

**Gemeinde Riede  
Landkreis Verden**

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 26**  
**„Felder Dorfstraße“**  
**der Gemeinde Riede**  
**mit**  
**örtlichen Bauvorschriften**

**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 Str. 3  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 - 95100  
FAX: 05951 - 951020

Stand: 14.11.2000

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
2.1 PLANUNGSERFORDERNIS UND BEDARF .....	3
2.2 ZIEL DER PLANUNG .....	3
<b>3. PLANUNGSVORGABEN .....</b>	<b>4</b>
3.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM DES LANDKREISES VERDEN.....	4
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
3.3 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG.....	5
3.4 STRUKTURKONZEPT WOHNEN UND ARBEITEN .....	5
3.5 DORFERNEUERUNG .....	6
<b>4 BESTANDSANALYSE .....</b>	<b>6</b>
4.1 NUTZUNGEN INNERHALB DES PLANGEBIETES.....	6
4.2 ANGRENZENDE NUTZUNGEN .....	6
4.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ANGRENZENDEN NUTZUNGEN .....	7
4.4 DENKMALPFLEGE.....	10
4.5 ALTLASTEN.....	10
<b>5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>10</b>
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:.....	10
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	11
5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 56 NBAUO).....	12
5.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (S.A. KAP. 5.5) .....	12
5.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	13
<b>6 NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>14</b>
6.1 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG .....	14
6.2 BESTANDSAUFNAHMEN UND BEWERTUNG .....	14
6.3 ERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	19
6.4 ZULÄSSIGKEIT DES EINGRIFFS .....	21
6.5 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN .....	21
6.6 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN .....	22
6.7 SCHLUSSBETRACHTUNG .....	23
<b>7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>23</b>
7.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	23
7.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG .....	24
7.3 ABFALLBESEITIGUNG.....	25
7.4 ENERGIEVERSORGUNG .....	25
7.5 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG .....	25
7.6 VERSORGUNG MIT GÜTERN DES TÄGLICHEN BEDARFS UND ÖFFENTLICHEN VER- SORGUNGSEINRICHTUNGEN.....	25
7.7 BERGBAU „ERLAUBNISFELD ACHIM“ .....	25
<b>8. PLANUNGSSTATISTIK.....</b>	<b>26</b>
<b>9. VERFAHREN .....</b>	<b>26</b>
<b>ANLAGEN:.....</b>	<b>27</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 „Felder Dorfstraße“ umfasst das Flurstück 25 / 2 der Flur 6, es befindet sich in zentraler Ortslage des Ortsteils Felde, nordöstlich der Felder Dorfstraße (L 331). Die genaue Lage und exakte Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **2. Ziele der Planung**

### **2.1 Planungserfordernis und Bedarf**

Gemäß § 1(3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für eine ausreichende Versorgung des Bedarfs an Einfamilienhausgrundstücken für die Einwohner des Ortsteils ist die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich. Das Plangebiet soll somit im Rahmen der Eigenentwicklung den vorhandenen Bedarf möglichst kurzfristig abdecken. Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt eine ackerbaulich genutzte Freifläche dar, die außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Für eine bauliche Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **2.2 Ziel der Planung**

Generelles Planungsziel ist es, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Felder Dorfstraße“ die bauleitplanerischen Voraussetzung für eine sinnvolle, städtebauliche Entwicklung und Ergänzung der Ortslage zu schaffen. Daneben werden mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Zielsetzungen verbunden:

- Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Verhinderung einer Zersiedlung der Landschaft durch Erweiterung und Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden aufgrund einer verbesserten Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen,
- Sicherung einer angemessenen Wohnqualität entsprechend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und
- Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den Anforderungen des § 30 BauGB entspricht.

Die Wohnbebauung soll unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwirklicht werden.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 1997 des Landkreises Verden wird die L 331 als Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr (ÖPNV-Linie 2. Ordnung) ausgewiesen. Darüber hinaus werden für den Ortsteil Felde und insbesondere für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

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. Auch wenn im vorliegenden Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt ist, wird aus folgenden Gründen die Auffassung vertreten, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann:

Nach Fickert/Fieseler (BauNVO, Kommentar, 9. Auflage, 1998, § 1 Rn. 70.1-3) sind Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan insoweit vom Begriff „entwickeln“ gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen lassen und der Bebauungsplan trotz dieser Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Als Anwendungsregel stellte das Hessische VGH (B. v. 03.06.70 – IV 9/68) folgendes fest: Je allgemeiner die Bauflächen - oder Baugebietsgrenzen - im Flächennutzungsplan dargestellt sind, desto flexibler können daraus Bebauungspläne entwickelt werden. Das zulässige Maß für die Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan ergibt sich aus Maßstab, Ausführungsgrad und Aktualität des Flächennutzungsplans sowie aus der Größenordnung der Gemeinde. Auf den konkreten Fall bezogen entschied das OVG Münster in seinem Urteil vom 24.02.1977 - IX A 506/76 -, dass aus einer gemischten Baufläche auch ein allgemeines und äußerstenfalls sogar ein kleineres WR-Gebiet entwickelt werden kann, sofern die Grundkonzeption der Darstellung als gemischte Fläche dadurch nicht aufgegeben wird.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen stellt für den gesamten Bereich der Ortsdurchfahrt des Ortsteils Felde und z. T. entlang der Nebenstraße gemischte Bauflächen dar. Diese stark generalisierte Darstellung beruhte auf der seinerzeit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Prägung dieses Bereichs. Diese Voraussetzung hat sich heute gewandelt. Die Berücksichtigung der derzeit in der Umgebung bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe soll je-

doch auch weiterhin beibehalten werden und auch im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall betreiben die beiden ehemaligen Hofstellen in der direkten Nachbarschaft des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine Landwirtschaft mehr. Es liegt hier somit keine landwirtschaftliche Prägung mehr vor. Ebenfalls besteht in diesem Bereich kein Bedarf für sonstige gewerbliche Nutzungen, die für die Festsetzung eines Dorf- oder Mischgebietes erforderlich wären. Das sich im Plangebiet befindende Feuerwehrgebäude reicht für einen entsprechenden Gebietscharakter ebenfalls nicht aus.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der sehr allgemeinen und unkonkreten Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie der Tatsache, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht aufgegeben wird, kann das festgesetzte allgemeine Wohngebiet aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entwickelt werden.

### **3.3 Planungsrechtliche Einordnung**

Für das Plangebiet wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt.

Für den Ortsteil Felde gibt es keine Innenbereichssatzung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Eine Gestaltungssatzung existiert für Felde nicht.

### **3.4 Strukturkonzept Wohnen und Arbeiten**

Die Samtgemeinde Thedinghausen hat im Jahre 1992 ein Strukturkonzept Wohnen und Arbeiten erstellen lassen, in dem der bestehende und zu erwartende Bedarf an Bauland in den Mitgliedsgemeinden dargestellt und prognostiziert wurde.

Es wird hierin festgestellt, dass in den einzelnen Gemeinden nur noch relativ wenige ausgewiesene Bauplätze verfügbar sind und dass die Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke kurzfristig erforderlich ist.

In einem Nachtrag vom 24.08.1993 wurde diese Aussage noch verstärkt. Dort heißt es, dass seit dem Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen die bauliche Entwicklung erheblich schneller vorangeschritten ist, als im Strukturkonzept angenommen.

Dem soll kurzfristig durch die Aufstellung neuer Bebauungspläne Rechnung getragen werden. Die Entwicklung soll sich auf die Hauptorte der Mitgliedsgemeinden konzentrieren.

Aufgrund der Tatsache, dass die vorliegende Planung nur wenige neue Baugrundstücke schafft und für die Bedarfsdeckung an Einfamilienhausgrundstücken für die Bürger der Ortschaft vorgesehen ist, entspricht die Plangebietsgröße dem Eigenbedarf Feldes und steht den planerischen Aussagen des Strukturkonzeptes nicht entgegen.

### **3.5 Dorferneuerung**

Im Jahre 1986 wurde Riede einschließlich der Ortsteile Felde und Heiligenbruch in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Im Dorferneuerungsplan vom November 1988 werden Aussagen zur Entwicklung des Ortsteils Felde sowie für das Planungsgebiet dahingehend gemacht, dass der überwiegende Teil als Bereich mit wichtigen Grünbeständen und Freiflächen beplant wurde, der möglichst von Bebauung freizuhalten ist. Lediglich das Feuerwehrgebäude ist als bebaubarer Innenbereich ausgewiesen.

Allgemein lässt sich zum Gesichtspunkt der Dorfentwicklung des Dorferneuerungsplanes ausführen, dass für Felde keinerlei Ortsentwicklung vorgesehen ist. Ausschließlich die vorhandene Bebauung wurde als bebaubarer Innenbereich festgelegt. Alle unbebauten Grundstücke sowie Baulücken wurden als wichtige Grünbestände und Freiflächen dargestellt. Auch langfristig wurde keine Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Diese Konzeption bedarf daher heute einer Aktualisierung. Für die Eigenentwicklung bzw. Erhaltung des Ortsteils Felde ist ein Angebot an unbebauten Baugrundstücken erforderlich. Bevor hierfür wenig erschlossene Außenbereichsflächen beansprucht werden, sollte zunächst die Möglichkeit der Verdichtung und Innenentwicklung geprüft werden. Diese Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

## **4 Bestandsanalyse**

### **4.1 Nutzungen innerhalb des Plangebietes**

Im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich das Feuerwehrgebäude und ein Buswartehäuschen. Im Anschluß daran liegt die ehemalige Schule, die als Wohnhaus genutzt wird. Im Norden befindet sich eine kleine Obstwiese. Das übrige Plangebiet ist unbebaut und wird als Ackerfläche genutzt.

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

### **4.2 Angrenzende Nutzungen**

Nördlich: Obstwiese, Äcker, Wiesen, landwirtschaftlicher Betrieb

Nordöstlich: Obstwiese, Acker und Weiden

Südöstlich: Wohnhäuser, u. a. zwei neue Doppelhäuser

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)

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung befindet sich in ca. 190 m Entfernung in nordwestlicher Richtung sowie in ca. 230 m Entfernung in nördlicher Richtung.

### 4.3 Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen

#### **Gewerbe:**

Das Plangebiet wird nicht von gewerblichen Immissionen beeinträchtigt.

#### **Landwirtschaft:**

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.

Von den landwirtschaftlichen Betrieben gehen aufgrund der Tierhaltung Emissionen aus. Beide Betriebe haben ausschließlich Rinderzucht und Milchwirtschaft. Schweine- und Geflügelhaltung wird nicht betrieben.

Der Betrieb im Nordwesten hat seinen Boxenlaufstall auf 56 Kühe und 13 Färsen erweitert. Mit Mastkälbern, Jungvieh und übrigen Rindern hat der Landwirt ca. 150 Stück Vieh. Obwohl Mastkälber und Jungvieh geruchsmäßig wesentlich geringer im Gegensatz zu Kühen oder Bullen zu beurteilen sind, werden sie in der nachfolgenden überschlägigen Ermittlung ebenfalls mit einer Großvieheinheit (GV), wie Mastbullen, veranschlagt.

Da für Kühe und Rinder keine separate VDI-Richtlinie existiert, kommt die VDI-Richtlinie 3471 zur Anwendung und wird nach der Formel  $1 \text{ GV (Schwein)} = 4 \text{ GV (Mastbulle)}$  umgerechnet:

$$150 \text{ GV (Mastbulle)} = 37,5 \text{ GV (Schwein)}$$

Gemäß Abb. 1 "Abstandsregelung für Schweinehaltungen" (VDI 3471 entspricht dies bei einem anzunehmenden 75 Punkte-Stall einem notwendigen Abstand von 190 m für Wohngebiete. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall eingehalten.

Der nördlich des Plangebiets in einem Abstand von ca. 230 m gelegene landwirtschaftliche Betrieb hat ca. 40 bis 45 Milchkühe und insgesamt ein Viehbestand von max. 100 Stck. Rindvieh. Wie im obigen Fall, werden nicht nur die Milchkühe, sondern alle Rinder (auch das Jungvieh und Mastkälber) einheitlich mit dem Maximalwert für Mastbullen (1 GV) veranschlagt.

$$100 \text{ GV (Mastkalb)} : 4 = 25 \text{ GV (Schwein)}$$

Das entspricht bei einem anzunehmenden 75-Punkte-Stall einem notwendigen Abstand von 165 m zu Wohngebieten.

Selbst bei diesen groben Annahmen im Sinne einer Betrachtung des ungünstigsten Falls, bei der für Jungvieh und Mastkälber der Maximalwert veranschlagt wurde, werden die notwendigen Mindestabstände eingehalten.

### **Verkehrslärm (s.a. Anlage 1):**

Die Immissionen des Straßenverkehrs der Felder Dorfstraße (L 331) wirken auf das Plangebiet ein. Die Annahmen der Verkehrszahlen erfolgen nach den Angaben des Straßenbauamtes Verden (Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) 1995: 4.706 Kraftfahrzeuge).

Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation und zur Festlegung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen hat die Gemeinde ein Lärmgutachten erstellen lassen. Das vorliegende Gutachten des TÜV (Nr. 00LM064/N) geht bei der Prognose von einer Verkehrszunahme bis zum Jahr 2015 von im Mittel 1% pro Jahr aus und legt daher für die Berechnung einen Wert von 5.741 Kfz / 24h zugrunde.

Gemäß RLS-90 ergibt sich damit ein Emissionspegel von:

$L_{me \text{ tags}} = 61,6 \text{ dB (A)}$

$L_{me \text{ nachts}} = 53,7 \text{ dB (A)}$ .

**Die an der geplanten Wohnbebauung zu erwartenden Lärmpegel betragen im Bereich des Erdgeschosses ca. 58 dB(A) und im Bereich des Dachgeschosses 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. Der Abwägungsspielraum wird durch die neuere 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.**

Es ist davon auszugehen, dass diese Werte angeben, was der Gesetzgeber grundsätzlich für zumutbar hält. Sie sind daher geeignet, auch den Abwägungs-

spielraum der in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte näher zu definieren.<sup>7</sup>

Im ersten Konzept für den vorliegenden Bebauungsplan vom 13.08.1999 hatte die Gemeinde den Bau einer Stichstraße und die Errichtung eines durchgehenden Lärmschutzwalls vorgesehen. In diesem Fall hätten etwa 6 Wohnbaugrundstücke entstehen können. Die Bezirksregierung Lüneburg hat jedoch im Beteiligungsverfahren Zweifel darüber geäußert, dass eine derartige zweireihige Bebauung noch aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt sei.

Gleichzeitig hat die Gemeinde die Kosten für den Bau einer Stichstraße ermitteln lassen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der zusätzliche Aufwand für die Planung und für die Realisierung einer Stichstraße den Nutzen eines verbesserten Lärmschutzes nicht rechtfertigt.

Die Dachgeschosszone ist unabhängig von einem Wall auf der Südwestseite erhöhten Lärmemissionen ausgesetzt. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Auch für die Freibereiche werden auf der Südwestseite die Orientierungswerte noch um 4 dB überschritten. Die Reduzierung der Lärmbelastung würde bei einem geschlossenen Wall von 2 m Höhe im Bereich der Gebäude ca. 1 dB betragen.

Grundsätzlich wäre eine weitere Verbesserung der Lärmsituation auch durch größere Abstände zur Felder Dorfstraße zu erzielen. Eine Verschiebung der überbaubaren Flächen nach Nordosten würde jedoch gleichzeitig den durch die Eigenabschirmung geschützten, ruhigen Gartenbereich auf der nordöstlichen Seite der Gebäude reduziert. In diesem Bereich liegt die Belastung überwiegend zwischen den Werten von 45 und 51 dB(A) am Tag (vgl. Anhang 4 zur anliegenden Verkehrslärmberechnung - Anlage 1). Der nordöstliche Bereich stellt damit eine ruhige Zone dar. Die Lage der Bauteppiche wird so gewählt, dass sie sich einerseits außerhalb des Lärmpegelbereichs IV (gem. DIN 4109) befindet und andererseits auf der Nordostseite noch geschützte Freibereiche verbleiben.

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 sind den Verkehrslärmerechnungen (Anhang 3 der Anlage 1) 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.

### **Freizeit / Sport:**

Der benachbarte Festplatz und das Schützenvereinshaus mit Schießstand sind weitere Emissionsquellen. Der Schießstand wird durch eine Überdachung eingeschlossen, so dass hiervon und vom Vereinshaus keine Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes ausgehen.

Auf der Festwiese finden einzelne Dorffeste statt. Sie beschränken sich auf das Schützenfest, das Erntedankfest sowie das Dorffest und sind somit als seltene Ereignisse anzusehen. Da bei diesen Veranstaltungen der größte Teil der Einwohner teilnimmt, der Einwirkungszeitraum vorhersehbar ist, nur über vergleichsweise kurze Zeiträume andauert und sie teilweise auf einer langen Tradition basieren, ist der mit diesen Veranstaltungen verbundene Lärm als zumutbar anzusehen.

Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

#### **4.4 Denkmalpflege**

Innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebietes sind keine Denkmale vorhanden.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan 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.“

#### **4.5 Altlasten**

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, von denen Beeinträchtigungen auf das geplante Wohngebiet ausgehen könnten, bekannt.

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden und vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung:**

Das Plangebiet wird nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Mit dieser Festsetzung soll die Entwicklung eines Wohngebietes ermöglicht werden, in dem auch andere Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, zulässig sind.

Das Gelände der Feuerwehr ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ist die Gemeinbedarfsfläche auf eine Teilfläche des angrenzenden Grund-

stückes erweitert worden. Dieser Bereich wird als Rangierfläche und für die Ausfahrt der Feuerwehr benötigt.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl:**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich der neu geplanten Bauflächen auf den Wert von 0,2 festgesetzt. Damit wird der mögliche Höchstwert von 0,4, der nur im Bereich der bestehenden Bebauung festgesetzt wird, unterschritten und eine der übrigen Umgebung angepasste aufgelockerte Bebauung angestrebt. Die geplanten Pflanz- und Grünflächen führen zu einer zusätzlichen Auflockerung und Gliederung der Bebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Geschoss begrenzt. Damit soll eine Anpassung an die vorhandene eingeschossige Bebauung in der Nachbarschaft erreicht werden.

Um im Bereich des neuen Wohngebietes (WA 1) eine Anpassung an die Umgebung zu erreichen, wird es als erforderlich angesehen, die Firsthöhe der Gebäude zu begrenzen. Durch die Festsetzung der max. Firsthöhe von 9,00 m ist gewährleistet, dass trotz der weitgefassten Spanne der zulässigen Dachneigung die Maßstäblichkeit gewahrt bleibt.

Im restlichen Bereich des Plangebietes (WA) wird zur Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudes der Gestaltungsspielraum auf eine maximale Firsthöhe von 10 m erweitert.

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) ist bei eingeschossiger Bauweise entbehrlich. Durch die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse, die Trauf- und Firsthöhe ist das mögliche Maß der Nutzung eindeutig bestimmt. Die Wohnfläche im Dachraum muß nicht zur Geschoßfläche hinzugerechnet werden, solange es sich beim Dachgeschoß nicht um ein Vollgeschoß handelt. Dies ist der Fall, wenn die Dachgeschoßfläche weniger als 2/3 der Fläche des Erdgeschosses beträgt.

### **Bauweise / Zahl der Wohnungen:**

Die Bauweise wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, d.h. dass damit die offene Bauweise gilt und sich die entsprechenden Grenzabstände aus der Bauordnung ergeben. Diese Bauweise ist in Felde dominant und soll somit auch im geplanten Wohngebiet beibehalten werden. Diese Festsetzung gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung und passt sich an die vorhandene Bebauung an. Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sind durch das Zusammenwirken der Festsetzungen im WA 1 nicht möglich.

Um die für Felde ortstypische Bebauungsstruktur aus Einfamilienhäusern oder höchstens Doppelhäusern auch tatsächlich zu gewährleisten, wird im Bereich des neu geplanten Wohngebietes 1 (WA 1) ergänzend die max. Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf höchstens 2 und je Doppelhaushälfte auf höchstens 1 Woh-

nung begrenzt. Die Einschränkung bezieht sich aufgrund des vorhandenen Bestandes nicht auf das Wohnhaus an der Felder Dorfstraße (WA). In dem neuen Baugebiet soll jedoch eine homogene Nutzungsstruktur entstehen. Auch die Erschließungsanlage ist auf eine lockere Bebauung mit einer kleineren Zahl an Wohneinheiten ausgelegt.

### **Baugrenzen:**

Die Baugrenzen entlang der Straßen sind so festgesetzt, dass zum Straßenraum eine Grün- und Vorgartenzone verbleibt, die zur Gestaltung und Durchgrünung des Gebietes genutzt werden soll.

Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Gehölzstreifen dienen als Schutzabstände für die Anpflanzungen.

## **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 mit einer Grundfläche von bis zu 36 qm. Für diese baulichen Anlagen sind aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für das Erscheinungsbild auch flach geneigtere Dächer und Flachdächer zulässig.

Die Regelung beschränkt sich im übrigen auf die Hauptdächer, um Einzelfall auch Abweichungen für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben) zu ermöglichen.

## **5.4 Private Grünfläche (s.a. Kap. 5.5)**

Der rückwärtige Grundstücksbereich wird als private Grünflächen festgesetzt. In diesem Bereich ist die Anlegung bzw. Ergänzung einer Obstwiese vorgesehen (Textliche Festsetzung 1.4.1). Die Anlegung der Obstwiese dient als Ausgleich für den durch die Bebauung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft. Diese Maßnahme trägt neben ihrer ökologischen Funktion zu einer Grüneinbindung der Bebauung in die Landschaft bei (s.a. Kap 6).

### **Spielplatz**

Die Größe des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 5.800 qm. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von überwiegend 0,2 und einer möglichen

Geschoßflächenzahl von 0,3 beträgt die im vorliegenden Bebauungsplan mögliche Geschoßfläche für Wohnnutzungen  $5.800 \text{ qm} \times 0,3 \text{ (GFZ)} = \text{ca. } 1.740 \text{ qm}$ .

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze soll durch ausreichende Spielplätze für Kinder dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung getragen werden. Bei der Schaffung neuer Baugebiete ist davon auszugehen, dass Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mit einer beispielbaren Fläche von mind. 2 % der geplanten Geschoßfläche erforderlich sind.

Danach beträgt der Spielplatzbedarf durch die vorliegende Bauleitplanung ca. 35 qm. Ein selbständiger Spielplatz in dieser Größenordnung ist 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. Die Gemeinde wird daher gem. § 5 Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze auf die Festsetzung eines gesonderten öffentlichen Kinderspielplatzes verzichten und einen entsprechenden Ausnahmeantrag stellen.

Die Grundstücke bieten aufgrund ihrer Größe auch für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren einen überdurchschnittlichen Bewegungsraum.

Der Bereich des Festplatzes südlich der Felder Dorfstraße kann zusätzlich als Spielplatz für die Wohnbebauung der gesamten Umgebung genutzt werden. Von den jüngeren Kindern nördlich der Felder Dorfstraße kann dieser allerdings nur zusammen mit Erwachsenen aufgesucht werden.

## **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

### **Private Grünfläche**

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage einer Obstbaumwiese geplant. Sie wird mit hochstämmigen, regionaltypischen Sorten bepflanzt. Der Unterwuchs ist extensiv zu unterhalten. Die schon bestehenden Nußbäume (Walnußbaum und Haselnußsträucher) bleiben erhalten. Somit wird die vorhandene Obstwiese im Norden erweitert.

Obstwiesen haben eine kulturhistorische Bedeutung. Sie bilden ein Trittsteinbiotop in einer Region, in der sich viele hofnahe Obstwiesen befinden. Am Rand dieser Wiese ist die Anlage von naturnah gestalteten Versickerungsmulden möglich.

### **Pflanz- und Erhaltungsgebot**

Der Lärmschutzwall wird als Abgrenzung zur Straße hin bepflanzt. Die Gehölzpflanzung dient u.a. der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes.

Der Wall wird mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt und bleibt langfristig erhalten. Um großflächige Ausfälle der Anpflanzungen entgegen zu wirken, sollen abgängige Gehölze ersetzt werden.

## **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 potentiell natürliche Vegetation ist der Buchen-Traubeneichenwald. Stellenweise würden Birken-Stieleichenwälder vorherrschen.

Die prägende aktuelle Nutzung in diesem Naturraum ist der Ackerbau, bereichsweise 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 Bestandsaufnahmen und Bewertung**

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Flächengröße von ca. 0,84 ha. Es besteht aus einer Ackerfläche, einer Baumreihe, einem kleinen Teilbereich einer Obstwiese sowie einem vorhandenen Wohnhaus und dem Feuerwehrhaus, die mit Ausnahme der Obstwiese und der Baumreihe jeweils westlich an die Felder Dorfstraße (L 331) angrenzen. Die Bebauung entlang der Felder Dorfstraße ist lückig. Neben Wohnhäusern und Bauernhöfen grenzen einige landwirtschaftliche Nutzflächen, wie auch Obstwiesen an die Straße.

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1994). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 4.

Die Artenlisten der Biotope sind in der Anlage 5 ersichtlich.

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.

### **6.2.1 Boden**

Die direkte Bestimmung des Bodens wurde mit einem Pürckhauer – Erdbohrstock bis zu einer Tiefe von 1 m durchgeführt. Es wurden drei Bohrproben entnommen, zwei auf der Ackerfläche und eine im Hintergarten des Wohnhauses (siehe Anlage 3).

Der Oberboden weist für die beiden Bohrungen auf der Ackerfläche einen Eschboden auf. Die Bodenart ist Sand. Der oberste, ehemals aufgetragene, graue, humose Horizont umfasst bei den beiden Bohrungen 65 bzw. 55 cm. Die unteren Schichten mit Reduktions- und Oxidationsflecken weisen auf einen zeitweisen Einfluß von Stauwasser hin.

Die Probe im rückwärtigen Bereich des Wohnhauses weist nur einen oberen humosen Horizont in einer Höhe von 35 cm auf. Dies ist sicherlich auf die Nutzung als Wohngrundstück zurückzuführen. Hier fanden wahrscheinlich während der Bauarbeiten Erdbewegungen statt, die den natürlichen bzw. historisch bedingten Bodenaufbau veränderten.

Die Untersuchungen zum Baugrund (Anlage 2) ergaben, dass unterhalb des Oberbodens bis zur Endteufe von 3 m Mittelsande vorliegen. Der Grundwasserabstand wurde in Tiefen von 1,3 - 1,7 m unter Geländekante gemessen. Für den natürlich gewachsenen Boden ist bezüglich des Grundwasserabstandes die Erhöhung durch die aufgetragenen Plaggen zu berücksichtigen.

Laut Landschaftsrahmenplan handelt es sich bei dem Boden um braune Plaggenesche, die durch eine Plaggenwirtschaft mit Grassoden entstanden sind. Dieser Boden hat eine kulturhistorische Bedeutung. Die Bodenfeuchtesituation ist im Bereich der aufgebrachten Plaggenesche als mittel trocken bis trocken, im Frühjahr stark frisch bis schwach feucht einzustufen. Die Verdichtungsempfindlichkeit des Mineralbodens ist sehr gering. Es besteht weiterhin eine Beeinträchtigung durch hohe Winderosionsgefahr.

Im Landschaftsrahmenplan wurde die Funktionsfähigkeit des Bodens für den Naturhaushalt als beeinträchtigt (Wertstufe drei von vier Wertstufen) eingestuft. Bezüglich der Nutzungen sollten Maßnahmen getroffen werden, die einen Bodenschutz (Winderosion) fördern. Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung wird der Boden aber der Wertstufe 1 zugeordnet.

Es wird daher der Eschboden der Ackerfläche (4.660 qm) als besonders wertvoll eingestuft (Wertstufe 1). Für den Boden im Bereich der Bebauung (3.745 qm) liegt kein Esch sondern ein anthropogen überformter Boden vor. Nach dem Breuerschen Wertemodell wird dieser Boden daher der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung), zugeordnet.

### 6.2.2 Grundwasser

Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt im Bereich des Plangebietes eine hohe bis sehr hohe Grundwasserneubildungsrate (300 - 350 mm/a) vor. Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder potentiellen Wassergewinnungsgebieten. Die Schutzwirkung gegenüber eindringenden Schadstoffen ist gering; die Verschmutzungsempfindlichkeit ist daher hoch.

Für das Plangebiet besteht weiterhin ein hohes Nitrat Auswaschungsrisiko. Insgesamt wurde das Gebiet als "stark beeinträchtigt" (Wertstufe drei von vier) beurteilt. In Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung werden im LRP aufgrund der Gefahr der Nitrat Auswaschung Maßnahmen zum Grundwasserschutz gefordert.

Durch die bestehende ackerbauliche Nutzung ist eine Beeinträchtigung der Grundwassersituation zu erwarten. Zur Düngung und Schädlingsbekämpfung werden Schad- und Nährstoffe auf die Ackerfläche gebracht, die zum Teil ins Grundwasser ausgewaschen werden können (z.B. Nitratanreicherungen).

Auch im Bereich des Wohnhauses und insbesondere der Feuerwehr bestehen durch die z.T. großflächigen Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens Vorbelastungen für das Schutzgut Grundwasser. Der oberflächliche Abfluß wird beschleunigt und die Verdunstungsrate steigt. Dadurch ist die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Nach dem Breuer- Modell wird das Plangebiet aufgrund der ackerbaulichen Nutzung mit dem verbundenen hohen Nitrat Auswaschungsrisiko und des innerhalb der bebauten Flächen vorhandenen Versiegelungsanteiles (unter 50 % der Fläche) der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zugeordnet.

### 6.2.3 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt großklimatisch im Übergangsbereich zwischen dem ozeanischen und kontinentalen Klima. Nach einer differenzierteren Einteilung nach Klimatopen innerhalb des Landkreises Verden wird laut Landschaftsrahmenplan der Planbereich dem "Siedlungsklimatop" zugeordnet.

Die Siedlungsklimatope sind gegenüber den Freilandklimatopen durch geringere Luftfeuchtigkeit, erhöhte Lufttemperaturen und ein gebremstes Windfeld gekennzeichnet. Die klimaökologische Funktion wird als "gering bedeutend" eingestuft.

Die zwischen den bebauten Flächen liegende Ackerfläche wirkt sich positiv auf das Mesoklima aus. Ackerflächen wirken als Kaltluftproduzenten innerhalb des Siedlungsbereiches und übernehmen somit wichtige Ausgleichsfunktionen. Sie erhöhen die Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung. Die Nutzpflanzen filtern während der Vegetationszeit Staub aus der Luft und tragen zur Abkühlung bei.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Teil um Bereiche mit mesoklimatischen Ausgleichsfunktionen innerhalb des Siedlungsbereiches. Es wird insgesamt der Wertstufe 2 (von Bedeutung) zugeordnet.

#### **6.2.4 Landschaftsbild**

Laut Landschaftsrahmenplan weist das untersuchte Gebiet und seine nähere Umgebung bezüglich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft keine besondere Bedeutung auf. Der Bereich ist durch eine Reihensiedlung entlang der Straße und durch großflächige Äcker geprägt.

Das eigentliche Plangebiet ist überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzfläche und die bestehende Bebauung charakterisiert, die direkt an die Landesstraße angrenzen.

Die Naturnähe ist aufgrund der intensiven Nutzung und dem Anteil der versiegelten Flächen als gering einzustufen. Die Flächen sind naturfern und besitzen keine Eigenart oder naturraumtypische Vielfalt. Lediglich die innerhalb des Gartens vorkommenden zwei alten Apfelbäume, zwei Haselnußsträucher und ein Walnußbaum stellen als markante Einzelbäume bzw. -sträucher einen prägenden Gehölzbestand dar. Die in unmittelbarer Nähe gepflanzten Fichten vermindern aber die Wirkung.

Die historische Landnutzungsform (Eschflächen), die sich durch sehr großflächige Äcker ohne gliedernde Hecken oder Gehölze kennzeichnet, ist hier durch die randliche Lage dieser Eschfläche stark beeinträchtigt. Die relativ kleine Ackerfläche ist allseits von anderen Strukturen (Bebauung, Straße, Obstwiese) umgeben. Durch eine Obstwiese ist sie von den großen angrenzenden Ackerflächen abgeschnitten. Das Landschaftsbild wird zwar durch die Kleinflächigkeit strukturreicher aber das typische Bild der historischen Landnutzungsform ist überformt.

Die zum Teil innerhalb des Plangebietes liegende Obstwiese ist im Zusammenhang mit der Hofstelle zu betrachten. Die Obstwiese befindet sich überwiegend im Bereich dieser Hofstelle, die noch durch weitere ältere Erlen, Rotbuchen und Ahornbäume eingegrünt ist. Hofnahe Obstwiesen sowie Höfe mit alten Baumbestand sind typisch für diesen Raum. Sie prägen u.a. dessen Eigenart. Aufgrund der extensiven Nutzung ist eine Naturnähe vorhanden. Die Vielfalt ist durch die unterschiedlichen Arten und Anordnungen gegeben. Weiterhin sind alte Obstbaumwiesen landschaftsästhetisch und kulturhistorisch als alte Form der Obsterzeugung von zusätzlichem Wert.

Das Landschaftsbild wird insgesamt als Bild von "allgemeiner Bedeutung" (Wertstufe 2) beurteilt.

### 6.2.5 Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet besteht aus einem bereits bebauten Teilbereich mit einem Wohnhaus, Feuerwehrhaus und Garten, der insgesamt dem Biotoptyp "Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)" zugeordnet wurde.

Die Restfläche besteht aus einem Acker (AS), einer Birken-Baumreihe (HB) und einem Teilbereich einer Obstbaumwiese (HO).

Nachfolgend werden die einzelnen Biotope des Plangebietes beschrieben und bewertet (s. a. Anlagen 4 und 5):

#### Heterogenes Hausgartengebiet (PHH):

Das heterogene Hausgartengebiet besteht aus einem Wohnhaus, dem Feuerwehrhaus, einem kleinen vorderen Ziergarten und einem hinterem Nutzgarten mit Einzelbäumen.

Das Wohnhaus weist einen als Zierbeet angelegten Vorgarten auf. Dieser ist durch eine Ligusterhecke zur Straße hin begrenzt. Ein Fußweg zum Haus verläuft auf der nördlichen Seite. Dahinter befindet sich eine Rasenfläche, die nur aus wenigen Gräsern und Kräutern besteht (Einjähriges Rispengras, Knäuelgras, Weißer und Kleiner Klee, Gänseblümchen, Löwenzahn u.a.). Innerhalb der Rasenfläche befinden sich zwei Lärchen. An der nördlichen Grenze des Grundstücks stehen zwei ältere Apfelbäume und Fichten, z.T. Blaufichten.

Die Hintergärten des Wohn- und Feuerwehrhauses gehen ohne sichtbare Grenze ineinander über. Dieser Bereich ist als Nutzgarten angelegt und besteht aus einer artenarmen Rasenfläche. An der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich mehrere Bäume: Im Norden befindet sich eine Birkengruppe, dahinter eine Baumreihe aus Fichten. In der südöstlichen Ecke stehen zwei jüngere Pflaumenbäume und zwei ältere Haselnußsträucher. Innerhalb der hinteren Rasenfläche wurden als Einzelbäume weiterhin noch ein Walnußbaum, ein Essigbaum sowie Birken und Fichten kartiert.

Das Grundstück der Feuerwehr ist durch den hohen Versiegelungsanteil im vorderen Bereich geprägt. Hinter dem Feuerwehrhaus befindet sich eine Garagenzeile, die über eine breite, versiegelte Zuwegung von der Straße erschlossen ist. An der Nordwestgrenze des Grundstücks befindet sich eine Birke.

Das Heterogene Hausgartengebiet wird insgesamt der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) zugeordnet. Es besteht hauptsächlich aus einer relativ artenarmen Rasenfläche, Ziergehölzen und einigen wertvollen Einzelbäumen. Die wertvollen Einzelbäume bleiben zukünftig erhalten.

#### Ackerfläche (AS)

Bei der relativ kleinen Ackerfläche handelt es sich um eine Eschfläche. Ein Ackerlandstreifen ist nicht vorhanden. Südlich grenzt das Straßenbegleitgrün an die A-

ckerfläche. Es besteht aus einigen, verbreiteten Arten, wie z.B.: Deutsches Weidelgras, Knäulgras, Löwenzahn, Weiß-Klee, Spitz- und Breitwegerich.

Ackerflächen werden aufgrund ihrer intensiven Nutzung, dem Einsatz von Dünger und Pestiziden sowie der Monokulturen als naturferne Biotoptypen bewertet. Sie sind von geringer Bedeutung (Wertstufe 3)

#### Baumreihe (HB)

Am nördlichen Rand der Ackerfläche befindet sich eine Baumreihe. Sie ist relativ kurz und besteht aus fünf einzelnen Birkenbäumen. Sie grenzen auf der anderen Seite direkt an die Rückseite einer Scheune.

Diese Baumreihe wird nicht bewertet, da sie innerhalb dieser Planung als ökologisch wertvolles und gestalterisches Element erhalten bleibt.

#### Obstwiese (HO) mit halbruderaler Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Nordöstlich grenzt eine Obstwiese an die Ackerfläche. Innerhalb des Plangebietes liegt nur eine schmale, spitz zulaufende Fläche der Wiese. Die Obstwiese liegt größtenteils innerhalb der nördlich angrenzenden Hofstelle.

Es wurden hier hochstämmige Obstgehölze, wie Apfel, Pflaume, Birne und Kirsche gepflanzt. Die Krautschicht ist ruderal geprägt. Neben einigen Gräsern wachsen hier Klebriges Labkraut, Weiß-Klee, Brennessel, Sternmiere u.a..

Extensiv genutzte Obstwiesen aus Hochstämmen sind wertvoll für den Naturschutz. Sie bieten einen potentiellen Lebensraum z.B. für gefährdete Brutvögel, Käfer, Schmetterlinge, Fledermäuse und andere Säugetiere. Weiterhin sind sie regionaltypisch und kulturhistorisch bedeutsam. Sie werden als halbnatürliche Biotoptypen eingestuft und sind von besonderer Bedeutung (Wertstufe 1).

### **6.3 Ermittlung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Im Folgenden werden für die einzelnen Schutzgüter die jeweilige Erheblichkeit des Eingriffs überprüft.

Die Teilfläche (3.745 qm) der bereits bestehenden Bebauung wird nicht innerhalb der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, da diese Fläche in ihrem Bestand erhalten bleibt. Hierzu zählen der Wohnhausbereich und das Gelände der Feuerwehr.

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 den Bau von Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Straßen wird der Boden versiegelt. Die Versiegelung des belebten Bodens stellt einen schwerwiegenden, erheblichen Eingriff dar. Die bestehenden Bodenfunktionen, wie z.B. Filter- und Pufferfunktionen gegenüber Schadstoffen, Versickerungsfähigkeit, Wasserspeichervermögen gehen verloren. Der kulturhistorisch bedeutsame Eschboden (s. Bewertung Boden) wird überformt. Der Eingriff ist insgesamt **erheblich**.

#### Grundwasser

Die Versiegelung des Bodens bewirkt eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Auf den versiegelten Flächen wird der oberflächliche Abfluß gefördert. Der Wasserhaushalt ist bereits durch die bestehende Bebauung bzw. die ackerbauliche Nutzung beeinträchtigt. Der Versiegelungsanteil bleibt unter 50 %. Der Eingriff ist **nicht erheblich**.

#### Klima / Luft

Durch die Entfernung der Vegetationsfläche und die Veränderung der Oberflächenstruktur ergeben sich kleinklimatische Veränderungen. Die verringerte Aufnahme und Verdunstung von Feuchtigkeit führt zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung. Durch die flächensparende Bauweise und die geplante Begrünung (Hecken, Obstwiese) werden die mikroklimatischen Veränderungen als **nicht erheblich** eingestuft.

#### Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die Verdichtung der lockeren Siedlung entlang der Landesstraße hervorgerufen. Dieser Bereich war bisher durch eine lockere Bebauung aus Höfen und neueren Wohnhäusern gekennzeichnet. Weiterhin entsteht im Bereich des Wohngebietes 1 entlang der Straße ein Lärmschutzwall, der die bisher freien Sichtbeziehungen verdecken wird. Durch die Bepflanzung des Walles wird ein naturferner Eindruck vermieden. Da das Plangebiet durch die Anlage einer Obstbaumwiese auf der gesamten nordöstlichen Seite wieder regionaltypisch in die Landschaft integriert wird und prägende Einzelbäume erhalten bleiben, wird der Eingriff in das Landschaftsbild als **nicht erheblich** eingestuft.

### Arten- und Lebensgemeinschaften

Der größte Teil der vorhandenen Vegetationsfläche (Acker, heterogenes Hausgartengebiet) wurde insgesamt als gering bedeutend (Stufe 3) für den Naturhaushalt eingestuft. Die im Garten vorkommenden wertvollen Einzelbäume (2 Apfelbäume, 2 Haselnußsträucher, 1 Walnußbaum, 1 Birke) wurden zum Erhalt festgesetzt. Auch die im Norden des Plangebietes vorkommende Birkenbaumreihe und die Obstbaumwiese bleiben erhalten.

Der Verlust der Ackerfläche und des heterogenen Hausgartengebietes wird daher als **nicht erheblich** eingestuft.

## **6.4 Zulässigkeit des Eingriffs**

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

Nach § 8 (2) Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

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.

## **6.5 Vermeidungsmaßnahmen**

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

- Der vorhandene, wertvolle Gehölzbestand (einzelne Obst- und Laubbäume) im Gartenbereich, die Baumreihe und die Obstbaumwiese im Norden des Plangebietes bleiben erhalten. Die Einzelbäume und die Baumreihe werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die Obstbaumwiese wird als extensiv zu nutzende Obstbaumwiese innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt.

- Zur Vermeidung einer potentiellen 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 9 m begrenzt.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Wohngebiet 1 wird auf 0,2 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 70 % der Grundstücksfläche, die weder überbaut noch versiegelt werden darf, wird 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.

## 6.6 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des geplanten Eingriffs entstehen für das Schutzgut Boden nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen (siehe Anlage 7: Gegenüberstellung der Eingriffe und der Vermeidung- sowie Ausgleichsmaßnahmen). Zur Kompensation dieses Eingriffes sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Auf dem Lärmschutzwall werden standortgerechte, heimische Gehölze gepflanzt. Die Maßnahme schafft einen neuen Tier- und Pflanzenlebensraum, kleinklimatisch günstige Verhältnisse, bessere Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie eine Eingrünung des Plangebietes. Durch die Bepflanzung des Wallkörpers wird der durch die Anlage des Walls verursachte Eingriff ausgeglichen.

Innerhalb der privaten Grünfläche wird eine Obstwiese aus regionaltypischen, hochstämmigen Obstbäumen und einem extensiv zu unterhaltenden Unterwuchs angelegt. Durch diese Maßnahme wird der vorhandene Eschboden aus der Nutzung genommen und somit die Boden- und Grundwasserverhältnisse aufgewertet, das Kleinklima verbessert, ein potentieller Lebensraum für gefährdete Tierarten geschaffen und das Landschaftsbild ortstypisch gestaltet.

Außerdem wird neben dem Erhalt des kulturhistorisch bedeutsamen Eschbodens eine Obstwiese geschaffen, die aufgrund ihrer traditionellen Form der Obsterzeugung auch einen kulturhistorischen Wert aufweist.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Bebauung folgende Vegetationsperiode vorzunehmen.

## **6.7 Schlussbetrachtung**

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

Der nicht vermeidbare Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Anlage von extensiv zu pflegenden Obstbaumwiesen aus regionaltypischen, hochstämmigen Obstgehölzen ausreichend kompensiert.

Der Eingriff durch die Anlage eines Lärmschutzwalles wird durch die Bepflanzung ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 26 "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, Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

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 erschlossen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind beiderseits der Felder Dorfstraße (L 331) Bushaltestellen angeordnet.

Ein Fuß- und Radweg befindet sich auf der dem Plangebiet abgewandten Seite der Felder Dorfstraße.

Die Bushaltestelle an der L 331 wird von drei verschiedenen Buslinien bedient. Die Linie 750 des Verkehrsunternehmens BHE bindet den Ortsteil Felde in einer Richtung an das Grundzentrum Thedinghausen, in anderer Richtung an das Oberzentrum Bremen an und verkehrt wochentags neunmal, samstags dreimal täglich pro Richtung.

Die beiden anderen Linien verbinden Felde mit Syke bzw. Martfeld (Linie 107) sowie mit Achim, Thedinghausen und Emtinghausen (Linie 702), sind allerdings ausschließlich auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet.

## **7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

### **Wasserversorgung:**

Die Baugrundstücke werden an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes „Syker Vorgeest“ angeschlossen, so dass eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge gewährleistet ist.

### **Schmutzwasserentsorgung:**

Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage in Riede über die vorhandene bzw. im Bereich der Planstraße über die neu zu erstellende Kanalisation zugeführt.

### **Oberflächenentwässerung (Anlage 2 und 3 / s.a. Kap 5.3 ÖBV):**

Wie bereits im Rahmen der Berücksichtigung von Natur und Landschaft (Kap. 6) beschrieben, sollen die Auswirkungen auf den Grundwasserstand so gering wie möglich gehalten werden. Aus diesem Grund wird das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse kann von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Ausgenommen von der Versickerungspflicht ist die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser. Eine derartige Nutzung ist ökologisch sinnvoll, da damit ebenfalls eine sparsame Nutzung des Trinkwassers gewährleistet ist.

Die versiegelten Flächen sind derart zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Bereich des jeweiligen Grundstückes möglich ist.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes, wonach z.B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist, sind von den Grundstückseigentümern zu beachten.

Nach § 136 Abs. 4 Nds. Wassergesetz ist für die Versickerung von Dach-, Hof- und Wegeflächen des auf den reinen Wohngrundstücken anfallenden Niederschlagswassers keine „Versickerungserlaubnis“ erforderlich.

Für die Herstellung und Änderung eines Gewässers ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

### **Brandschutz:**

Die gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes erforderliche Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt.

### **7.3 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Verden.

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

### **7.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Hannover - Braunschweigische Stromversorgung AG „Hastra“ gewährleistet. Ebenfalls kann das Plangebiet an das Netz der Bremer Gas Union angeschlossen werden.

### **7.5 Fernmeldetechnische Versorgung**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planungsgebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt.

### **7.6 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und öffentlichen Versorgungseinrichtungen**

Die Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs kann in Riede und in Emptinghausen (jeweils ca. 2 km entfernt) gedeckt werden. Beide Orte sind für nicht motorisierte Bewohner über ÖPNV – eine Bushaltestelle befindet sich im Nahbereich des Plangebietes – sowie über einen Radweg gut erreichbar.

Die Grundschule und der Kindergarten befinden sich in Riede. Weiterführende Schulen sind in Thedinghausen (Orientierungsstufe, Haupt- und Realschule) bzw. Achim oder Verden (Gymnasium). Entsprechende Schulbusverbindungen sind bereits eingerichtet.

### **7.7 Bergbau „Erlaubnisfeld Achim“**

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

Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas).

## 8. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 5.725 qm	ca. 68 %
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 1.346 qm	ca. 16 %
Private Grünfläche	ca. 1.329 qm	ca. 16 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 8.400 qm</b>	<b>ca. 100 %</b>

## 9. Verfahren

### Frühzeitige Beteiligung der Bürger:

Die Gemeinde Riede hat im Rahmen einer Bürgerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

### 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 des Bebauungsplans hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 26.09.00 bis 26.10.00 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 war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 23.11.2000

Riede, den 24.11.2000.

gez. Lange  
Bürgermeister

gez. Schröder  
Gemeindedirektor

## **Anlagen:**

- 1 Verkehrslärmermittlung
- 2 Bodengutachten
- 3 Bodenprofile
- 4 Plangebiet - Bestandsaufnahme
- 5 Pflanzenlisten
- 6 Berechnung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden
- 7 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen