



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 229

für ein Teilgebiet zwischen der Europastraße (B75) und dem Schill-
broker Weg / Beim Schlatt in Delmenhorst

I. Bisherige Entwicklung, bestehende Planung

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet am Ortsrand direkt an der Stadtgrenze und umfaßt eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 3 km.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 erfaßten Flächen waren bisher nicht Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung, sondern gehörten zu den Außenbereichsflächen gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtgebiet von Delmenhorst. Diese Flächen wurden in der Vergangenheit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 19. 9. 1979 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Entsprechend der hier bisher betriebenen Nutzung stellt der Flächennutzungsplan in dem von der jetzigen Planung betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung steht jedoch den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 229 entgegen. Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt neben der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilabschnitt 34 wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 durchgeführt. Im Rahmen der Änderung zum Flächennutzungsplan wird die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft aufgehoben und in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Reitsport" umgewandelt.

Sonstige verbindliche Planungen liegen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

II. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Die Gemeinden haben nach den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Reiterverein Delmenhorst ist seit ca. 20 Jahren auf einem städtischen Gelände am Lehmkuhlenbusch ansässig. Schon in der Vergangenheit wurde häufiger in Erwägung gezogen, diesen Standort aufzugeben und den Verein auf einer geeigneteren Fläche anzusiedeln. Die Notwendigkeit einer Umsiedlung ergibt sich insbesondere aus den bestehenden Nutzungskonflikten. So liegt die Reithalle nur etwa 20 m von der bestehenden reinen Wohnbebauung (an der Groninger Straße), die im Bebauungsplan Nr. 50 auch als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist, entfernt; der Anreiteplatz etwa 30 m. Die Ausübung des Reitsports verursacht Staubentwicklungen und bringt Geräusch- und Geruchsbelästigungen der angrenzenden Wohnbebauung mit sich. Die Außenanlagen sind zu gering bemessen um die Pferde intensiv bewegen zu können. Weitere Außenanlagen können wegen der örtlichen Verhältnisse nicht geschaffen werden. Ein Reitweg ist zwar vorhanden; die freie Landschaft ist (z. B. für Ausritte) jedoch nicht ohne eine Tangierung der angrenzenden Wohnbebauung erreichbar. Die Nähe zu den Städtischen Krankenanstalten wird ebenfalls als problematisch eingestuft. Insbesondere können Patienten, die hier Spaziergänge unternehmen, durch Reiter beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan in diesem Bereich Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Entwicklungsflächen für die Städtischen Krankenanstalten)

dar. Eine bauleitplanerische Sicherung der Reitsportnutzung an dieser Stelle erlangt daher im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Wohnbebauung und der Flächen für das Krankenhaus städtebauliche Bedeutung, zumal der Reitverein in den vergangenen Jahren auch Erweiterungsabsichten dargelegt hat.

Ende des Jahres 1989 sind die baulichen Anlagen - bis auf die Reithalle - durch Brandeinwirkungen weitgehend zerstört worden. Die Stadt Delmenhorst hat sich aufgrund der zuvor beschriebenen Problematik entschlossen, die zerstörten Anlagen am Lehmkuhlenbusch nicht wieder herzustellen, sondern dem Verein eine für die Ausübung des Reitsports geeignetere Fläche zur Verfügung zu stellen.

Der Entscheidung, den Reiterverein auf der am Schillbroker Weg gelegenen Fläche anzusiedeln, ging eine Untersuchung unterschiedlichster Standorte im Stadtgebiet voraus. Die Fläche zwischen der Europastraße (B 75) und dem Schillbroker Weg wies bei dieser Gesamtbetrachtung gegenüber den übrigen in Betracht kommenden Flächen wesentliche positive Merkmale und Bedingungen auf, so daß die Ansiedlung des Reitervereins an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist. So sind hier, im Gegensatz zu den übrigen untersuchten Flächen, die für die Ausübung des Reitsports erforderlichen äußeren Rahmenbedingungen optimal vorhanden. Die Fläche ist von ausreichend großem Zuschnitt. Sie ist von landwirtschaftlich genutzten Bereichen umgeben. Auch im Bereich der Gemeinde Ganderkese, deren Gemeindegebiet unmittelbar an den Schillbroker Weg grenzt, schließen sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In der Nähe sind lediglich Gehöfte vorhanden. Eine Wohnbebauung existiert hier in unmittelbarer Nähe nur sehr vereinzelt und genießt Bestandsschutz. Eine weitere Bebauung der angrenzenden Flächen kann nur im Rahmen der Zulässigkeiten des § 35 BauGB erfolgen. Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des nördlich der Europastraße (B 75) gelegenen Siedlungskerns der Stadt Delmenhorst. Eine gute Erreichbarkeit der neuen Reitsportanlage ist - wie am heutigen Standort am Lehmkuhlenbusch

der Fall - daher für Fußgänger und Radfahrer auch am neuen Standort gegeben. Neue Erschließungsanlagen müssen nicht hergestellt werden, da die Erschließung des Planungsgebietes über den Schillbroker Weg bereits heute gesichert ist. Hier ist lediglich ein Schmutzwasserkanal zur ordnungsgemäßen Entsorgung der Anlage neu zu verlegen und darüber hinaus eine Straßenbeleuchtung aus Gründen der Verkehrssicherheit in den Abendstunden zu installieren. Das Gelände zählt nicht zu den für die Natur und Landschaft bedeutsamen Bereichen im Stadtgebiet von Delmenhorst. Der mit dem Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft kann durch entsprechende Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ausgeglichen werden.

Die übrigen diskutierten Flächen liegen ebenfalls im Außenbereich. Standorte, die dem Siedlungskern von Delmenhorst noch näher liegen als die Fläche am Schillbroker Weg, standen jedoch nicht zur Verfügung. Eine größere Nähe zur Wohnbebauung ist im Hinblick auf das erneute Entstehen von Nutzungskonflikten - wie am Lehmkuhlenbusch - aus städtebaulicher Sicht auch nicht vertretbar. Hierin ist auch begründet, daß bisher nicht berührte Flächen im Außenbereich für eine dort nicht privilegierte Nutzung beansprucht werden. Die Beanspruchung erfolgt jedoch nur in einem unbedingt notwendigen Umfang, so daß der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gewahrt bleibt.

Da das Vorhaben des Reitervereins nicht zu den im Rahmen des § 35 BauGB zulässigen Nutzungen zählt, eine bisher zum Außenbereich gehörende Fläche aus den zuvor beschriebenen Gründen jedoch in Anspruch genommen werden muß, ist für die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich geworden.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, im Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reitsport" auszuweisen. Im Rahmen dieses Sondergebietes sollen die

überbaubaren Flächen für die Errichtung einer Reithalle mit den erforderlichen Nebenanlagen ausgewiesen werden.

Durch weitere Festsetzungen soll die Zulässigkeit der ausschließlich dem Reitsport dienenden übrigen Anlagen näher bestimmt werden.

Da mit dem Bebauungsplan der Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, sollen hier Festsetzungen zur Eingriffsregelung getroffen werden, die durch entsprechende Beschreibungen in dieser Begründung dargelegt werden sollen.

Die Erschließung der Reitsportanlage soll über den Schillbroker Weg erfolgen, dessen naturnaher Charakter durch Verzicht auf jegliche Ausbaumaßnahmen erhalten bleiben soll.

III. Planinhalt

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 sieht im § 1 vor, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und unter Berücksichtigung der Planungsziele bestand die Möglichkeit, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 entweder ein Gewerbegebiet, in dessen Rahmen auch Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind, oder ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung auszuweisen. Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Reitsport" wurde insbesondere deshalb bevorzugt, da ausschließlich die reitsportliche Nutzung in diesem ansonsten schützenswerten Außenbereich zugelassen und jegliche andere Nutzungsart - insbesondere gewerbliche Nutzung - hier langfristig ausgeschlossen werden soll. Die reitsportliche Nutzung ist ihrem Wesen nach nicht als völlig landschaftsfremd zu betrachten, während dieses für gewerbliche Nutzungen nicht zutrifft. Der von dem Verein ausgeübte Reitsport dient ausschließlich der Freizeitbetätigung und

wurde bisher nicht in der Art einer gewerblichen Nutzung betrieben. Veränderungen in den Vereinsstrukturen sind am neuen Standort nicht geplant. Aus diesem Grunde konnte auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO verzichtet werden.

Im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes wird die Zulässigkeit der für den Reitbetrieb des Vereins erforderlichen baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen bauleitplanerisch geregelt.

Der Reiterverein hat etwa 120 Mitglieder, von denen etwa 70 % aktive Mitglieder sind. Dabei handelt es sich überwiegend um Delmenhorster Kinder und Jugendliche (insgesamt etwa 60 % der Mitglieder). Bisher führte der Verein lediglich ein internes Turnier in der Halle durch. Nach Fertigstellung der neuen Reitanlage wird der Umfang der Vereinsaktivitäten beibehalten. Es ist jedoch geplant, zusätzlich zu einem weiteren Hallenturnier jährlich maximal ein Turnier im Freien über ein bis zwei Tage durchzuführen. Aufgrund der fehlenden Möglichkeiten am Lehmkuhlenbusch war die Durchführung eines solches Turniers bisher nicht möglich. Weitere Veranstaltungen sind aufgrund des damit verbundenen Aufwandes nicht beabsichtigt. Die übrigen Aktivitäten haben ausschließlich vereinsinternen Charakter (Übungsbetrieb, Schulungen, Weihnachtsreiten, Osterfeier etc.) und finden in der Halle statt. Aufgrund der bestehenden Vereinsstrukturen, der Größe der geplanten Reitsportanlage und der vorgesehenen Veranstaltungen muß von unzumutbaren Lärmbelastungen nicht ausgegangen werden, da im Normalfall eine extensive Nutzung mit entsprechend geringem Verkehrsaufkommen (ca. 20 bis 30 PKW-Fahrten je Tag) vorgesehen ist. Diese Verkehrsmengen führen - in Verbindung mit den bereits heute vorhandenen Geräuschen aus Verkehrsbewegungen im Umfeld der Anlage - nicht zur maßgeblichen Erhöhung der Geräuschimmissionsbelastung für die Nachbarbebauung. Die Mitglieder sind überwiegend Delmenhorster Bürger, so daß ein wesentlicher Durchgangsverkehr in den angrenzenden Bereichen der Gemeinde Ganderkesee nicht zu erwarten ist, sondern lediglich

Ziel- und Quellverkehr aus dem Bereich Delmenhorst. Eine größere Anzahl von Besuchern ist allenfalls bei dem geplanten jährlichen Turnier im Freien zu erwarten, da die Kapazitäten in der Reithalle für eine größere Besucherzahl nicht ausreichen werden. Die geplante Reitsportanlage ist als Sportanlage im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 26. 7. 1991) zu beurteilen. Danach sind die geplanten Veranstaltungen grundsätzlich dann zulässig, wenn die Ereignisse selten (bis zu maximal 18 Tagen im Jahr) auftreten und die zulässigen Geräuschimmissionspegel nicht überschritten werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Auflagen hinsichtlich der Geräuschbelästigungen zu treffen. Es ist davon auszugehen, daß bei dem geplanten jährlichen Turnier im Freien maximal 300 Teilnehmer und Besucher erscheinen werden. Diese Zahl ist als realistisch anzusehen, da selbst bei derartigen größeren Veranstaltungen im Umland bisher kein wesentlich höheres Teilnehmer- und Besucheraufkommen erreicht wurde. Die im Baugenehmigungsverfahren geforderten Pflicht-einstellplätze sind für den Übungsbetrieb und die vereinsinteren Veranstaltungen ausreichend. Der zusätzliche Parkplatzbedarf bei dem öffentlichen Turnier wird durch Anpachtung einer benachbarten Weidefläche gedeckt. Dieses ist ein durchaus übliches Verfahren bei Reitveranstaltungen. Die Anpachtung der Nachbarweide ist ohnehin vom Verein geplant um über zusätzliche Weideflächen außerhalb des Planungsbietes verfügen zu können. Damit und in Verbindung mit verkehrsregelnden Maßnahmen wird dem ruhenden Verkehr bei Veranstaltungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen und Beeinträchtigungen im öffentlichen Verkehrsraum unterbunden. Die Mitglieder des Vereins werden nicht nur auf der Anlage reiten sondern gelegentlich auch Ausritte unternehmen. Hierfür werden die unbefestigten Wege in der Umgebung der Reitanlage in Anspruch genommen, da die befestigten Straßen für diese Zwecke nicht geeignet sind. Von diesen Grundlagen ausgehend sind alle weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes getroffen worden.

Auf dem Grundstück soll eine Reithalle errichtet werden, deren Abmessungen den Erfordernissen für Reitprüfungen und Schulungen entspricht. Desweiteren sind Stallungen einschließlich der für die Pferdepflege und -versorgung erforderlichen Nebenräume geplant. Für diese Zwecke setzt der Bebauungsplan eine überbaubare Fläche von 48,0 x 52,0 m fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so angelegt, daß entlang der Grundstücksgrenzen ausreichende Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zum Aufbau eines Hofgehölzes zur Verfügung stehen und die Zufahrtswege auf ein benötigtes Minimum begrenzt werden können. Gegenüber den nicht überbaubaren Flächen ist diese Fläche durch eine Baugrenze abgegrenzt. Im Bereich der überbaubaren Fläche sind neben den zuvor genannten Anlagen auch Schulungsräume, sanitäre Anlagen und erforderliche Nebenräume (z.B. Teeküche, Abstellraum) zulässig. Da die Vereinsstrukturen nach der Umsiedlung beibehalten werden, sind Räume und Einrichtungen für einen Gastronomiebetrieb unzulässig und auch nicht erforderlich. Die Errichtung einer Wohnung für eine Aufsichtsperson (z.B. Stallmeister) soll im Bereich dieser Fläche jedoch als Ausnahme zulässig sein, da die Anwesenheit einer Aufsicht auf dem Gelände unter Umständen erforderlich werden kann.

Die Abmessungen der überbaubaren Fläche erfordern die Festsetzung der abweichenden Bauweise (s). Diese Festsetzung besagt, daß hier Gebäudelängen über 50,0 m unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässig sind.

Zur Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe wurde die Firsthöhe mit 18,3 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt (OK). Bei einer vorhandenen Geländehöhe von 10,3 m über NN sind demnach Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird in Verbindung mit den vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen dazu beigetragen, die baulichen Anlagen unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden Außenbereichsflächen in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Auf den ansonsten nicht überbaubaren Flächen im nördlichen Grundstücksbereich sind Flächen für einen Dressur- und Springplatz festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bereich der nicht überbaubaren Flächen Stellplätze für den im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Bedarf zulässig, die jedoch infolge einer textlichen Festsetzung (TF 5) nicht versiegelt werden dürfen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht weiter eingeschränkt wird. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen dürfen nur als Weide- und Auslaufflächen genutzt werden. Da die Flächen ausschließlich den vorgenannten Zwecken dienen sollen, ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 12 (1) und (2) der NBauO und § 14 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im gesamten nicht überbaubaren Bereich unzulässig. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (auch Löschwasser) sowie zur Ableitung von Abwasser (z.B. Mistplatte) dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig, obwohl dafür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind (§ 14 (2) BauNVO).

Vor der Reithalle ist eine Fläche für PKW-Stellplätze ausgewiesen. Auf dieser Fläche kann ein Teil der erforderlichen Stellplätze, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind, angelegt werden. Die Flächen dürfen ebenfalls aus den zuvor genannten Gründen nicht versiegelt werden (TF 5). Zusammen mit den Stellplätzen im nicht überbaubaren Bereich wird den Belangen des ruhenden Verkehrs für den regulären Betrieb der Reitsportanlage in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Der Bebauungsplan setzt im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 5 für die Stellplatzbereiche das Anpflanzen weiterer standortgerechter Laubbäume fest (1 Baum je 5 Stellplätze). Durch diese Festsetzung soll auf die Gestaltung dieser Flächen positiv Einfluß genommen werden können.

Die für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht benötigten nicht überbaubaren Flächen dürfen nur als eingezäunte Weide- und Auslauflächen genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Diese Zahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche im Sinne des § 19 (3) der BauNVO höchstens zulässig sind. Nach § 19 (4) der BauNVO müssen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung die Flächen für Dressur- und Springplatz sowie die Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten mit angerechnet werden. Aus diesem Grunde ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl 0,5 nach den Bestimmungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die zuvor genannten Anlagen um bis zu 0,05 zulässig (TF 3).

Das Planungsgebiet wird über den Schillbroker Weg erschlossen. Der Weg ist unbefestigt und wird in seinem Verlauf von beidseitigen Gräben begleitet. Ein Ausbau des Schillbroker Weges ist nicht vorgesehen. Vielmehr soll der landschaftsnahe Charakter des Weges erhalten bleiben. Im Hinblick auf die künftige Nutzung im Planbereich und dem damit verbundenen relativ geringen Verkehrsaufkommen ist nach Angabe des zuständigen Fachamtes ein Ausbau in herkömmlicher Form nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen des Schillbroker Weges wurden - sofern sie dem Planbereich vorgelagert sind - in den Geltungsbereich übernommen. Die Mehrheit der Mitglieder des Reitervereins sind Kinder und Jugendliche, die überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu den Trainingsstunden kommen, so daß nur - wie bereits erwähnt - mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen (einschließlich gelegentlichem Pferdetransport) gerechnet werden muß. Sofern der Verein sein geplantes öffentliches Turnier durchführt, werden für das dann erhöhte Verkehrsaufkommen benachbarte Flächen bereitgehalten, damit der Schillbroker Weg und die angrenzenden Straßenzüge von jeglichem ruhenden Verkehr freigehalten werden können.

Zur Entsorgung des Gebietes muß im Schillbroker Weg ein Schmutzwasserkanal verlegt werden. Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Delmenhorst. Die Verlegung eines Regenwasserkanals ist nicht vorgesehen, da das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbleiben und versickern soll. Diese Möglichkeit ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit gegeben. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird in einen im nordöstlichen Grundstücksbereich anzulegenden Teich geleitet und soll von dort aus versickern.

Die zur Lagerung des Stallmistes anzulegende Mistplatte ist zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers abzudichten. Die Sickerwässer werden ebenfalls in den Schmutzwasserkanal im Schillbroker Weg eingeleitet.

Die ggfs. zu erwartenden Geruchsbelästigungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Auflagen nach der Maßgabe des § 42 (2) und (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf ein Minimum reduziert werden.

Im Planungsgebiet sind zwei erhaltenswerte ältere Erlen vorhanden. Diese Bäume sind von besonderer städtebaulicher Bedeutung und sollen deshalb über eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB für den weiteren Erhalt gesichert werden. Mit der Festsetzung "Zu erhaltende Bäume" werden nicht alle nach der Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst zu schützenden Bäume erfaßt. Auf den § 3 dieser Satzung wird deshalb an dieser Stelle und auch in der Planzeichnung besonders hingewiesen.

Im Planbereich sind sieben weitere standortgerechte Laubbäume festgesetzt, die zum Aufbau eines Hofhölzles neu angepflanzt werden sollen. Damit wird dem gesamten Grundstück der Charakter einer Hoflage gegeben - ähnlich wie bei den in der Nähe gelegenen Höfen. Mit dem Aufbau des Hofgehölzles wird wesentlich zur Einbindung der Reitsportanlage in das Orts- und Landschaftsbild der näheren Umgebung beigetragen.

Für die Neuanpflanzungen kommen Stieleichen, Eschen, Schwarzpappeln und Schwarzerlen in Betracht.

Entlang den Grenzen des Planungsgebietes sind umfangreiche zu bepflanzende Flächen festgesetzt. Sie sollen mit standortgerechten, mindestens 3,0 m hohen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Diese Anpflanzungen dienen nicht nur als Sichtschutz sondern insbesondere auch der Eingriffskompensation. (s. auch IV.).

Infolge einer weiteren textlichen Festsetzung ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlich zu den zuvor beschriebenen Baum- und Strauchpflanzungen ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum pro 800 m² Grundstücksfläche anzupflanzen (insgesamt ca. 19 weitere Bäume). Hier sind Solitäräume als auch Baumgruppen zulässig. Für diese Bepflanzung kommen ebenfalls die zuvor genannten Baumarten in Betracht.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen worden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). In dieser Fläche soll der bereits erwähnte Regenwassersammelteich angeordnet werden. Ansonsten soll sich die Fläche zur Bildung eines Feuchtbiotops eigenständig weiter entwickeln und als Kompensationsmaßnahme dienen.

Der gesamte Planbereich wird von der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Delmenhorst-Wiekhorn berührt. Das Wasserschutzgebiet wurde nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planung übernommen. Auf die Verordnung vom 19. 8. 1975 wird hier und auch in der Planzeichnung besonders hingewiesen. Dem Schutz des Grundwassers ist eine besondere Bedeutung auch bei der Bauausführung und der Auswahl von Baumaterialien beizumessen. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sind zu beachten.

Aufgrund einer Forderung der Oberen Denkmalbehörde wurde in die Planzeichnung der Hinweis aufgenommen, daß die eventuell bei der Plandurchführung zutage tretenden ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig sind.

IV. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Verwirklichung der Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es gelten die Maßgaben der Eingriffsregelung nach § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG). Die Stadt Delmenhorst hat einen Grünordnungsplan im Sinne des § 6 NNatG erarbeiten lassen um bereits im Stadium der Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen eine Eingriffsregelung herbeiführen zu können. Nachstehend werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt, zuvor jedoch der Bestand nach der Begehung im Frühsommer 1990 in Bezug auf Nutzung der Flächen, Vegetation, Fauna und Landschaftsbild beschrieben und beurteilt:

Bestandsbeschreibung:

Der Planbereich selbst wird, wie auch die unmittelbar angrenzenden Flächen, zur Zeit landwirtschaftlich als Intensiv-Grünland genutzt. Nach Süden schließt sich im Bereich der Gemeinde Ganderkesee ebenfalls landwirtschaftlich genutztes Umland an. Etwa 100 m nordwestlich des Planungsbereiches liegen 2 Bauernhöfe, während in etwa gleicher Entfernung entlang der Straße "Beim Schlatt" und südlich des Schillbroker Weges im Bereich der Gemeinde Ganderkesee Einfamilienhäuser sowie gärtnerisch genutzte Grundstücke vorhanden sind.

Der Schillbroker Weg ist als unbefestigter Weg mit beidseitig verlaufenden Gräben ausgeprägt.

Die Vegetation des Grünlandes ist dem Typ der frischen Weidelgras-Weißkleeweide zuzurechnen, die infolge der intensiven Nutzung (starke Beweidung) artenarme Bestände aufweist. Auch die benachbarten Grünlandflächen - überwiegend Ansaatwiesen - besitzen ein geringes Artenspektrum.

An der östlichen Grundstücksgrenze besteht auf dem Nachbargrundstück eine kleine Gehölzgruppe aus Erlen und Birken, an der südlichen Grenze - am Schillbroker Weg - sind zwei einzeln stehende Erlen vorhanden.

Der nördlich des Schillbroker Weges verlaufende Graben wies zur Zeit der Bestandsaufnahme keine Wasservegetation auf, sondern war fast vollständig mit nitrophilen Staudenfluren (aufgebaut u.a. aus Wiesenkerbel, Brennessel und Knäuelgras) zugewachsen. Der südlich verlaufende, breitere Graben weist als Wasserpflanzenvegetation Einartbestände von Wasserstern auf. Die unteren Uferbereiche werden von Rohrkolbenröhricht, Flutschwadenröhricht und Flatterbinsenbeständen besiedelt, während an den oberen Uferabschnitten Gras- und nitrophile Staudenfluren wachsen.

Gezielte faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Ausstattung mit Strukturelementen (z.B. Gehölzen, Kleingewässern, blütenreichen Vegetationstypen u.ä.) sind die Besiedlungsmöglichkeiten für viele Artengruppen eingeschränkt. Wiesenvögel als potentielle Besiedler von Grünlandflächen wurden während der Begehung nicht festgestellt.

Als potentieller Lebensraum für Amphibien kommen die weg begleitenden Gräben infrage, wobei der Grasfrosch die einzige Amphibienart sein dürfte, die hier geeignete Lebensbedingungen vorfinden könnte.

Die Staudensäume des Schillbroker Weges und der Gräben sind Lebensraum zahlreicher Insekten. Während der Begehung kann-

ten hier Heuschrecken, Tagfalter, Hautflügler, Schwebfliegen usw. festgestellt werden.

Das Planungsgebiet gehört zu einem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Landschaftsausschnitt. Als charakteristische Landschaftstrukturen gliedern Wallhecken mit Eichen, Ebereschen, Erlen, Holunder usw., wegbegleitende Baumhecken mit Pappeln, Eschen, Hainbuchen, Weißdorn, Brombeeren etc. sowie Baumbestände mit mächtigen alten Eichen und Buchen die umgebende Landschaft. Die im Nordwesten gelegenen Gehöfte sind durch Hofgehölze, bestehend aus Laubbäumen und Sträuchern in typischer Weise in die Landschaft eingebunden. Die Einfamilienhausgrundstücke weisen ebenfalls Baumbestand auf, jedoch ist hier der hohe Anteil an Nadelhölzern nicht landschaftstypisch.

Beurteilung des Bestandes, künftige Nutzungsauswirkungen sowie Maßnahmen zur Eingriffskompensation:

Als Grünlandfläche fügt sich das Planungsgebiet in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung ein und trägt in diesem räumlichen Zusammenhang zur Wahrung des charakteristischen Landschaftsbildes bei. Als unbebautem, unversiegeltem Bereich kommt ihm zudem eine allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu, z.B. über die Werte und Funktionen von Boden und Wasser (Stoffumsatz im Boden, Wasserversickerung etc.) sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Aus ökologischer Sicht wird das natürliche Leistungspotential der Fläche zur Zeit wegen der hohen Nutzungsintensität nicht ausgeschöpft, was sich auch in der Artenarmut des Grünlandes ausdrückt. Aus floristischer und vegetationskundlicher Sicht weist die Fläche derzeit keine als besonders schutzwürdig einzustufenden Arten und Bestände auf.

Die geplante Nutzung als Reitsportanlage ist ihrem Wesen nach nicht als landschaftsfremd zu betrachten. Nachteilige Nutzungsauswirkungen ergeben sich unabhängig davon zukünftig aber über den Flächenverbrauch durch die Bebauung und

die damit verbundenen Verluste von biologisch produktivem Boden, von Flächen für die Wasserversickerung sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Negative Auswirkungen können sich auch auf das Landschaftsbild ergeben. Diese negativen Auswirkungen werden durch planerischen und gestalterische Maßnahmen vermieden. Durch die Maßnahmen wird der Anteil der notwendigerweise zu befestigenden Flächen so gering wie möglich gehalten (ausschließlich Gebäudeflächen) und eine landschaftstypische Einbindung der Gebäude und Anlagen in die Umgebung erreicht.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den Schillbroker Weg, dessen landschaftsnaher Charakter durch Verzicht auf einen Ausbau erhalten bleibt.

Durch Festsetzung der überbaubaren Fläche im südlichen Grundstücksbereich werden die benötigten Zufahrtswege auf ein erforderliches Minimum reduziert. Die überbaubare Fläche wurde in ausreichendem Abstand zu den Grundstücksgrenzen angeordnet um die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zum Aufbau eines Hofgehölzes zu ermöglichen (siehe auch III.)

Versiegelte Wege und Plätze (z.B. mit Asphalt, Beton, engfügig verlegte Plattenbeläge) verhindern die Bodenbelüftung, die Wasserversickerung und das Bodenleben. Sie stellen, selbst wenn es sich um schmale Wege handelt, eine kaum überwindbare Barriere zwischen Lebensräumen für zahlreiche Kleinlebewesen dar. Für die Zuwegung, die Hof- und Stellplatzflächen dürfen nur Beläge gewählt werden, die eine Bodenbelüftung, Wasserversickerung und - in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität - auch eine natürliche Begrünung zulassen. Auf häufig benutzten Wegen kommen kleinformig verlegte Pflasterbeläge aus Klinker und Natursteinen in Betracht. Hof- und Parkplatzflächen können beispielsweise in Rasenpflaster aus Granit, Großpflaster, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke aus Lehmsand und Feinkies angelegt werden. Als Verbindungswege zu den Reitplätzen eignen sich Sandwege.

Die am Schillbroker Weg vorhandenen Erlen werden durch ein entsprechendes Festsetzungsmerkmal für die weitere Erhaltung gesichert. Für die Erlen, die sich im Einflußbereich der Baustelle befinden werden, sind vor Baubeginn Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu treffen. Dieses gilt auch für die kleine Gehölzgruppe an der Ostseite außerhalb des Planbereiches.

Eine landschaftstypische Einbindung des Gebäudekomplexes in die Umgebung erfolgt durch Anpflanzung eines Gehölzbestandes in der Art eines Hofgehölzes, wie es auch die beiden Gehöfte im Nordwesten des Planungsgebietes aufweisen. Charakteristisch für Hofgehölze ist in der Regel der Aufbau aus markanten, großwachsenden Einzelbäumen, die mit niedriger wachsenden Bäumen oder Sträuchern unterpflanzt sind. Für die Entwicklung eines solchen Gehölzes werden im südlichen Bereich Pflanzgebote für insgesamt 7 Bäume festgesetzt. An der östlichen Grundstücksgrenze wird eine Wallhecke mit Krautsaum angelegt. Mit ihrem Baumbewuchs trägt sie ebenfalls zu einer optischen Einbindung des Hallengebäudes bei. Insbesondere gewinnt sie jedoch als vielfältiger Lebensraum eine wesentliche ökologische Bedeutung und somit Ersatzfunktion für die durch die Umwandlung und Bebauung des Grünlandes verlorengehenden Werte und Funktion des Naturhaushaltes. Entsprechende Werte können durch die Neuanlage einer Wallhecke an der Nordseite des Schillbroker Weges - als Ergänzung der vorhandenen Hecken - entwickelt werden und / oder durch Anlage einer Wallhecke an der nördlichen Grundstücksgrenze. Um hier der Plandurchführung nicht vorzugreifen, wurden im Bebauungsplan lediglich Flächen festgelegt, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Zur Eingrünung und Gliederung der übrigen Grundstücksflächen werden weitere Pflanzgebote ausgesprochen. Der Grundstücksgröße angemessen sind außerhalb der Wallheckenbereiche 19 weitere Großbäume anzupflanzen (1 Baum / 800 m² Grundstücksfläche), deren Standortwahl zur sinnvollen An-

ordnung auf dem Grundstück freigestellt bleiben soll. Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich der Stellplatzflächen vorzunehmen (1 standortgerechter Laubbaum je 5 Stellplätze), die jedoch vorrangig der Gestaltung dieser Flächen dienen sollen.

Bei der Wahl der Gehölzarten muß auf heimische Laubholzarten zurückgegriffen werden, wie sie auch in der näheren Umgebung anzutreffen sind. Für die Baumpflanzungen wird die Verwendung von Stieleichen, Eschen, Schwarzpappeln, Schwarzerlen, Birken, Hainbuchen, Ebereschen und ggfs. Obstbäumen vorgeschlagen. Für die Strauchbepflanzungen sollten Holunder, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Eberesche und Weide verwendet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt auf dem Grundstück. Es wird in einen Teich eingespeist bzw. versickert. Der Teich wird im nordöstlichen Grundstücksbereich innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt.

Zum Schutz vor Verunreinigungen des Untergrundes durch Sickerwässer aus dem Stallmist ist der Mistplatz nach unten und seitlich durch entsprechende Maßnahmen abzudichten. Die Sickerwässer sind in den im Schillbroker Weg im Zuge der Plandurchführung zu verlegenden Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Mit der zuvor beschriebenen Gestaltung und Materialwahl wird der Anteil vollständig versiegelter und damit biologisch unproduktiver Flächen auf ca. 0,25 ha begrenzt. Hierbei handelt es sich um die für die Reithalle, die Stallungen und die Sozialräume benötigten Flächen sowie den Bereich der Mistplatte.

Über die zuvor beschriebenen Kompensationsmaßnahmen hinaus können durch weitere gestalterische Maßnahmen an den Gebäuden wie Fassadenbegrünungen mit geeigneten Kletterpflanzen

sowie Nisthilfen zusätzliche Lebensräume für Tiere geschaffen werden.

V. Kosten und Folgemaßnahmen

Zu den kostenwirksamen Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes kurzfristig getroffen werden müssen, gehört die Verlegung des Schmutzwasserkanals Schillbroker Weg/Beim Schlatt einschließlich eines erforderlichen Pumpwerks sowie Druckleitung und Durchpressung. Die Herstellungskosten werden sich aus heutiger Sicht auf insgesamt ca. 380.000,-- DM belaufen und stehen im Haushalt zur Verfügung.

Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) treten alle bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 außer Kraft.

Delmenhorst, den 17. 12. 1992

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
In Vertretung



K. Keller
Stadtbaurat