vermeidung von Schleichfahrten zwischen Hasporter Damm und Syker Straße südlich des Katharinenweges auf eine Länge von etwa 50 m unterbrochen und für den allgemeinen Fahrzeugverkehr aufgehoben. Hier ist nur noch eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen wird jedoch ein besonderes Fahrrecht eingeräumt. Die Ableitung des Ziel- und Quellverkehrs erfolgt nordseitig über den Katharinenweg zum Schollendamm.

An der Südseite endet die Straße mit einem Wendeplatz, von dem aus der Anschluß des Wohnhauses An der Riede Nr. 53 durch eine Überfahrt gewährleistet bleibt. Die zusätzliche Anbindung an das Straßennetz ist etwa 300 m südlich über den Gesinenweg in Richtung Schollendamm / Berliner Straße gegeben.

### Innere Erschließung

Die neuen Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 280 werden durch zwei neue, von der Straße An der Riede aus nach Osten abgehende Stichstraßen erschlossen, die in den Baugebieten jeweils als Sackgasse enden. Durch diese Begrenzung auf den Ziel- und Quellverkehr wird die Wohnqualität in den neuen Wohnquartieren effektiv gesteigert. Eine strikte Flächenunterteilung für bestimmte Verkehrsteilnehmer wird, mit Ausnahme einzelner Stellplätze, aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht vorgenommen.

Im nördlichen Baubereich wird die öffentliche Verkehrsfläche im Einmündungsbereich zur Straße An der Riede bei einer Gesamtbreite von 7,50 m für gegenläufigen Verkehr vorgesehen. Ein Straßenring um eine etwa 560 m<sup>2</sup> große Mittelinsel bildet die erforderliche Wendemöglichkeit. Die Umfahrbreite beträgt in einheitlichem Ausbau 6,0 m. Innerhalb dieser Breiten sind neben einigen Stellplätzen mit offenporigem Belag jeweils einzelne, großkronige Solitäräume vorgesehen. Die große, mittlere Grünfläche soll als Gemeinschaftsplatz auch der Interaktion (z.B. Straßenfest, Altentreff, Kinderspiel usw.) im Wohnumfeld dienen. Zur Platzgestaltung und Beschattung ist dort die Anpflanzung von 5 weiteren, großkronigen Laubbäumen vorgesehen.

Einzelne Grundstücke werden über kurze, etwa 4,0 m breite, öffentliche Straßenstutzen an diesen Straßenring angeschlossen. Diese eingeschränkte Erschließung entspricht dem Gebot der Eingriffsminderung, reicht dabei aber dennoch für den ihr zugedachten Zweck aus.

Zur Erschließung des südlichen Planbereiches ist die Verlängerung des Katharinenweges im Bereich des vorhandenen Verbindungsweges sowie der Kanaltrasse nach Osten vorgesehen. Diese Straße erhält in ca. 90 m Länge eine Breite von 8,0 m, die neben der mindestens 5,50 m breiten Fahrbahn abschnittsweise wechselseitig angelegte Parkstreifen erhält. Nach etwa 90 m biegt sie rechtwinklig nach Süden ab und schließt in 7,0 m Breite nahtlos an das südlich angrenzende Baugebiet im benachbarten Bebauungsplan Nr. 155 an, wo sie mit einer minimierten Wendemöglichkeit endet. Dort ist eine Fuß- und Radweganbindung an das südliche Wegenetz mit Überlauf für Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen.

Auch in diesem Baubereich werden einzelne Grundstücke über 30 bis 35 m lange und 5,0 m breite, öffentliche Zuwegungen mit minimierter Wendemöglichkeit für PKWs erschlossen. Der insgesamt sparsame Ausbau der Erschließungsflächen entspricht dem begrenzt zulässigen Nutzungsumfang in den Baugebieten und trägt neben der angestrebten Eingriffsminderung auch zur Senkung der Erschließungskosten bei.

Als Verbindung zwischen Katharinenweg / An der Riede und dem Gewerbegebiet Diepholzer Straße / Annenheider Allee sowie dem Kleingartengelände an der Annenriede besteht eine viel genutzte, öffentliche Fuß- und Radwegverbindung mit einer Brücke über die Annenriede. Dieser Weg bleibt im Bereich der Wiesenniederung nach der Art des Ausbaus und in der vorhandenen Dimension unverändert erhalten. Zwischen diesem bestehenden Weg und der nördlichen Erschließungsanlage ist zusätzlich eine gleichartige Wegeverbindung vorgesehen, um die Baugebiete abseits der Verkehrsstraßen zu vernetzen.

Für den durch die zulässige Nutzung auf den Grundstücken jeweils ausgelösten, ruhenden Verkehr sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Stellplätze nachzuweisen. Einzelne Stellplätze im öffentlichen Raum sind zwar geplant, werden in der verbindlichen Bauleitplanung aber nicht besonders festgelegt.

## 12. Grünflächen

### Öffentliche Grünflächen

Der innerhalb des Plangebietes neu ausgelöste Kinderspielplatzbedarf errechnet sich wie folgt:

Wohnbauflächen	ca. 22.059 qm (GRZ = 0,25, GF < 166 %)
Grundflächen	ca. 5.515 qm
Geschoßflächen	ca. 9.154 qm (Spielplatzbedarf = 2 %)
Netto-Spielfläche	ca. 183 qm (gerundet)

Spielplätze in einer Größenordnung unter 500 qm Bruttofläche sind für einen angemessenen Spielbetrieb wenig geeignet. Im Bereich der Baugebiete selbst bietet sich außer dem „Angerbereich“ keine geeignete Spielfläche an. Im südlich angrenzenden, zeitgleich erstellten Bebauungsplan Nr. 155 ist jedoch in direktem Anschluß an die Baugebiete und im Übergang zur verbleibenden, freien Landschaft ein annähernd 1000 qm großer Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieses Areal, mit teilweise altem, großem Baumbestand, liegt in einer Entfernung von max. 350 m und ist über die geplanten Wegeverbindungen gut und gefahrlos zu erreichen. Mit dieser Festsetzung ist der Spielplatz-Bedarf im gesetzlich erforderlichen Umfang gedeckt. Weitere Nachweise hierzu sind entbehrlich.

Im nördlichen Planbereich ist innerhalb des Straßenraumes eine ca. 560 qm große, öffentliche Grünfläche festgesetzt, die neben ihrer biologischen Funktion gleichzeitig auch als Art „Dorfanger“ z.B. für Straßenfeste oder als Spielfläche bzw. Alten- und Jugendtreff dienen soll. Durch die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen wird neben der optischen Platzgestaltung auch eine merkliche Verbesserung des Kleinklimas für das Umfeld erwartet. Darüber hinaus sind aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 10.7 im öffentlichen Straßenraum innerhalb der Parkstreifen insgesamt mindestens 15 großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Am östlichen Rand der Baugebiete, zwischen dem vorhandenen und dem neu anzulegenden Rad- und Fußweg, ist eine öffentliche Grünfläche als Regenwasser-Notpolder zur Aufnahme des Überhangwassers bei extremen Regenfällen ausgewiesen. Diese Fläche soll auf dem vorhandenen Niveau belassen, als Ruderalfläche feuchter Standorte angelegt und auf Dauer erhalten werden.

Soweit im öffentlichen Straßenraum der Straße An der Riede seitliche Grünflächen vorhanden sind. Werden sie zwar nicht besonders ausgewiesen, sind innerhalb der Verkehrsflächen als deren Bestandteil dennoch dauernd zu erhalten.

### Private Grünflächen

Die umfangreichen Grünflächen zwischen den künftigen Baugebieten und der Annenriede unterliegen aufgrund der vorhandenen Struktur zum großen Teil dem Schutz der §§ 28a bzw. 28b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes und bleiben infolge der Planfestsetzungen unberührt. Randbereiche werden nach den bereits unter Kapitel 10.5 genannten Festsetzungen im Rahmen des Eingriffsausgleichs aufgewertet und einer extensiven Bewirtschaftung zugeführt. Hierbei ist auf den Einsatz von Pestiziden oder Düngemittel vollständig zu verzichten. Der erste von jährlich max. zwei Mähdurchgängen darf nicht vor dem 15. Juni, bei Vorkommen von Wiesenbrütern nicht vor dem 30. Juni erfolgen, um die Brutaufzucht nicht zu gefährden.

Innerhalb dieser Randbereiche ist die Anlegung eines Stillgewässers (TF 10.10) sowie gruppenähnlicher Feuchtmulden (TF 10.11) geplant, die nach den Vorgaben des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung, der Anhang zu dieser Begründung ist, zu gestalten und zu unterhalten sind. Diese Flächen stehen zwar überwiegend im öffentlichen Eigentum, könne aber der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden, wenn der ihnen zgedacht Zweck erfüllt werden soll. Daher ist die Festsetzung als private Grünfläche zweckmäßig.

Die vorhandene Durchgrünung der Baugebiete ist wesentliche Aufgabe der Planung und wird durch den Erhalt des Bewuchses auf Dauer gesichert. Diese Bereiche entlang der Straße An der Riede und im Bereich der vorhandenen Grabenverläufe sind weiträumig als Flächen mit einer Zweckbindung zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25b BauGB im Plan festgesetzt. Lücken und Saumbereiche sind im Rahmen des Pflanzgebotes zu ergänzen. Diese Bereiche werden den Baugrundstücken jeweils anteilig zugeschlagen. Die hiervon ausgehende optische und biologische Wirkung kommt der Funktion öffentlicher Grünflächen gleich.

In den Randbereichen der Baugebiete, besonders im Übergang zur freien Landschaft, werden 10 m breite Teilflächen mit einer Zweckbindung für die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern versehen, um neben einer optischen Abschirmung gleichzeitig eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen.

Diese Flächen sind nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen und der angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten (s.a. Kapitel 10.5). Die Pflanzqualität soll für großkronige Bäume einen Stammumfang von ca. 16-18 cm aufweisen, diese Bäume sollen 3 bis 4 mal verpflanzt sein. Für Sträucher gilt eine Höhe von 100 bis 150 cm bei bisher zweimaliger Verpflanzung und einer Pflanzdichte von etwa 1,0 x 1,0 m Abstand. Zur freien Landschaft hin ist dabei ein vorgelagerter, 2,0 m breiter Wildkräutersaum anzulegen. Die in den textlichen Festsetzungen unter TF 10.8 angegebene Auswahlliste ist nicht abschließend und kann fachgerecht ergänzt werden. Der Baumanteil in den Pflanzbereichen soll etwa 20% betragen.

Neben den vorstehend beschriebenen Kompensationsmaßnahmen ist für die einzelnen Baugrundstücke die Anpflanzung je eines mittelkronigen Laubbaumes im Vorgartenbereich vorgesehen, um die Durchgrünung der Baugebiete nachhaltig zu unterstreichen. Ferner sind im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen gemäß Textfestsetzung Nr. 10.5 jeweils 10% der für das Maß der baulichen Nutzung anrechenbaren Grundstücksflächen mit standortheimischen Gehölzen auf der Grundlage der vorbeschriebenen Pflanzvorgaben zu bepflanzen.

Neben der langfristigen Sicherung von Naturbereichen in der Niederung der Annenriede, auch über die unter die Schutzbestimmungen der §§ 28a und 28b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes fallenden und damit einem besonderen Schutzanspruch unterliegenden Flächen hinaus, tragen die vorgenannten Maßnahmen neben der Erfüllung der Verpflichtungen aus den Vorgaben des § 1a BauGB auch nachhaltig zur positiven, städtebaulichen Gestaltung der neuen Baugebiete und damit zur Steigerung der Lebensqualität ihrer künftigen Bewohner bei.

### **13. Abwägung öffentlicher und privater Belange**

Im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahmen in der Straße An der Riede und der damit verbundenen Aufhebung einer durchgehenden Verkehrsverbindung für Kraftfahrzeuge sind die Interessen sowohl der Anwohner als auch der potentiellen Verkehrsteilnehmer hinsichtlich ihrer Betroffenheit gleichrangig in die Abwägung einzustellen. Dem Schutzanspruch der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung auf möglichst ungestörte Wohnruhe stehen hier Kraftfahrerwünsche nach direkten und schnellen Verkehrsverbindungen gegenüber.

Im Rahmen der künftigen Verkehrsführung stehen als Ersatz für die entfallende, direkte Verbindung zwischen Hasporter Damm und Syker Straße die parallel vorhandenen, bereits ausgebauten und seit langer Zeit genutzten Straßenzüge des Schollendamms und der Berliner Straße zur Verfügung, so daß die bisherige Durchgängigkeit im Plangebiet für eine Sicherung der Verkehrsverbindungen im Stadtgebiet nicht notwendig ist. Geringe Umwege sind für Kraftfahrzeugführer durchaus zumutbar, zumal auch für den Ziel- und Quellverkehr ausreichende Querverbindungen bestehen. Hier ist der Anspruch auf Wohnruhe der Vorrang einzuräumen.

Wie bereits in der Eingriffsbilanzierung im Kapitel 10.4 (Seite 18 ff) aufgezeigt, besteht nach Gegenüberstellung des Eingriffs und im Plangebiet möglicher Ausgleichsmaßnahmen ein Ersatzflächendefizit von ca. 21.000 Wertpunkten. Hiernach wäre eine externe Ersatzfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> um 3 Wertstufen aufzuwerten. Die Summe der im Bebauungsplan bereits festgesetzten Maßnahmen stellt eine beispielhafte, städtebauliche Lösung dar, die neben der großzügigen Dimensionierung der Baugrundstücke mit ihren Nebenflächen erhebliche Freiflächen zugunsten der Natur unter besonderen Schutz stellt. Dies belastet den zu Bauzwecken verwertbaren Bereich finanziell bereits beträchtlich. Die Baulandpreise müssen jedoch in einem angemessenen Verhältnis zwischen ökologischen Anforderungen und ökonomischen Aufwendungen stehen, wenn die Realisierung des Planes nicht vollständig in Frage gestellt werden soll. Die Relation zwischen Bodenpreis und Bauwerkskosten muß im Rahmen einer rationalen Planung gleichfalls gewahrt und das einzelne Baugrundstück für die künftigen Bewohner noch finanzierbar bleiben, wenn das Planungsziel erreicht werden soll.

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst stellt ursprünglich für das gesamte Areal zwischen der Straße An der Riede und der Annenriede vollflächig Wohnbauflächen dar. Im eng begrenzten Stadtgebiet stehen kaum noch Bereiche für eine adäquate Nutzung zur Verfügung, bei denen ein Eingriff in den Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung wäre. Ein Ausweichen auf andere Bereiche ist somit weder heute noch künftig möglich, da durch Nachverdichtung der innerstädtischen Flächen auch diese Baulandreserven schon weitgehend ausgeschöpft sind. Bereits die Rückbildung von Bauflächen sowohl im Rahmen der hier zugeordneten, als auch weiterer Änderungen des Flächennutzungsplanes zeigt, daß den Belangen der Natur, wie auch im vorliegenden Plan, besondere Bedeutung beigemessen wird. Unter dieser Prämisse kann der verständlichen Forderung nach uneingeschränkter Freihaltung der hier festgesetzten Baugebiete für Zwecke von Natur und Landschaft kein Vorrang eingeräumt werden, wenn nicht an anderer Stelle im Stadtgebiet gleiche oder ähnliche Probleme aufgeworfen werden sollen.

Im Plangebiet selbst stehen über die geplanten Maßnahmen hinaus keine geeigneten Ersatzflächen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der bereits in den Baugebieten selbst und im gesamten Plangebiet zugunsten der Naturbelange getroffenen Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen muß entschieden werden, ob eine vollständige Kompensation erreicht, oder darauf verzichtet werden soll. Der notwendigen Schaffung von Bauplätzen für den Bau von Einfamilienwohnhäusern zur Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges der Stadt stehen vergleichsweise hohe Kosten für die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes gegenüber. Wenn die Baugrundstücke im Rahmen der Planfestsetzungen für den gedachten Zweck finanzierbar bleiben sollen, muß auf eine über die im Plan getroffenen Maßnahmen hinausgehende, vollständige Kompensation verzichtet werden.

#### **14. Ver- und Entsorgung**

Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsbetriebe oder durch private Unternehmen mit öffentlichem Auftrag im gesetzmäßigen Umfang sichergestellt.

Die erforderlichen Anlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind im Bereich der Straße An der Riede und teilweise auch im Bereich des Katharinenweges vorhanden. Sowohl ein Schmutzwasserkanal als auch ein Regenwasserkanal liegen im Bereich der Fläche des vorhandenen Verbindungsweges zwischen Katharinenweg und Diepholzer Straße. Der Schmutzwasserkanal kann teilweise zur Baugebieterschließung herangezogen werden. Ein Anschluß an den Regenwasserkanal ist wegen dessen bereits bestehender Überlastung nicht möglich.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers sind besondere, nachstehend noch beschriebene Vorkehrungen im Baugebiet zu treffen. Für die ausreichende Überdeckung der Kanäle ist eine Aufhöhung der reinen Baugrundstücke und der Straßenflächen erforderlich. Kleinflächige Einrichtungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind in allen Baugebieten gemäß § 14(2) BauNVO als Ausnahme zulässig und werden daher in den einzelnen Baugebieten nicht gesondert ausgewiesen.

Im Einzelnen sind folgende Vorkehrungen zur Sicherung der einwandfreien Ver- und Entsorgung der neuen Baugebiete vorzusehen:

### 14.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird über zwei neue Erschließungsstraßen erschlossen. In diesem Zusammenhang werden die Baugebiete an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Delmenhorst angeschlossen. Für die einzelnen Baugrundstücke besteht aufgrund der geltenden Bestimmungen für Trinkwasser eine Anschlußpflicht. Die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bleibt dabei unberührt.

### 14.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Zuständig ist die EWE Delmenhorst, Fischstraße 35-37.

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das im Umfeld vorhandene Versorgungsnetz. Zuständig sind die Delmenhorster Stadtwerke, Fischstraße 31-34.

Die Möglichkeiten, erneuerbare Energieformen, wie z. B. Solarenergie-, Wärmerückgewinnungs- oder Erdwärme-Potentiale zu nutzen, bleiben unberührt. Windkraftanlagen können unter Berücksichtigung der störungsanfälligen Wohnbebauung, der geringen Flächengröße des Baugebietes sowie der unmittelbaren Nachbarschaft der sensiblen Niederung der Annenriede nicht zugelassen werden.

### 14.3 Entwässerung

#### Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung für das Schmutzwasser des gesamten Plangebietes erfolgt über das vorhandene, öffentliche Kanalnetz. Im Bereich des neuen, verlängerten Straßenkörpers des Katharinenweges ist bereits z.T. eine Kanalleitung vorhanden, die in diesem Abschnitt mit genutzt werden kann. Die neuen öffentlichen Kanäle werden an diese Leitung angeschlossen. Für den nördlichen Bereich ist der Anschluß der zu verlegenden Leitung an den bestehenden Kanal in der Straße An der Riede vorgesehen. Im Rahmen der künftigen Baugenehmigungen ist der Anschluß der Baugrundstücke aufgrund der bestehenden Satzung sicherzustellen. Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen, zentralen Kläranlage der Stadt Delmenhorst über das bestehende Leitungsnetz zugeleitet und dort vollbiologisch aufgereinigt.

#### Niederschlagswasser

Der Bewältigung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Bereich der künftigen Baugrundstücke sowie der versiegelten Verkehrsflächen liegt ein Entwässerungskonzept zugrunde. Eine unmittelbare Ableitung in die Vorflut der Annenriede ist aufgrund der Abflussmengenbegrenzung nicht möglich. Gleichfalls scheidet der Anschluß an den vorhandenen Regenwasserkanal wegen dessen bereits bestehender Überlastung aus. Hier wird ein neuer Regenwassersammler mit entsprechendem Rückhaltevolumen vorgesehen. Aus diesem Konzept ergibt sich eine Aufhöhung der Baugrundstücks- und Straßenflächen um bis zu 0,60 m auf ein Niveau von + 6,60 bis + 6,80 m über NN.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist ferner eine größere Pumpstation erforderlich. Für deren Errichtung wird eine ca. 22 x 25 m große Fläche benötigt. Als Standort bietet sich der Bereich direkt östlich im Anschluß an die Baugebiete und südlich des vorhandenen Weges an. Von dort aus kann auch die gegenüberliegende Regenwasserrückhaltefläche problemlos und unmittelbar angeschlossen werden.

Für die Straßenverkehrsflächen ist gleichfalls eine Ableitung in den Regenwasserkanal geplant. Für extreme Niederschlagsfälle ist ein Notüberlauf in einen Regenwasser-Notpolder am östlichen Baugebietsrand vorgesehen, aus dem eine gedrosselte Ableitung in die Annenriede erfolgt.

Der im Plangebiet vorhandene Entwässerungsgraben zwischen den Flurstücken 33/3 und 32/1 bleibt in der derzeitigen Lage erhalten und dient weiterhin der Ableitung des Regenwassers aus den seitlichen Bereichen in die tiefer liegenden Gebiete und damit der weiteren Vernässung der östlich gelegenen Feuchtwiesen und Biotope. Soweit für Eingriffe in bestehende Wasserläufe ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist, wird es nach den geltenden Vorschriften durchgeführt.

#### 14.4 Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die einem Privatunternehmen übertragene, öffentliche Müllabfuhr gemäß Satzung der Stadt Delmenhorst. Wiederverwertbare Rohstoffe werden gesondert entsorgt. Sonderabfälle sind vom Verursacher selbst den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen den Vorschriften entsprechend zuzuführen.

#### 14.5 Altlasten

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 280 liegen bisher keine Hinweise auf eine mögliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Auf eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan kann daher verzichtet werden. Soweit sich jedoch im Rahmen der Plandurchführung belastete Bereiche abzeichnen, hat eine ordnungsgemäße Entsorgung zu erfolgen.

#### 14.6 Kampfmittel und Bombenblindgänger § 9 (5) BauGB

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 280 besteht nach Mitteilung der Bezirksregierung Hannover, Abt. Kampfmittelbeseitigung gemäß § 4 (2) BauGB ein Verdacht auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg für das gesamte Plangebiet. Im Plan sind diese Hinweise durch entsprechende Kenntlichmachung berücksichtigt. Sondierungen durch eine Fachfirma sind vor Baubeginn angezeigt. Bei positivem Ergebnis hat eine fachgerechte Entsorgung zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu erfolgen.

#### 14.7 Belange der Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt, da im gesamten Planungsraum weder historische Anlagen noch denkmalwürdige Bauwerke vorhanden sind.

Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wurde jedoch auf Anregung der oberen Denkmalbehörde der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, daß alle bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde (Untere Denkmalbehörde: Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst) oder einem Beauftragten für das Denkmalwesen zu melden sind.

### 14.8 Nachrichtliche Übernahmen

Im Planungsgebiet liegen innerhalb der Niederung der Annenriede umfangreiche Biotopflächen, die aufgrund ihrer besonderen Struktur unter den Schutz der §§ 28a bzw. 28b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) fallen. Auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB werden diese begrenzten Bereiche über die Festsetzung von Flächen nach § 9 (1) 20. BauGB hinaus kenntlich gemacht und zusätzlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (s. a. Abschnitte 10.1.2 und 12).

Für den das Planungsgebiet tangierenden Wasserlauf der Annenriede gelten die besonderen, wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 91a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG). Hiernach sind Gewässerrandstreifen in der vorgegebenen Breite von 5 m in den Bebauungsplan einzutragen und auf der Grundlage der Bestimmungen des § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Plan zu übernehmen. Evtl. bestehende Konflikte zwischen dem Wasserrecht und dem Naturschutz werden durch diese Übernahme in den Bebauungsplan jedoch nicht geregelt.

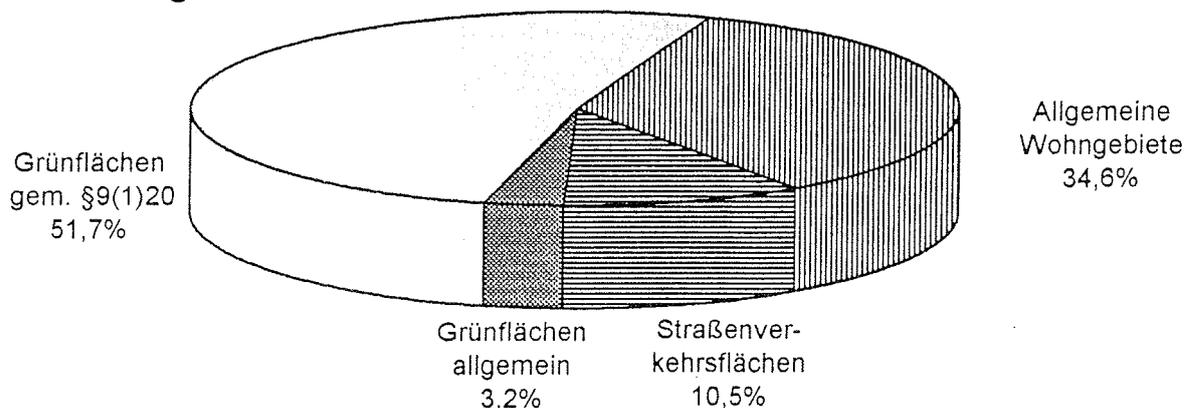
## 15. Städtebauliche Daten

### Flächengliederung

Von dem ca. 76.000 qm großen Plangebiet werden ausgewiesen als:

<b>1. Allgemeine Wohngebiete (Baugrundstücke):</b>	ca. 22.100 qm	ca. <b>26.300 m<sup>2</sup></b> ( 34,6 %)
dazu Flächen mit Erhaltungsgeboten gem. § 9(1)25b BauGB	ca. 4.200 qm*	
<b>2. Straßenverkehrsflächen</b>		ca. <b>8.000 m<sup>2</sup></b> ( 10,5 %)
davon äußere Erschließung	ca. 3.800 qm	
davon innere Erschließung	ca. 3.100 qm	
davon unbefestigte Wanderwege	ca. 1.100 qm	
<b>3. Grünflächen</b>		ca. <b>41.700 m<sup>2</sup></b> ( 54,9 %)
davon Straßengrün (Wendeplatz)	ca. 600 qm	
davon Regenwasser-Notpolder	ca. 1.800 qm	
davon Flächen gem. § 9(1)20 BauGB ↓	ca. 39.300 qm	
darunter Flächen geschützte Biotope: ↑	ca. 23.700 qm	
<b>Plangebiet gesamt:</b>		<b>ca. 76.000 m<sup>2</sup></b> (100,0 %)

### Darstellung der Flächenanteile



Darstellung der Flächenanteile

## 16. Durchführung des Bebauungsplanes

Die von der Planung betroffenen Flächen stehen mit Ausnahme der Flurstücke 33/2 und 33/3 vollständig im Eigentum der Stadt Delmenhorst. Sollten sich für die Herstellung der öffentlichen Anlagen erforderliche Grundstücksflächen noch nicht im Eigentum der Stadt Delmenhorst befinden, sind diese für den vorgesehenen Zweck zu erwerben, auf die Stadt zu übertragen oder notfalls für den festgesetzten, öffentlichen Zweck zu enteignen. Der Bebauungsplan bildet dafür die rechtliche Grundlage.

Die Durchführung des Bebauungsplanes läßt eine Notwendigkeit zur Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne Artikel 1 BauROG, § 180 BauGB nicht erkennen, da eine nachteilige Auswirkung auf die persönlichen Lebensumstände im Planungsgebiet wohnender oder arbeitender Menschen hierdurch nicht ausgelöst wird.

Die zur Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes erforderlichen öffentlichen Haushaltsmittel werden mit der künftigen Haushaltsplanung bereitgestellt. Sie belasten den öffentlichen Haushalt nur vorübergehend, da Rückflüsse in Form von satzungsgemäßen Erschließungsbeiträgen bzw. Erschließungsanteile aus dem Verkaufserlös der Grundstücke zu erwarten sind. Die genaue Höhe der entstehenden Kosten steht zum augenblicklichen Zeitpunkt noch nicht fest.

## 17. Verfahrensvermerke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 280, eingeleitet mit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschuß des Verwaltungsausschusses vom 25.03.1998 wird durch den Beschluß des Rates der Stadt vom 21.07.1998 zur Abrundung des Planungsgebietes um die Flurstücke 33/2 und 33/3 erweitert.

Der Bebauungsplan Nr. 280 „Zwischen den Weiden“ hat wie folgt öffentlich ausgelegen:

1. vom 03. 08. bis einschl. 11. 09. 1998,
2. vom 21. 01. bis einschl. 22. 02. 1999 und
3. vom 25. 05. bis einschl. 08. 06. 1999.

Der Bebauungsplan Nr. 280 „Zwischen den Weiden“ tritt einschließlich dieser Begründung mit der ortsüblichen Bekanntgabe nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 280 werden alle innerhalb seines Geltungsbereiches bestehenden, früheren Bebauungspläne aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

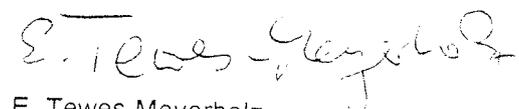
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

Delmenhorst, den 3. August 1999

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage

  
Lukowitz

Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

  
E. Tewes-Meyerholz  
Dipl.-Ing.