

**Gemeinde Riede  
Landkreis Verden**

**Begründung  
zur 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 26  
„Felder Dorfstraße“  
der Gemeinde Riede  
mit  
örtlicher Bauvorschrift**

**Abschrift**

**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH  
Eschenplatz 2  
26129 Oldenburg  
Tel. : 0441 - 593655  
Fax: 0441 - 591383

---

**Büro für Landschaftsplanung**

Dipl.-Ing. Richard Gertken  
Wehmer Straße 3  
49757 Werlte  
Tel. : 05951 - 95100  
Fax: 05951 - 951020

06.09.2004

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN.....</b>	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND KONZEPT.....	3
2.2    STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	4
2.3    FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) .....	4
<b>3 DAS PLANGEBIET.....</b>	<b>5</b>
3.1    URSPRÜNGLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 .....	5
3.2    BESTEHENDE NUTZUNGSSITUATION .....	5
3.3    ALTLASTEN .....	5
3.4    DENKMALSCHUTZ .....	6
<b>4 IMMISSIONSSITUATION.....</b>	<b>6</b>
4.1    LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN.....	6
4.2    LÄRMBELASTUNG .....	6
<b>5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
5.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG / ZAHL DER WOHNUNGEN.....	8
5.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE.....	8
5.3    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 56 NBAUO).....	9
5.4    SPIELPLATZ.....	9
5.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	10
<b>6 NATUR UND LANDSCHAFT.....</b>	<b>10</b>
6.1    NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG .....	10
6.2    ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG .....	10
6.3    BEWERTUNG DES PLANGEBIETES .....	11
6.4    ERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	12
6.5    ZULÄSSIGKEIT DES EINGRIFFS.....	14
6.6    VERMEIDUNGSMAßNAHMEN.....	15
6.7    AUSGLEICHSMÄßNAHMEN .....	15
6.8    EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME .....	16
6.9    SCHLUSSBETRACHTUNG.....	17
<b>7 ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG .....</b>	<b>17</b>
7.1    VERKEHR .....	17
7.2    TECHNISCHE- UND WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG .....	18
7.3    BODENSCHÄTZE UND BERGRECHTLICHES ERLAUBNISFELD .....	18
<b>8 PLANUNGSSTATISTIK.....</b>	<b>18</b>
<b>9 VERFAHREN .....</b>	<b>18</b>
<b>ANLAGEN .....</b>	<b>19</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Felder Dorfstraße“ umfasst den nordwestlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes, d.h. die Flurstücke 25/3, 25/4, 25/5, 25/6 und 25/7 der Flur 6. Es befindet sich in zentraler Ortslage des Ortsteils Felde, nordöstlich der Felder Dorfstraße (L 331). Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Konzept

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist am 16.02.2001 in Kraft getreten.

Ziel der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 war es, Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung durch eine maßvolle Ergänzung eines bestehenden Siedlungsansatzes zu schaffen. Zu diesem Zweck wurde das nordwestlich der Feuerwehr gelegene Grundstück der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung und durch den Verzicht auf eine innere Erschließungsstraße wurde im ursprünglichen Bebauungsplan nur ein schmaler Bauteppich für eine Bauzeile festgelegt. Unter diesen Rahmenbedingungen ergaben sich vier große Baugrundstücke. Bei einer Flächengröße von jeweils mehr als 1000 qm haben sich diese Grundstücke jedoch nicht als marktgerecht erwiesen. Sie konnten in dieser Form bisher nicht an Bauwillige veräußert werden.

Es besteht nun jedoch für eine differenziertere Bebauung eine konkrete Bebauungsabsicht durch einen Vorhabenträger. Dabei sollen sowohl Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen als auch kleinere Gebäude mit nur einer Wohnung realisiert werden. Mit der vorliegenden Änderung, sollen die Festsetzungen an die geänderten Ziele und Bebauungsabsichten angepasst werden.

Parallel zur L 331 ist die Errichtung einer gemeinschaftlichen Carportanlage geplant, die von Nordosten, d.h. über eine private interne Zuwegung, erschlossen wird. Zur Landesstraße hin wird die Carportanlage mit einer Lärmschutzwand ausgestattet. Diese neue Konzeption einer höheren Lärmschutzanlage mit nur einer Unterbrechung führt, insbesondere in den Außenwohnbereichen und im Erdgeschoss, zu einer erheblich verbesserten Lärmsituation. Voraussetzung für die Realisierung dieser etwas intensiveren Nutzung, ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25.

Zusätzlich soll nordöstlich des ehemaligen Schulgebäudes die überbaubare Fläche so erweitert werden, dass eine ergänzende Bebauung sinnvoll möglich wird. Die übrigen Festsetzungen sollen in diesem südlichen Teil des ursprünglichen WA-Gebietes im wesentlichen unverändert bestehen bleiben.

## 2.2 Städtebauliche Ziele

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Gemeinde für diese Änderung des Bebauungsplanes folgende besonderen Ziele gesetzt:

- Vermeidung einer zusätzlichen Zersiedlung der Landschaft durch eine maßvolle Ergänzung vorhandener Siedlungsansätze,
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung,
- Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Aus einer gemischten Baufläche lassen sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO sowie Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO entwickeln. Da im vorliegenden Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, wurde bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes dargelegt, dass der Bebauungsplan im vorliegenden Fall, trotz der Abweichung, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, da das geplante Wohngebiet den Grundzügen der Flächennutzungsplanung nicht widerspricht.

Da sich im vorliegenden Fall durch die geringfügige Erweiterung des ursprünglichen allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundstückstiefe von ca. 47 m auf ca. 57 m diese Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern, kann nach wie vor von einer Entwicklung aus dem FNP ausgegangen werden.

## 2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 21. Februar 1990 zul. geändert am 27. Juli 2001 besteht für in der Anlage 1 zum UVP aufgeführte Vorhaben eine UVP-Pflicht.

Mit der vorliegenden Planung soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.000 qm entwickelt werden.

Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall erheblich unterschritten.

Ein Umweltbericht i.S.d. § 2 a BauGB ist somit nicht erforderlich.

## 3 Das Plangebiet

### 3.1 Ursprüngliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 26

(s.a. Anlage 1)

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die vorliegende 1. Änderung aufgehoben. Ein Auszug aus der Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes wird in Anlage 1 dargestellt.

### 3.2 Bestehende Nutzungssituation

(s.a. Anlage 2)

Die bestehende Nutzungssituation im Plangebiet und in der Umgebung hat sich gegenüber der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert. Die Beschreibung im Rahmen der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan hat daher nach wie vor Bestand.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist unbebaut und die ursprüngliche Ackerfläche ist mittlerweile brachgefallen. Im Norden befindet sich eine kleine Obstwiese. Im südöstlichen Teil befindet sich die ehemalige Schule, die als Wohnhaus genutzt wird. In der Umgebung befinden sich folgende Nutzungen:

Nördlich: Obstwiese, Äcker, Wiesen, landwirtschaftlicher Betrieb

Nordöstlich: Obstwiese, Acker und Weiden

Südöstlich: Feuerwehrgebäude und ein Buswartehäuschen

Südwestlich: L 331 (mit zwei Bushaltestellen und Radweg an der Südseite), Wohnhäuser, Schützenvereinshaus mit geschlossenem Schießstand, Festplatz mit Grünfläche (u.a. Bolzplatz), Wertstoffcontainerplatz, Parkplatz, Wiesen

Westlich: Felder Dorfstraße (L 331) und Weide

Nordwestlich: 2 ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen (jetzt Wohnnutzung)

Auf die naturräumlichen Gegebenheiten wird im weiteren Verlauf der Begründung eingegangen.

### 3.3 Altlasten

Der Gemeinde liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### 3.4 Denkmalschutz

Der Gemeinde sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Meldung sollte bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden erfolgen.

## 4 Immissionssituation

### 4.1 Landwirtschaftliche Immissionen

In der Umgebung des vorliegenden Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Ein Betrieb liegt ca. 190 m nordwestlich an der Felder Dorfstraße. Der zweite Betrieb liegt etwa 230 m nördlich des Plangebietes.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hinsichtlich der Beurteilung der Geruchssituation keine Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung.

### 4.2 Lärmbelastung

#### Verkehrslärm (s.a. Anlage 6)

Die Immissionen des Straßenverkehrs der Felder Dorfstraße (L 331) wirken auf das Plangebiet ein. Die Annahmen der Verkehrszahlen erfolgten im ursprünglichen Bebauungsplan nach den Angaben des Straßenbauamtes Verden (Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) 1995: 4.706 Kraftfahrzeuge). Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation und zur Festlegung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen hatte die Gemeinde ein Lärmgutachten erstellen lassen. Das Gutachten des TÜV (Nr. 00LM064/N) wurde durch die anliegende Verkehrslärmberechnung (TÜV Nr. 8000701114/04LM039) aufgrund der Verkehrszählung 2000 aktualisiert. Die Prognose geht von einer Verkehrsbelastung bis zum Jahr 2020 von 5.360 Kfz/24 h (DTV-Wert) und einem LKW-Anteil von 13,5 % (tags / nachts) aus.

Gemäß RLS-90 ergibt sich damit ein Emissionspegel im Abstand von 25 m von  $L_{me} = 61,8 \text{ dB(A)} / 53,9 \text{ dB(A)}$  tags / nachts

Die an der geplanten Wohnbebauung zu erwartenden Lärmpegel betragen unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen sowie der geänderten Festsetzungen, im Bereich des Erdgeschosses max. ca. 58 dB(A) und im Bereich des Dachgeschosses max. ca. 62 dB(A) am Tag.

Im Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Bezogen auf Verkehrslärm sind in der DIN 18005 folgende Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet angegeben:

Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete

tags 55 dB (A)

nachts 45 dB (A)

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bei bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte jedoch oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Nach der Rechtsprechung kann eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Der Abwägungsspielraum wird auch durch die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) näher definiert. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind dort Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für ein allgemeines Wohngebiet: 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts und für Mischgebiete: 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Es ist davon auszugehen, dass diese Werte angeben, was der Gesetzgeber noch für zumutbar hält. Sie sind daher geeignet, auch den Abwägungsspielraum der in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte näher zu definieren, wenn die Planung insgesamt städtebaulich sinnvoll ist und alle vertretbaren Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind.

Im vorliegenden Fall wird durch eine Intensivierung der Bebauung eine Verbesserung des Lärmschutzes durch eine Carportanlage mit einer Gemeinschaftszufahrt, möglich. Der ursprünglich geplante Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,20 m soll durch eine in eine Carportanlage integrierte Lärmschutzwand, mit einer Höhe von 2,50 m, ersetzt werden. Alternativ soll ein Wall mit einer Höhe von 2,80 m angeordnet werden. Durch die gemeinschaftliche Zufahrt braucht diese Lärmschutzanlage nur noch einmal statt zuvor zweimal unterbrochen werden.

Unter diesen Voraussetzungen ist bei Einhaltung der gleichen Lärmwerte und des gleichen Lärmpegelbereichs (LPB III) eine geringe Erweiterung der Bauflächen nach Südwesten möglich. Durch die neue Konzeption wird die Lärmbelastung der Freiflächen reduziert und in der Erdgeschosszone sowie in dem Außenwohnbereichen im überwiegenden Teil (ca. 90 %) des Wohngebietes der Orientierungswert eingehalten. (s.a. Anhang 2 Lärmberechnung)

Für die im südwestlichen Bereich nach wie vor erheblich belasteten Dachgeschosse werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Ein ausreichender Lärmschutz für die Schlafräume und Kinderzimmer wird durch die Aufnahme der im Lärmgutachten vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan sichergestellt. Die besonders belasteten Zonen (LPB III) sind den Verkehrslärmmittlungen (Anhang 5 der Anlage 6) zu entnehmen und werden in der Festsetzung konkret benannt.

Im Erdgeschoss werden die besonderen Lärmschutzmaßnahmen nur an den Südwestseiten erforderlich. Im Obergeschoss werden die Maßnahmen an der Südwestseite (Straßenseite) und der Nordwest- und der Südostseite (Querseiten) erforderlich.

Der Bereich des ehemaligen Schulgebäudes befindet sich nach dem ursprünglichen Bebauungsplan (s.a. zugehöriges Lärmgutachten zum ursprünglichen Bebauungsplan) nach wie vor im Lärmpegelbereich IV. In diesem Bereich werden daher die entsprechend höheren Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

### **Freizeit / Sport:**

Der benachbarte Festplatz und das Schützenvereinshaus mit Schießstand sind weitere Emissionsquellen. Die geplante Änderung führt hinsichtlich dieser Nutzungen zu keiner Verschlechterung gegenüber der ursprünglichen Planung, da die Abstände nicht wesentlich verändert werden.

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der Baulichen Nutzung / Zahl der Wohnungen**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird mit den gleichen Nutzungseinschränkungen wie im ursprünglichen Bebauungsplan beibehalten.

Auf die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus wird jedoch verzichtet. Die Absicht, ein reines Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, wird damit aufgegeben. Es hat sich in der Gemeinde Riede auch ein Bedarf an kleinen Wohnungen für Alleinstehende insbesondere bei älteren und jüngeren Menschen eingestellt. Der vorliegende Bereich eignet sich für eine entsprechende Nutzung, da auch das bereits vorhandene Gebäude (ehemalige Schule) mehrere Wohnungen aufweist.

### **5.2 Maß der Baulichen Nutzung / Bauweise**

Die bisherige Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss wird aufgehoben. Stattdessen wird neben der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe auch eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Damit kann im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss realisiert werden. Gleichzeitig soll jedoch das ortstypische Erscheinungsbild der überwiegend eingeschossigen Bebauung mit geneigten Dächern erhalten bleiben.

Zu diesem Zweck wird die maximale Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt. Im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift werden geneigte Dächer vorgeschrieben. Mit diesen Festsetzungen sollen Dachgauben oder Mansarddächer ermöglicht werden, auch wenn durch diese Dachausbildung baurechtlich ein zweites Vollgeschoss entsteht. Diese Lockerung der Festsetzung dient einer besseren Ausnutzung vorhandener bzw. geplanter Bauflächen und leistet damit auch einen allgemeinen Beitrag zu einer Reduzierung der Bodenversiegelung.

Die maximale Firsthöhe wird entsprechend dem südlichen, vorhandenen Wohnhaus insgesamt von 9 auf 10 m erhöht.

Zur verbesserten Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die geplante Bebauung wird die Grundflächenzahl geringfügig im nordwestlichen Teilbereich von 0,2 auf 0,25 erhöht.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)**

#### **Dachgestaltung:**

Damit sich die Wohngebäude im Plangebiet dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung im Ortsteil anpassen, werden gestalterische Grundregeln zur Dachneigung festgelegt.

Die Dachlandschaft bestimmt wesentlich das Erscheinungsbild einer Siedlung. Geneigte Dächer prägen den vorliegenden Siedlungsbereich wesentlich. Für die Dachneigung wird daher als Rahmen ein Mindestmaß festgesetzt. Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 30° auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen. Für diese baulichen Anlagen sind aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für das Erscheinungsbild auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die Regelung beschränkt sich im Übrigen auf die Hauptdächer, um im Einzelfall auch Abweichungen für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben) zu ermöglichen.

### **5.4 Spielplatz**

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze soll durch ausreichende Spielplätze dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung getragen werden. Der Spielplatzbedarf durch den ursprünglichen Bebauungsplan betrug ca. 35 qm. Der Spielplatzbedarf wird durch die vorliegende Planung auf ca. 50 qm erhöht. Ein selbständiger Spielplatz in dieser Größenordnung ist nach wie vor nicht sinnvoll, da die Mindestgröße eines Spielplatzes 300 qm betragen soll. Ein öffentlicher Spielplatz in dieser Größe würde jedoch nicht nur dem vorliegenden Bedarf dienen, sondern auch Kinder aus den angrenzenden Wohngebieten anziehen. Die Lage des Plangebietes sowie die Tatsache, dass er für den größeren Anteil der Kinder der vorhandenen Wohnbebauung nur durch Überqueren der Felder Dorfstraße zu erreichen ist, lassen einen zentralen Spielplatz im vorliegenden Plangebiet als ungünstig erscheinen. Da im vorliegenden Fall bei Realisierung der Bebauung keine Parzellierung der Grundstücke vorgesehen ist, kann das Baugebiet jedoch auch für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren einen überdurchschnittlichen Bewegungsraum bieten. Der Bereich des Festplatzes südlich der Felder Dorfstraße kann zusätzlich als Spielplatz für die Wohnbebauung der gesamten Umgebung genutzt werden.

## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Auf die ursprüngliche Festsetzung und Erweiterung einer Obstwiese wird im nordwestlichen Teilbereich zugunsten einer erweiterten Ausnutzung des Grundstücks als Bauland verzichtet. Stattdessen wird zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung eine platzsparendere einreihige Gehölzanpflanzung aus Sträuchern und mit Bäumen als sogenannten Überhältern vorgesehen. Damit ergibt sich eine kulissenhafte Eingrünung der Siedlung. An der Landesstraße wird die Grüneinbindung durch eine geplante Baumreihe sowie eine Begrünung der Lärmschutzanlage erzielt.

Im südöstlichen Teilbereich bleibt die ursprüngliche Festsetzung einer privaten Grünfläche – Obstwiese – unverändert bestehen.

## 6 Natur und Landschaft

### 6.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt naturräumlich im östlichen Randbereich der "Thedinghäuser Terrasse", die sich in der Haupteinheit "Thedinghäuser Vorgeest" innerhalb der naturräumlichen Region "Weser-Aller-Flachland" befindet.

Dabei bildet die Felder Dorfstraße die Westgrenze zu dem angrenzenden Naturraum "Bruchhausener Bruch-Niederungen".

Die Thedinghäuser Terrasse liegt als Niederterrassen-Insel eingeschlossen im Bruch und Flußmarschenland. Die Terrasse liegt deutlich höher und besteht aus Gley-Böden. Auf leicht kuppigen Erhebungen innerhalb der Terrasse kommen Gley-Podsole vor, die verbreitet durch historische Plaggenwirtschaft zu Eschböden verändert wurden.

Die potenziell natürliche Vegetation ist der Buchen-Traubeneichenwald. Stellenweise würden Birken-Stieleichenwälder vorherrschen.

Die prägende aktuelle Nutzung in diesem Naturraum ist der Ackerbau, reichsweise auch Grünland mit Heckenresten. Eingestreut kommen kleinere Laub- und Mischwaldreste vor. Die Siedlungen sind als Streu-, Straßen- und Haufensiedlungen ausgebildet. Auf manchen Höfen sind Reste alter Hofeingrünungen (Eichen-Höfe) erhalten geblieben.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden, 1995)

### 6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der § 21 Bundesnaturschutzgesetz regelt die Eingriffe in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind nach § 21 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 1a BauGB regelt das Verhältnis von Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Bauleitplanung im Hinblick auf die Abwägung. Dabei ist nach § 1a Abs. 2 die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Dieses Gesetz wird durch § 1a Abs. 3 BauGB modifiziert, nachdem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies bedeutet, dass nur die Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinaus gehen.

### 6.3 Bewertung des Plangebietes

Für die Eingriffsbeurteilung wird das Entwicklungsziel der getroffenen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 26 als Ausgangssituation für die Bewertung der Schutzgüter berücksichtigt. Die festgelegten Flächenzuweisungen innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes werden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1994) den entsprechenden Biotopen zugeordnet.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Wertmodells von W. Breuer (in: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/94). Jedes Schutzgut wird nach drei möglichen Wertstufen beurteilt. Hierbei wird nach besonderer (Wertstufe 1), allgemeiner (Wertstufe 2) und geringer (Wertstufe 3) Bedeutung für den Naturschutz unterschieden.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird nachfolgend eine verkürzte Bewertung der Schutzgüter vorgenommen, da diese bereits im Ursprungsplan betroffen und dort bereits ausführlich beschrieben worden sind.

Im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes (Bereich der ehemaligen Schule) bleiben die für die Eingriffsbilanzierung maßgeblichen Festsetzungen, d. h. die Größe des Baugebietes, die Grundflächenzahl; die Höhe der Bebauung, die private Grünfläche Obstwiese und die festgesetzten Einzelbäume, unverändert bestehen. Damit wird in diesem Bereich kein neuer oder zusätzlicher Eingriff vorbereitet. Eine neue Eingriffsbilanz ist für diesen Bereich daher nicht erforderlich.

#### 6.3.1 Boden

Im Ursprungsplan ist für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes eine Grundflächenzahl von 0,2 zuzüglich einer Überschreitung von 50 % zulässig. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Grundflächenzahl auf 0,25 (0,375 einschließlich Überschreitung) erhöht. Durch die bereits mögliche Bebauung im Plangebiet wird der Boden im Bereich bisher möglicher Bebauung als insgesamt anthropogen veränderter Boden von allgemeiner Bedeutung bewertet (Wertstufe 2). Im Bereich der festgesetzten Obstbaumwiese ist der ursprünglich vorhandene Eschboden mit der Wertstufe 1 anzusetzen.

### 6.3.2 Grundwasser

Im Bereich mit möglicher Bebauung ist die Grundwassersituation aufgrund der Versiegelung und Verdichtung des Bodens nachteilig verändert. Die Grundwasserneubildungsrate ist verringert. Durch eine geplante Oberflächenwasserversickerung im Gebiet ist insgesamt nach dem Breuer-Modell die Grundwassersituation mit der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) zu beurteilen.

### 6.3.3 Klima / Luft

Aufgrund der verhältnismäßig geringfügigen, möglichen Versiegelung im Ursprungsplan sowie der geplanten Anlage einer Obstbaumwiese ist das Schutzgut Klima / Luft mit der Wertstufe 2 zu beurteilen.

### 6.3.4 Landschaftsbild

Der Ursprungsplan sieht zur Einbindung des Wohngebietes in die offene Landschaft die Anlage einer Obstbaumwiese vor. Vorhandene ortsbildprägende Einzelbäume sind zum Erhalten festgesetzt. Für den geplanten Lärmschutzwall ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen vorgesehen. Insgesamt wird das Schutzgut Landschaftsbild mit der Wertstufe 2 beurteilt.

### 6.3.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Die Situation von Arten und Lebensgemeinschaften ist durch die Bebauung beeinträchtigt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Einzelbäume festgesetzt und eine am nordöstlichen Rand des Plangebietes vorhandene Obstbaumwiese erweitert. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist daher mit der Wertstufe 3 (geringe Bedeutung, in Bezug auf Naturnähe und Vorkommen gefährdeter Arten) beurteilt worden. Aufgrund des Entwicklungspotenzials der Obstbaumwiese (alter und neuer Bestand) ist diese als für Arten und Lebensgemeinschaften jedoch im nachhinein als von besonderer Bedeutung zu bewerten (Wertstufe 1).

## 6.4 Ermittlung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Im Folgenden wird die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter überprüft.

Dabei sind nur die Bereiche zu betrachten, zu denen sich eine Änderung gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes ergibt (s.a. Kap. 6.2).

Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Der Eingriffstatbestand ist erfüllt, wenn die Beeinträchtigungen erheblich sind. Nur für erhebliche Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit wurde nach dem Breuer-Modell (3 Wertstufen für die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter) von folgenden Grundlagen ausgegangen:

- In Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 1) ist eine Beeinträchtigung in der Regel erheblich.
- In Bereichen mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) für den Naturschutz ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn ein Schutzgut wesentlich verändert wird und die Beeinträchtigung nicht kurzzeitig ist.
- In Bereichen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3) sind Beeinträchtigungen in der Regel nicht erheblich.

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Die Eingriffe werden wie folgt abgeschätzt:

#### Boden

Durch die Erweiterung der Versiegelungsmöglichkeit von belebtem Boden, ist ein schwerwiegender, erheblicher Eingriff vorhanden. Die bestehenden Bodenfunktionen, wie z.B. Filter- und Pufferfunktionen gegenüber Schadstoffen, Versickerungsfähigkeit, Wasserspeichervermögen gehen verloren. Kleinräumig wird kulturhistorisch bedeutsamer Eschboden überformt. Der Eingriff ist insgesamt **erheblich**.

#### Grundwasser

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl wird die Grundwasserneubildungsrate weiter verringert. Auf den versiegelten Flächen wird der oberflächige Abfluss gefördert. Der Wasserhaushalt ist bereits durch die mögliche Bebauung beeinträchtigt. Der Versiegelungsanteil bleibt unter 50 %. Der Eingriff ist **nicht erheblich**.

#### Klima / Luft

Die Minderung der Vegetationsfläche und damit die Veränderung der Oberflächenstruktur führt zu kleinklimatischen Veränderungen. Die verringerte Aufnahme und Verdunstung von Feuchtigkeit führt zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung. Insgesamt wird durch die flächensparende Bauweise und die geplante Begrünung (Hecke, begrünte Lärmschutzanlage) die mikroklimatischen Veränderungen als **nicht erheblich** eingestuft.

#### Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die Überplanung einer Obstbaumweise und geringfügig durch die Erhöhung der GRZ hervorgerufen. Die angrenzend zur Felder Dorfstraße begrünte Lärmschutzanlage

bleibt im Wesentlichen weiterhin bestehen. Durch die Begrünung wird ein naturferner Eindruck vermieden.

Da das Plangebiet entlang der nordöstlichen Grenze durch eine regionaltypische Strauch-Baumhecke mit Überhältern eingegrünt werden wird und ortsbildprägende Einzelbäume überwiegend erhalten bleiben, wird der Eingriff in das Landschaftsbild als **nicht erheblich** eingestuft.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Mit Erhöhung der Grundflächenzahl im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein bisher festgesetzter Einzelbaum im südlichen Teil und eine z.T. vorhandene und geplante Obstbaumwiese beseitigt. Extensiv gepflegte Obstbaumwiesen und Einzelbäume stellen für eine Vielzahl an Arten und Lebensgemeinschaften einen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum dar. Mit der angrenzenden Feldflur können vielfältige Wechselbeziehungen bestehen. Der Verlust solcher Biotope ist als **erheblich** anzusehen.

### **6.5 Zulässigkeit des Eingriffs**

Durch die Bauleitplanung werden im nordwestlichen Teilbereich des Planungsgebietes Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im Folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird und verbleibende Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind.

Die Fläche der vorliegenden Planung erfüllt nicht die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b NNatG.

Weil andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Schaffung von Wohnraum ein bedeutsamer öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Gemeinde Riede die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

## 6.6 Vermeidungsmaßnahmen

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Soweit möglich werden vorhandene Einzelbäume (Baumreihe im Norden Obstbaum im Süden) zum Erhalten festgesetzt.
- Zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung der festgesetzten Einzelbäume sind während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen hinsichtlich eines geeigneten Kronen- und Rindenschutzes durchzuführen (gemäß DIN 18920, RAS-LG 4 und ZTV-Baumpflege).
- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das neu geplante Wohngebiet wird durch eine maximale Firsthöhe von 10 m begrenzt.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 festgesetzt. Damit wird hier der Höchstwert von 0,4 unterschritten. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO um 50 % überschritten werden. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach § 19 BauNVO mitzurechnen. Dies heißt, für die verbleibenden 62,5 % der Grundstücksfläche, die weder überbaut noch versiegelt werden darf, wird, sofern keine anderen Festsetzungen überlagern, eine Begrünung als Gartenfläche erfolgen. Die Gartenflächen stellen ein Potenzial für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Wohngebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei.
- Das Oberflächenwasser der befestigten Außenflächen und das Dachflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das so aufgefangene Niederschlagswasser verbleibt im Gebiet, wird nicht abgeführt und trägt zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei. Ausgenommen ist eine Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser.

## 6.7 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl mit Überplanung einer bisher als Obstwiese festgesetzten Fläche entsteht für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften eine nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigung (siehe Anlage 5: Gegenüberstellung der Eingriffe und der Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen). Zur Kompensation dieses Eingriffes sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

- Die geplante Lärmschutzanlage wird mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen begrünt. Es entsteht ein Lebensraum für an den Siedlungsraum angepasste Arten. Durch die Begrünung wird die Anlage in die Umgebung eingebunden und so der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen. Die Begrünung wirkt sich auch positiv auf das Kleinklima aus.

- Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes wird eine regionaltypische Strauch-Baumhecke mit Überhältern aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen angelegt. Die Hecke bietet Arten und Lebensgemeinschaften des Siedlungsraumes einen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum. Mit der angrenzenden Feldflur können sich vielfältige Wechselbeziehungen einstellen. Der Boden- und Wasserhaushalt wird positiv beeinflusst und die Einbindung der Gebäude in die offene Landschaft sichergestellt.
- Im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ist die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan geplante Obstwiese als Ausgleichsmaßnahme zu realisieren.  
Die Gemeinde wird dies im Rahmen der geplanten Bebauung sicherstellen.

### 6.8 Externe Kompensationsmaßnahme

Der vollständige Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und das Schutzgut Boden ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Es ist daher eine externe Kompensationsmaßnahme notwendig.

Für eine Kompensationsmaßnahme steht jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 95/8 und 95/7 der Flur 6 in der Gemarkung Felde zur Verfügung (s. Anlage 3).

Die beiden Teilflächen sind Bestandteil einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Arten und Lebensgemeinschaften Wertstufe 3) (Boden Wertstufe 2). Die Flurstücke werden im unregelmäßigem zeitlichen Wechsel sowohl als Acker als auch als Intensivgrünland genutzt. Die Grasnarbe des Grünlandes besteht Bereichsweise nur aus Deutschem Weidelgras. Auch auf augenscheinlich seit längerem nicht umgebrochenen Abschnitten kommen neben dem Weidelgras nur wenige Arten wie Honiggras, Rasenschmiele (in den Randbereichen), Jährige Rispe, Knäuelgras, Stumpfbältriger Ampfer, Kriechender Hahnenfuß, Vogelmie-re und Löwenzahn vor. Die beiden im Zusammenhang bewirtschafteten Flurstücke werden von unregelmäßigen Baumreihen umrahmt. An diese schließt sich überwiegend Acker- und Grünlandnutzung an. Im Nordwesten grenzen neben Grünland eine Baumgruppe aus Fichte und eine Baumgruppe aus Lärche an. Im äußersten Nordwesten grenzt eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit Geräteschuppen an.

Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Teilfläche der zur Verfügung stehenden Flurstücke soll auf einer Länge von 170 m und einer Breite von 5 m eine regionaltypische Strauch-Baumhecke angepflanzt werden. Die Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen stellt eine sinnvolle Lebensraumanreicherung dar. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden weiter gegliedert und das augenscheinlich ursprünglich vorhandene, mittlerweile jedoch zu unregelmäßigen Baumreihen herabgewirtschaftete Heckennetz wird ergänzt bzw. wiederhergestellt. Die neue Hecke stellt aufgrund ihrer Strukturvielfalt für Arten und Lebensgemeinschaften einen wertvollen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum dar. Mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ergeben sich vielfältige Wechselbeziehungen. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die geplante Hecke vollständig kompensiert.

Durch die Neuanlage der Hecke auf bisher intensiv bewirtschafteter Fläche wird das Schutzgut Boden aufgewertet. Die Einstellung der Bewirtschaftung bewirkt eine Stärkung des Bodenlebens und ungestörte Bodenentwicklung (Wertstufe 1).

## **6.9 Schlussbetrachtung**

Für den Eingriff im Plangebiet werden zum Teil vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden sowie unvermeidbare, erhebliche Eingriffe ausgeglichen.

Der nicht vermeidbare Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie den Boden wird durch die Anlage von Strauch-Baumhecken innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Der durch die Lärmschutzanlage verursachte Eingriff in das Landschaftsbild wird durch Begrünungsmaßnahmen kompensiert.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 26 1. Änderung "Felder Dorfstraße" ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5), Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

# **7 Erschließung und Versorgung**

## **7.1 Verkehr**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 331 an, die in diesem Bereich Bestandteil der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt ist. Die höchstzulässige Geschwindigkeit ist auf 50 km/h begrenzt.

Die geplante Bebauung wird über diese Straße durch eine gemeinschaftliche Zufahrt erschlossen. Diese Zufahrt wird in der Planzeichnung festgesetzt. Damit sind individuelle Einzelzufahrten zu den jeweiligen Carports oder Garagen ausgeschlossen.

Für den südlichen Teilbereich wird die vorhandene Zufahrt zum ehemaligen Schulgebäude als Grundstückszufahrt auch für den rückwärtigen Grundstücksbereich festgesetzt.

Die Bushaltestelle, die sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der L 331 befindet, „Felde, Ortsmitte“ wird von den Buslinien 107, 702 und 750 bedient. Die Linie 750 bindet Felde an das Grundzentrum Thedinghausen sowie an das Ortszentrum Bremen an. Mit der Linie 702 gibt es ein Fahrtenangebot nach Thedinghausen und in das Mittelzentrum Achim. Das Angebot der Linie 107 ist überwiegend auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet.

## 7.2 Technische- und wasserwirtschaftliche Erschließung

Bezüglich der technischen und wasserwirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes ergeben sich durch die Änderung keine wesentlichen Abweichungen zur ursprünglichen Planung.

Nach Anregung der freiwilligen Feuerwehr Felde ist zur Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes ein Unterflurhydrant oder ein Oberflurhydrant erforderlich, dessen Realisierung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sichergestellt wird.

## 7.3 Bodenschätze und bergrechtliches Erlaubnisfeld

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Felder Dorfstraße“ befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Emtinghausen, der Wintershall AG, Erdölwerke, Bamstorf.

Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 8 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet, (nordwestl. Teil)	5.141 qm	76 %
davon:		
• Mit Pflanzgebot	(244 qm)	(4 %)
• Fläche für Lärmschutzanlagen	(774 qm)	(11 %)
Allgemeines Wohngebiet, (südöstl. Teil)	1.360 qm	20 %
private Grünfläche - Obstwiese	265 qm	4 %
Gesamtfläche	6.776 qm	100 %

## 9 Verfahren

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gem. § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB hat die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist gesetzt.

### Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 03.08.2004 bis 03.09.2004 öffentlich im Gemeindebüro ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 21.09.2004.

Riede, den 15.10.2004

gez. Lange

L.S.

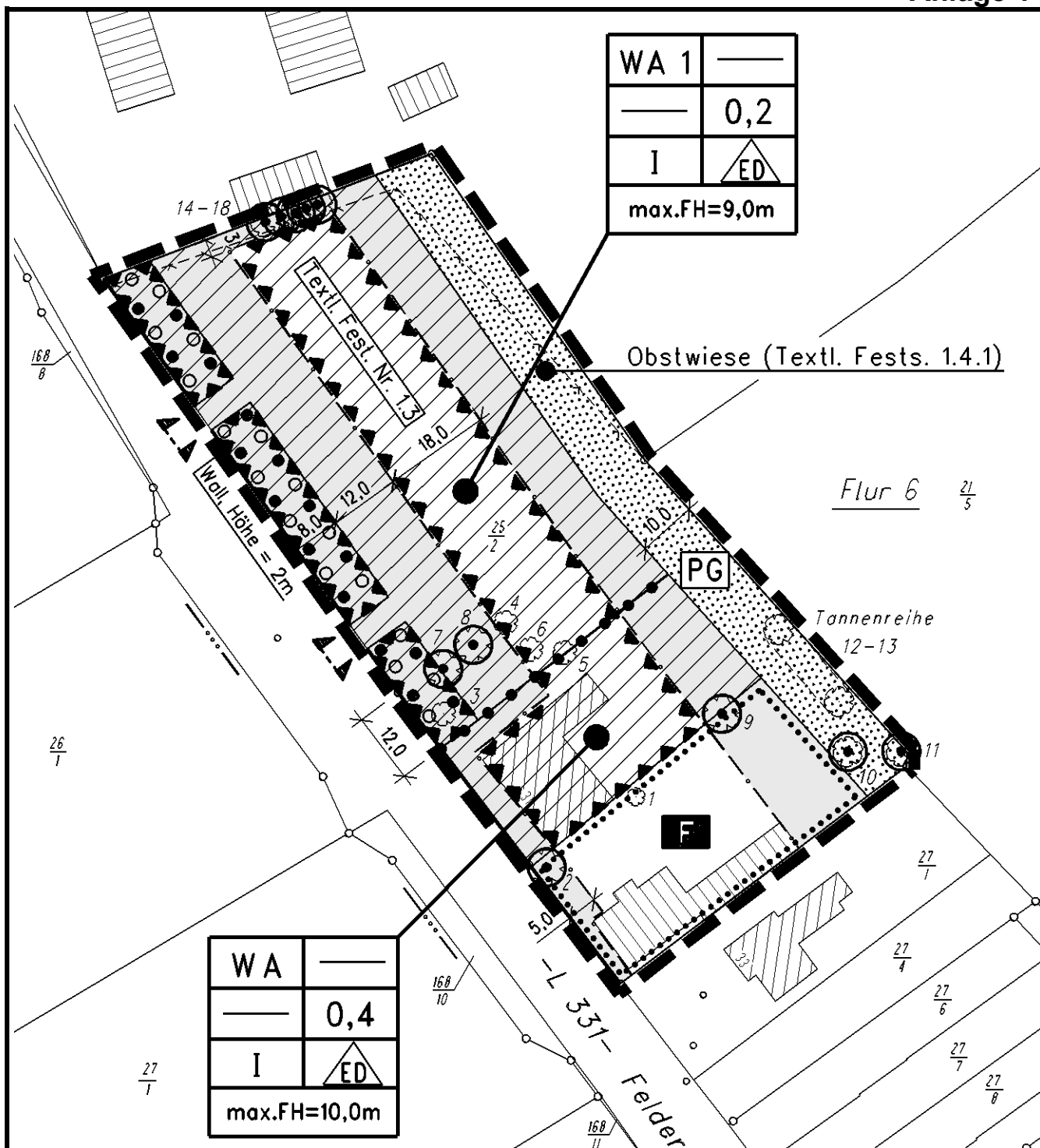
gez. Schröder

Bürgermeister










Gemeindedirektor

## Anlagen

1. ursprüngliche Festsetzung
2. bestehende Nutzungen
3. Externe Kompensationsfläche
4. Berechnung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden
5. Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
6. Verkehrslärberechnung



**Legende:**

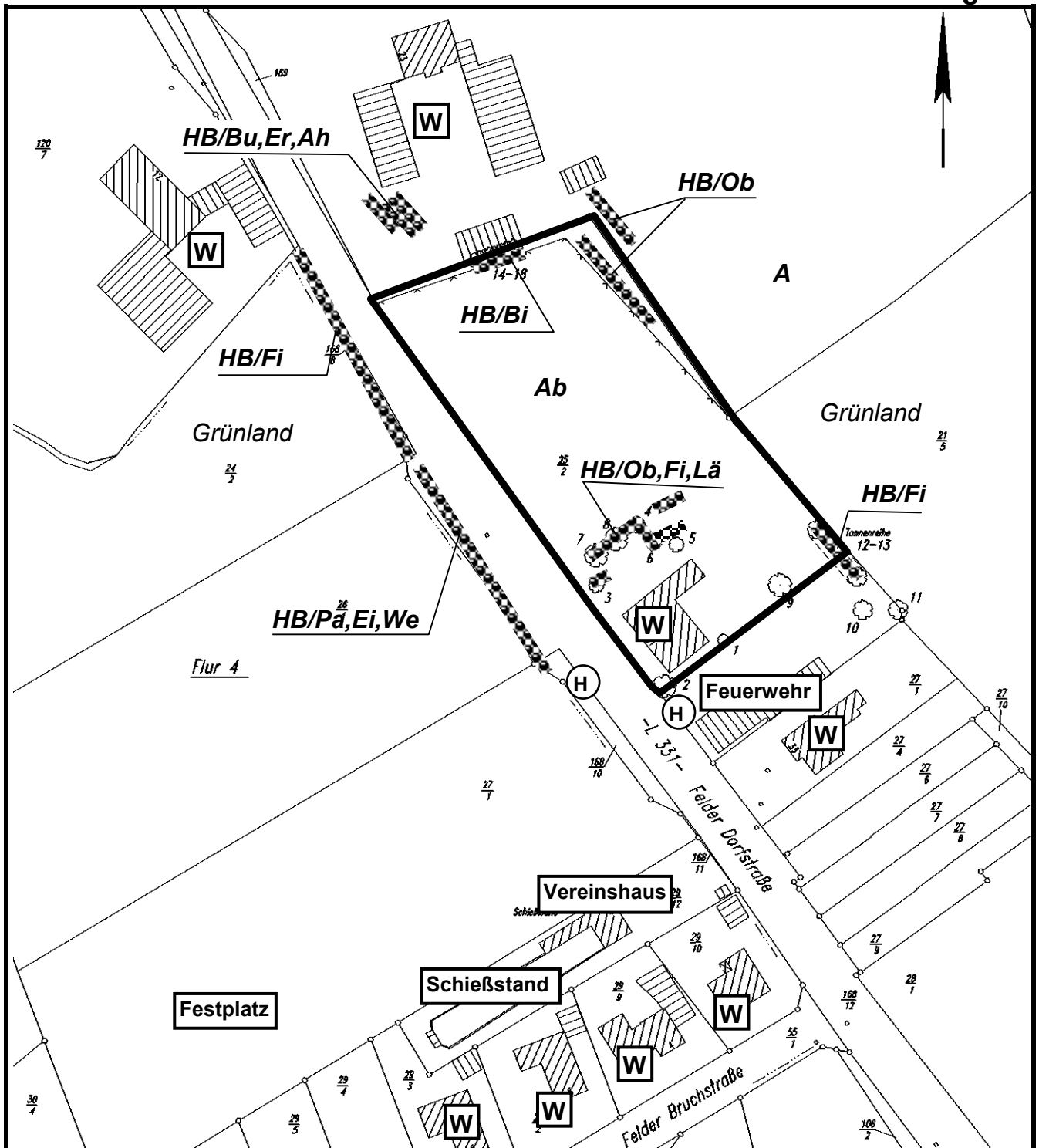
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  Flächen für den Gemeinbedarf  
Hier: **F** Feuerwehr
- 0,25 GRZ Grundflächenzahl
- FH=10,0m FH Firsthöhe als Höchstmaß
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze
-  Grundstücksein- und ausfahrt
-  zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
-  Grünfläche  
Hier: **PG** Private Grünfläche (Obstwiese)
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes  
Hier: Wallanlage
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Gemeinde Riede**

**Bebauungsplan Nr. 26**

**1. Änderung**

**Bisherige  
Festsetzungen  
im B.-Plan Nr. 26  
M 1:1000**



**Legende:**



Wohngebäude



Bushaltestelle

**Biotoptypen nach DRACHENFELS (1994)**

A Acker

Ab Ackerbrache

HB Einzelbaum/Baumbestand

**Hauptbestandsbildner:**

Ah Ahorn

Er Erle

Ei Eiche

Pa Pappel

Ob Obstbaum

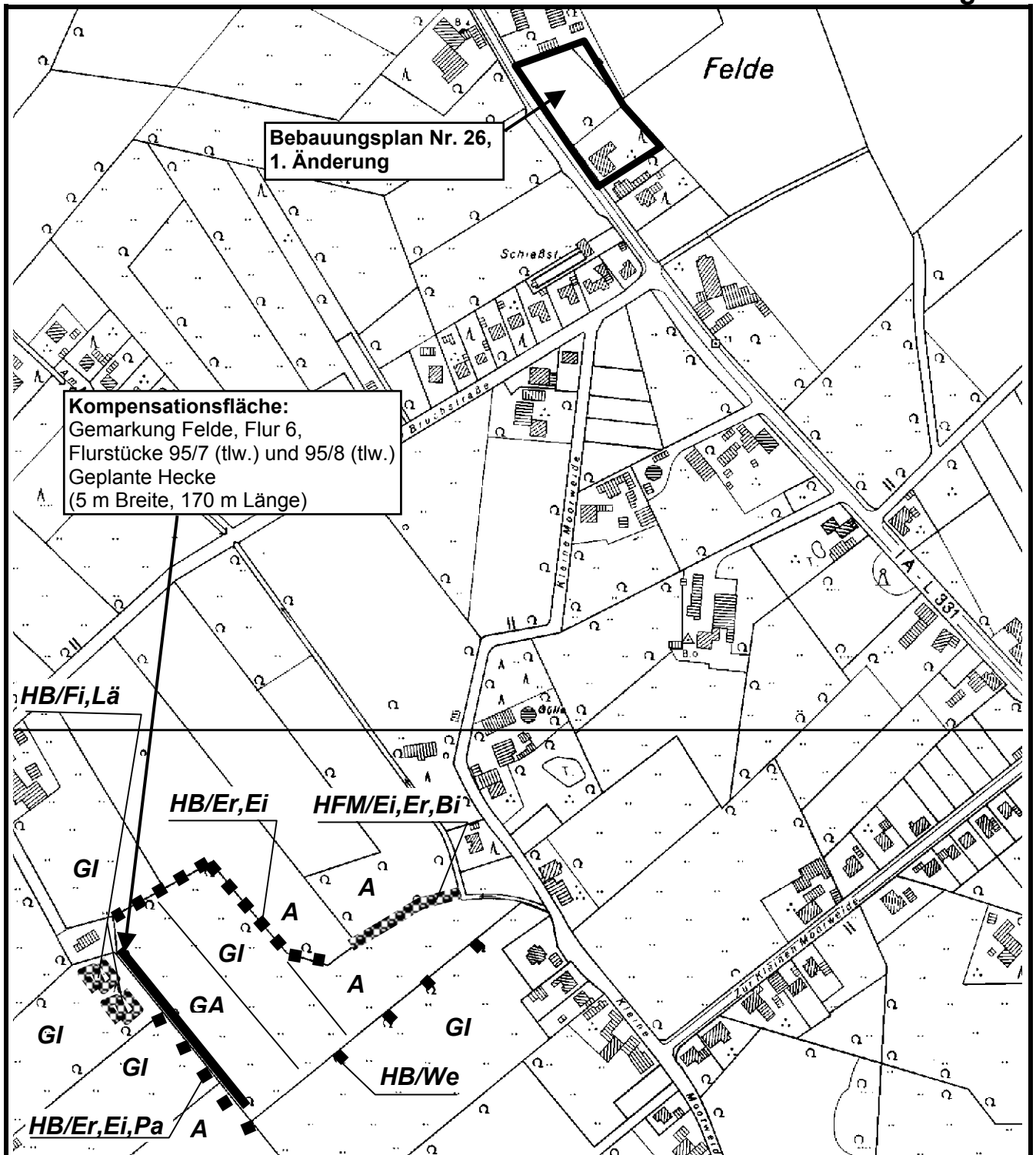
We Weide

**Gemeinde Riede**

**Bebauungsplan Nr. 26  
1. Änderung  
"Felder Dorfstraße"**

**Plangebiet  
- Bestandsaufnahme -  
M 1:1.500**

Büro für Landschaftsplanung, Werlte;  
03/2004



**Biotoptypen nach DRACHENFELS (1994)**

- A      Acker
- Ab     Ackerbrache
- GA     Grasacker
- GI     Intensivgrünland
- HB     Einzelbaum/Baumbestand
- HFM    Strauch-Baumhecke

**Hauptbestandsbildner:**

- Bi      Birke
- Ei      Eiche
- Er      Erle
- Fi      Fichte
- Pa      Pappel
- We      Weide

**Gemeinde Riede**

**Bebauungsplan Nr. 26  
1. Änderung  
"Felder Dorfstraße"**

**Kompensationsfläche  
-Lage /  
Bestandsaufnahme-  
1 : 5.000**

Büro für Landschaftsplanung, Werlte;  
03/2004

## Berechnung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes (5.141 qm) wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 erhöht.

Diese GRZ darf um 50 % überschritten werden, so dass weitere 12,5 % der Fläche versiegelt werden können. Nach der Niedersächsischen Bauordnung müssen versiegelte Außenflächen derart gestaltet sein (wasserdurchlässiges Material oder die Anlage von Mulden), dass das Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickern kann. Da erfahrungsgemäß i.d.R. ca. 5 % der Grundstücksfläche für Garagen, Carports oder sonstige Gebäude vorzusehen sind, verbleiben 7,5 % der überschreitbaren 12,5 %, die versickerungsfähig gestaltet werden müssen.

Folglich ist für 30 % der Wohnbaufläche eine Vollversiegelung und für 7,5 % der Fläche eine Teilversiegelung zu berechnen. Voll- und Teilversiegelungen werden nach dem Breuer-Modell unterschiedlich bewertet. Dabei ist für Boden mit der Wertstufe 2 bei einer Vollversiegelung ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,3 notwendig, für teilversiegelte Flächen 1 : 0,2. Für Boden der Wertstufe 1 ist ein Ausgleich von 1 : 0,5 und 1 : 0,3 notwendig.

Einschließlich einer möglichen Überschreitung von 50 % können insgesamt 37,5 % der Fläche versiegelt werden.

Entlang der nordöstlichen Grenze wird ein Pflanzstreifen (244 qm) festgesetzt. Für die Berechnung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist daher eine Fläche von 4.897 qm (5.141 qm – 244 qm) heranzuziehen.

Aufgrund der nach Breuer unterschiedlich anzusetzenden Bewertungsfaktoren ergeben sich für das bisherige Wohngebiet (4.316 qm) und die bisher festgesetzte Obstbaumwiese (581 qm (825 qm – 244 qm)) zwei unterschiedliche Rechenwege.

<b>Bisher ausgewiesenes Wohngebiet</b>	<b>Bisher ausgewiesene Obstbaumwiese</b>
4.316 qm x (GRZ 0,3 neu – GRZ 0,25 alt) = 216 qm	581 qm x GRZ 0,3 neu = 174 qm
216 qm x Faktor 0,3 = <b>65 qm</b>	174 qm x Faktor 0,5 = <b>87 qm</b>
4.316 qm x (GRZ 0,075 neu – GRZ 0,05 alt) = 108 qm	581 qm x GRZ 0,075 neu = 44 qm
108 qm x Faktor 0,2 = <b>22 qm</b>	44 qm x Faktor 0,3 = <b>13 qm</b>
<b>Ausgleichfläche für Boden 87 qm</b>	<b>Ausgleichfläche für Boden 100 qm</b>
<b>Neuer Ausgleichsbedarf für Boden insgesamt 187 qm</b>	

**Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	4.316 qm Wohngebiet (Wertstufe 3) 825 qm Obstbaumwiese (HO) (Wertstufe 1)	Beseitigung und Umbau der Vegetation in Bereichen bisheriger Freifläche des Wohngebietes; Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 3; keine erhebliche Beeinträchtigung Überplanung einer geplanten Obstbaumwiese (825 qm) Vorher: Wertstufe 1 Nachher: Wertstufe 3	Birkenbaumreihe am nördlichen Plangebietsrand bleibt erhalten; Erhalt eines alten Obstbaumes im Südosten; Begrünung der Lärmschutzanlage mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen	Neuanlage eine Strauch-Baumhecke auf 244 qm am nordöstlichen Plangebietsrand; erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich)	Neuanlage einer 5 m breiten Strauch-Baumhecke auf einer Fläche von 850 qm (Flst. 95/7 und 95/8, Flur 6 Gemarkung Feide) die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, Vorher Wertstufe 3 Nachher Wertstufe 1; der Eingriff ist damit ausgeglichen.
<b>Boden</b>	4.316 qm anthropogen geprägter Boden (Wertstufe 2) 825 qm Eschboden (Wertstufe 1)	Durch Erhöhung der GRZ zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden (s. Anlage) von 187 qm Vorher: Wertstufe 2 und 1 Nachher: Wertstufe 3 Erhebliche Beeinträchtigung	Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	Neuanlage einer Strauch-Baumhecke auf 244 qm am nordöstlichen Plangebietsrand, keine erhebliche Beeinträchtigungen	
<b>Grundwasser</b>	5.141qm beeinträchtigte Grundwassersituation der Wertstufe 2	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Erhöhung des oberflächlichen Abflusses durch Neuversiegelung auf einer Fläche von 368 qm (s. Anlage) Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Beschränkung der überbaubaren Grundfläche; Versickerung des unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes oder Nutzung als Brauchwasser; weitere Vermeidungseffekte durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden (s.o.) vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden;	nicht erforderlich	

## Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte	Voraussetzliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
<b>Schutzgut</b>  <b>Klima /Luft</b>  5.141 qm wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Beseitigung und Veränderung der Vegetation, Bodenversiegelung, 5.141 qm wenig beeinträchtigte Bereiche Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2; keine erhebliche Beeinträchtigung	gleiche Vorkehrungen wie bei den Schutzgütern Boden und Grundwasser vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; keine erhebliche Beeinträchtigung	nicht erforderlich	
<b>Landschaftsbild</b>  5.141 qm beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Erhöhung der möglichen Versiegelung; Überplanung einer Obstbaumwiese Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzung der Bauhöhe; weitere Vermeidungseffekte durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden" (s.o.); vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; keine erhebliche Beeinträchtigung	nicht erforderlich	

**Verkehrslärberechnung**