

Einladung

Im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden des **Ausschusses für Bau, Planung und Ökologie der Gemeinde Riede**, Herrn Eggers, lade ich Sie hiermit zu einer öffentlichen Sitzung am Donnerstag, dem 07. Januar 2016, ein.

Treffpunkt zur Ortsbesichtigung: 16.00 Uhr, Kindergarten Riede, Auf dem Felde 15, Riede.

Nach Ortsbesichtigung Beratung in der Gaststätte Schierloh, Felder Dorfstr. 61, Riede-Felde.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit.
2. Einwohnerfragestunde.
3. Ortsbesichtigung:
 - a) Kindergarten im Hinblick auf bauliche Unterhaltungsmaßnahmen
 - b) Straße „Zur Kleinen Moorweide“ im Hinblick auf die Bepflanzung des Straßenseitenraumes.
 - c) Erdwall Neubaugebiet/NP-Markt.
 - d) Evtl. weitere Ortsbesichtigungen.
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Ökologie am 10. September 2015.
5. Beratung und evtl. empf. Beschlussfassung zu den unter TOP 3 aufgeführten Ortsbesichtigungen.
6. Beratung und empf. Beschlussfassung über die mögliche Erhöhung des Erdwalls im Bereich Neubaugebiet/NP-Markt.
(Rat 19.11.2015, TOP 10c)
7. Beratung und empf. Beschlussfassung über eine mögliche Erweiterung der Weihnachtsbeleuchtung in Riede an drei Lampenmasten:
 - Bremer Straße/Am Landesgraben
 - Bremer Straße/ An der Molkerei
 - Bremer Straße/ Arpsmeyer Weg(Wird mdl. durch Bgm. Winkelmann vorgetragen.)
8. Beratung und empf. Beschlussfassung über die mögliche Einrichtung einer Tempo-30-Zone in der Straße An der Holzseite.
(Wird mdl. durch Bgm. Winkelmann vorgetragen.)

9. Beratung und empf. Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35
„Östlich der Bremer Straße“
(DS-Nr. R.4.17.186 ist beigelegt.)
10. Beratung und empf. Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36
„Felder Dorfstraße/Wittenstraße“
(DS-Nr. R.4.17.185 ist bearbeitet.)
11. Beratung und empf. Beschlussfassung über den Haushaltsplan 2016 soweit diesen
Fachausschuss betreffend.
(DS-Nrn. R.2.17.185 und R.2.17.185.M1 sind beigelegt.)
12. Mitteilungen und Anfragen.
13. Einwohnerfragestunde.


(Hesse)

Ablichtung an alle Ratsmitglieder, die nicht Mitglied dieses Fachausschusses sind, zur Kenntnis.

öffentlich

nicht öffentlich

Amt / Aktenzeichen	Datum	Drucksachen Nr.
4 R/4/	23.12.2015	R. 4. 17. 186

Beratungsfolge	Ergebnis					
	Sitzungstag	TOP	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
(x) Ausschuss f. Bau, Planung u. Ökologie	07.01.2016	9				
(x) Rat	23.02.2016					

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Östlich der Bremer Straße“

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt die vom Planungsbüro vorgelegten Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung, Grundzüge der Planung) zustimmend zur Kenntnis. Auf der Basis dieser vorgelegten Unterlagen wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung und das Verfahren „Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange“ durchgeführt.

Sachverhalt:

Der Rat hat am 24.02.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich hinter der Feuerwehr beschlossen. Ziel ist die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes. Vorhabenträger für dieses Gebiet ist die Voba Bassum.

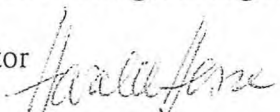
Die Voba Bassum hat das Planungsbüro pk plankontor städtebau gmbh, Oldenburg, mit der Ausarbeitung eines Vorentwurfs beauftragt. Dieser Vorentwurf ist am 21.12.2015 bei der Gemeinde eingegangen.

Für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist kein formeller Beschluss erforderlich. Da aber jetzt kurzfristig Anfang des Jahres 2016 der Bauausschuss und der Rat tagen, sollte die Planung vom Rat gesehen und zustimmend zur Kenntnis genommen werden.

Aufgrund der kurzfristigen Vorlage der Unterlagen konnte seitens der Verwaltung eine genaue Prüfung nicht erfolgen. Es geht am Anfang des Planverfahrens jedoch erst mal um das Grundsätzliche.

Die Planzeichnung und die Begründung sind für alle Ratsmitglieder beigelegt.

Der Gemeindedirektor



F:\SEKRETAR\Word\Amt41\St\St0876.doc

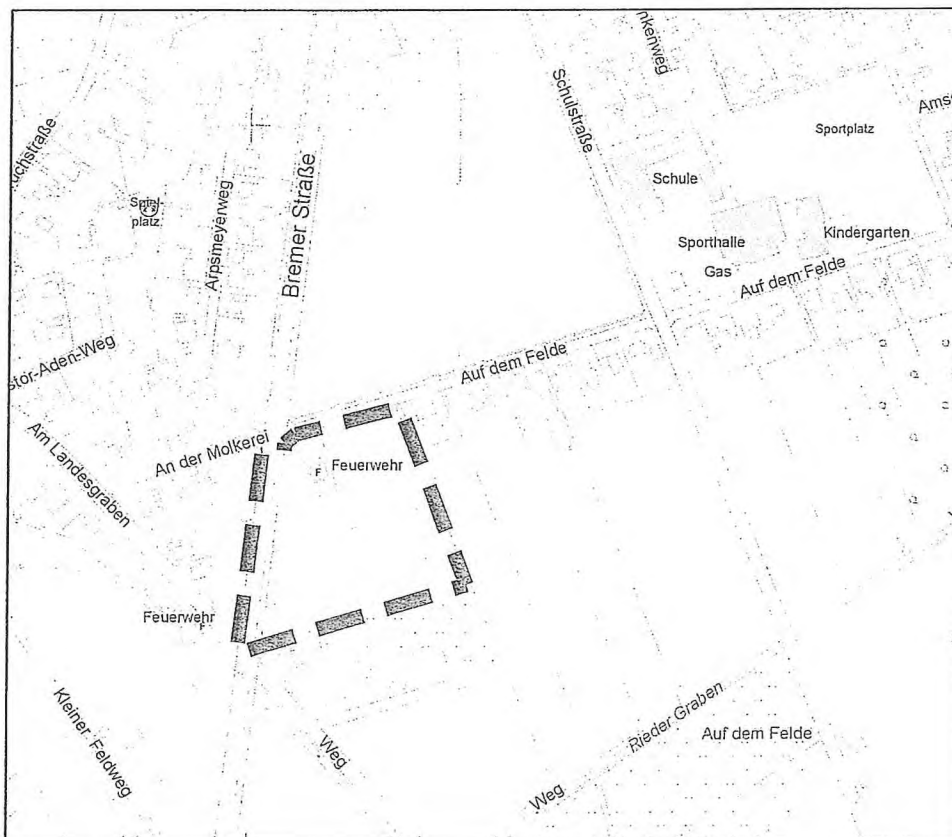
Handwritten notes and dates: 23.12.15, 23/12/15

Gemeinde Riede

Bebauungsplan Nr. 35

"Östlich der Bremer Straße"

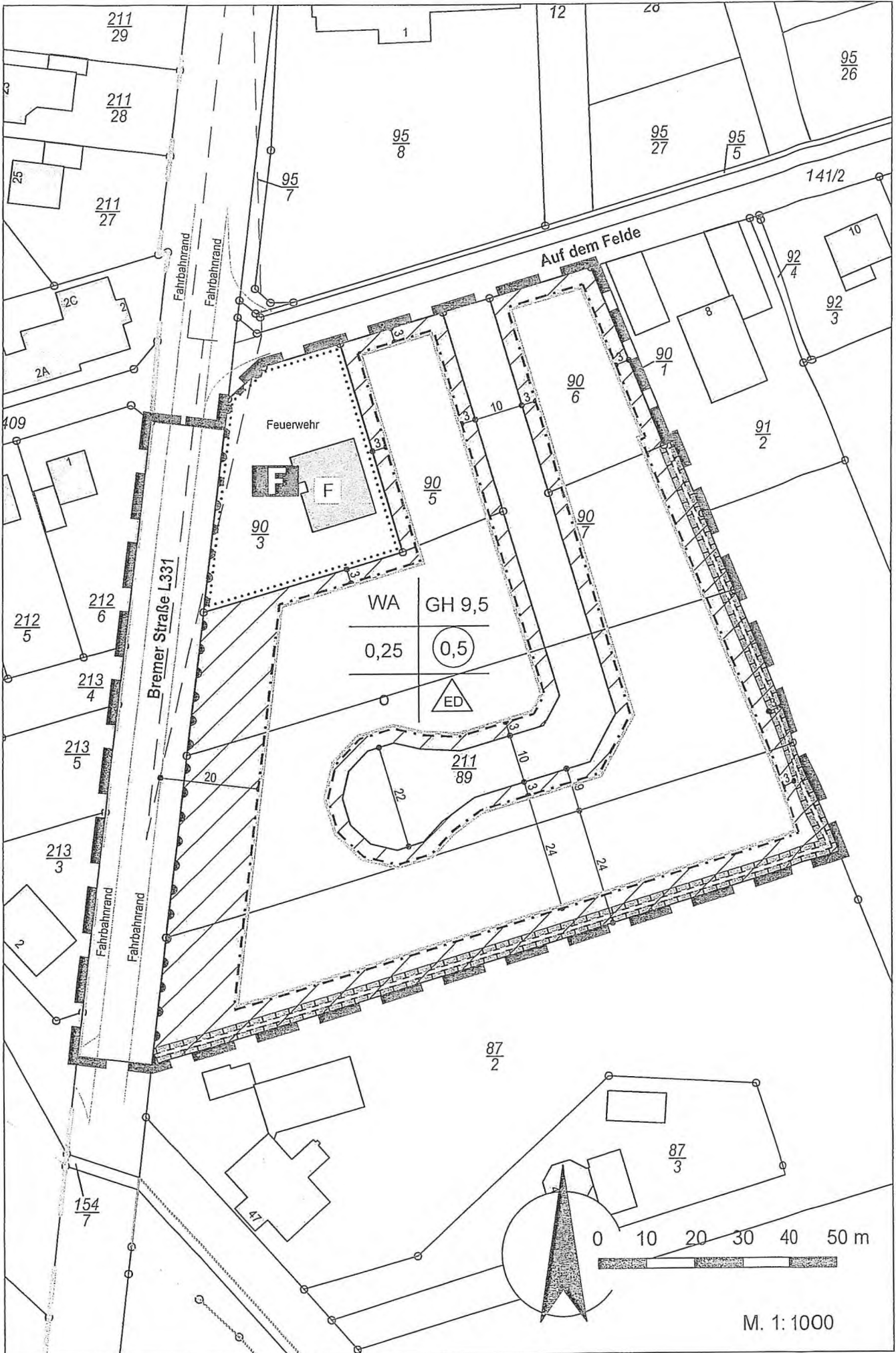
VORENTWURF



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de



M. 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

GH 9,5

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



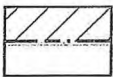
offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

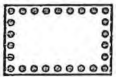


Baugrenze




nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:  Feuerwehr

Verkehrsflächen

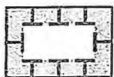


über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



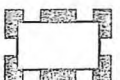
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

VORENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm je Haushälfte. (gem. § 9 (1) 3 BauGB)

5. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

6. Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

7. Anpflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen. Auf den festgesetzten Flächen ist in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode eine freiwachsende Weißdornhecke zu pflanzen.

Weißdornsträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Je 50 qm Pflanzfläche ist ein Obstbaum (z.B. Roter aus Boskop, Glockenapfel, Winterprinz, Augustapfel, Krügers Dickstiel, Jacob Lebel, James Grieve) als Hochstamm in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 8-10 cm Stammumfang. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art in der festgesetzten Fläche vorzunehmen.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20) BauGB)

8. Passiver Lärmschutz

je nach Ergebnis des Lärmschutzgutachtens

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Für die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Umsetzung der Planung verbunden sind, sind **externe Kompensationsmaßnahmen** auf dem Flurstück *xxx der Flur xx Gemarkung xxxxx* zugeordnet. In der auf den Baubeginn folgenden Bewirtschaftungsperiode sind hier *xxx qm* Fläche aus der Bewirtschaftung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. (je nach Ergebnis der Bearbeitung der Eingriffsregelung)

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen **Sichtdreiecke** sind jegliche sichtbehindernde Gegenstände und Bepflanzungen, einzelne Bäume ausgenommen, über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

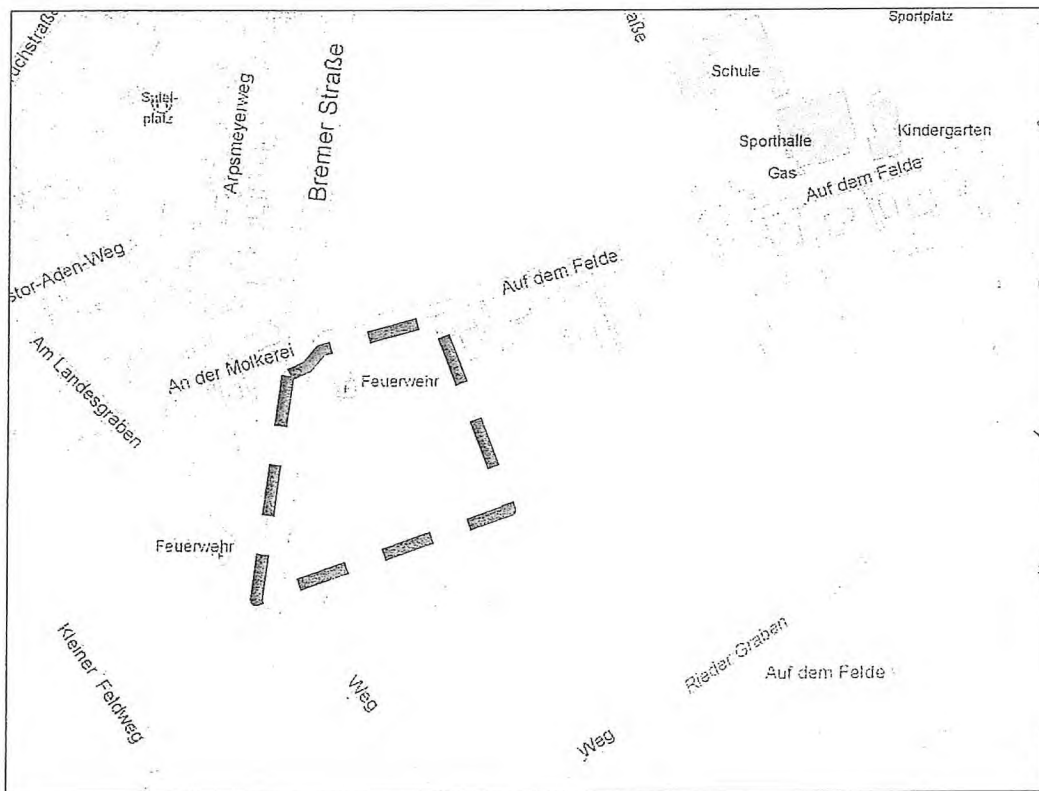
Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Samtgemeindeverwaltung Thedinghausen eingesehen werden.

GEMEINDE RIEDE

Bebauungsplan Nr. 35
„Auf dem Felde“

Grundzüge der Planung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2.	Lage und Bestand	3
3.	Planungsvorgaben	3
4.	Bauliche Nutzung	5
5.	Verkehr	6
6.	Infrastruktur	7
7.	Immissionen	7
8.	Natur und Landschaft	7
9.	Altlasten	9
10.	Flächenbilanz	9
11.	Verfahrensvermerke	9

Bearbeitungsstand: Grundzüge der Planung

Ein Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung erstellt.

1. ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In der südlichen Ortslage von Riede befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich der Bremer Straße, die seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Thedinghausen Gegenstand von Planungsüberlegungen ist, da sie sich durch ihre Lage am Ort städtebaulich gut zur wohnbaulichen Entwicklung eignet.

Es können nun in der Nähe der Schule und des vorhandenen Einzelhandels Möglichkeiten für neue Wohnbebauung geschaffen werden. Es soll sich um ein Einfamilienhausgebiet handeln, da dies die bevorzugte Wohnform in Riede ist und weiterhin Nachfrage nach Baugrundstücken für solche Bebauung besteht.

Zur Umsetzung dieser Ziele im südlichen Teil der unbebauten Fläche wird von der Gemeinde Riede der Bebauungsplan Nr. 35 aufgestellt.

2. LAGE UND BESTAND

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortslage von Riede. Im Westen wird es von der Bremer Straße (L 331), im Norden von der Gemeindestraße Auf dem Felde begrenzt. Es handelt sich um eine überwiegend unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche. An der Einmündung der Straße Auf dem Felde in die Bremer Straße steht als einzige Bebauung im Plangebiet das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Riede.

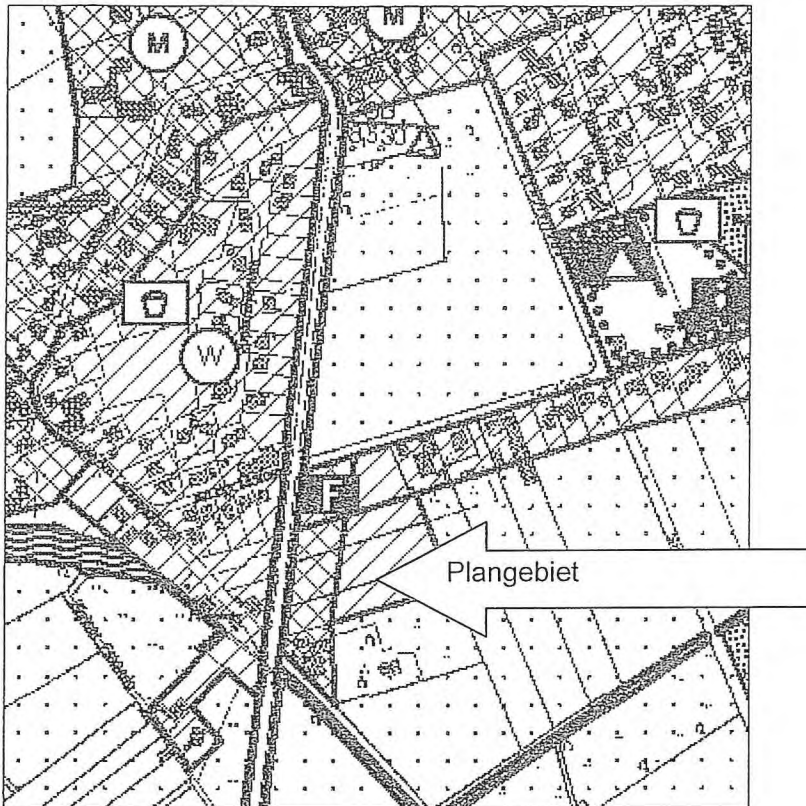
Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Lebensmitteldiscounter und östlich daneben die zuletzt im Gemeindegebiet erschlossene Wohnbauung nördlich der Straße Auf dem Felde. Die Südbebauung an dieser Straße besteht aber schon seit längerer Zeit aus einer Reihe eingeschossiger Wohnhäuser. Im Westen schließt sich der Siedlungsbereich von Riede vorwiegend mit Wohnbebauung an.

Südlich und südöstlich des Plangebietes beginnt der Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und wenigen Einzelhäusern.

3. PLANUNGSVORGABEN

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen wurde im Jahr 2006 wirksam.

Der Änderungsbereich ist darin als gemischte Baufläche mit Feuerwehrstandort an der Bremer Straße und sonst als Wohnbauflächen dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Thedinghausen (ohne Maßstab)

Die nun geplante wohnbauliche Nutzung und Nutzung der Feuerwehr kann aus diesen Darstellungen entwickelt werden, da beim Übergang auf die konkretere Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung Abweichungen zu der nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen können. Die beabsichtigte weitere städtebauliche Entwicklung der Ortslage Riede südlich der Straße Auf dem Felde auf der Ostseite der Bremer Straße wird mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vollzogen.

4. BAULICHE NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Der größte Teil des Geltungsbereiches soll dem Wohnen dienen. So kann hier für weitere Nachfrage nach Baugrundstücken ein Angebot bereitgestellt werden. Es wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

	GRZ	GFZ	Gebäudehöhe	Bauweise	mind. Grundstücksgrößen
WA	0,25	0,5	max. 9,5 m	E / D max. 2 Wo	500 / 250 qm

Ausgang der Überlegungen ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit wenig verdichtetem Charakter, wie er für Wohngebiete in der Samtgemeinde Thedinghausen und in Riede typisch ist. Zur festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wird jeweils gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung um 50 % für Zufahrten und Nebenanlagen zugelassen, da dies im noch ländlich geprägten Raum erforderlich ist, da größere Garagen oder Nebenanlagen üblich sind.

Da ein Einfamilienhausgebiet entstehen soll, in dem aber die architektonische Freiheit eines zweiten Vollgeschosses gewährt wird, wird die Höhe der Gebäude auf höchstens 9,5 m beschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt damit in einem für Einfamilienhausgebiete üblichen Rahmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem nach Bauordnung geregeltem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Die Baugrenzen werden daher in 3 m Abstand zu den Verkehrsflächen und Grenzen des Geltungsbereiches festgesetzt.

An der Bremer Straße (L 331) ist allerdings die Bauverbotszone gem. § 34 NStrG mit einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante zu berücksichtigen, da die Landesstraße hier außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) verläuft.

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF , ZWECKBESTIMMUNG FEUERWEHR

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Riede, die hier vor einigen Jahren einen Neubau errichtet hat.

5. VERKEHR

5.1 BESTAND UND PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Nördlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße Auf dem Felde. An der Südseite der Straße Auf dem Felde befindet sich ein abgesetzter, kombinierter Fuß- und Radweg

Das Plangebiet liegt an der Bremer Straße (Landesstraße 351), die hier nicht innerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt verläuft und auf der eine Tempobegrenzung auf 70 km/h gilt. An der Westseite der Straße wird abgesetzt ein kombinierter Fuß- und Radweg geführt, der in beide Fahrtrichtungen befahren werden darf. Für die Überquerung der Bremer Straße befindet sich südlich der Einmündung der Straße Auf dem Felde in die Bremer Straße eine Bedarfsampel.

Die gelbe Ortstafel und die Grenze der Ortsdurchfahrt befinden sich weiter nördlich an der Bebauung an der Einmündung der Straße Im Ort. So liegt das geplante Wohngebiet an der sog. „freien Strecke“ der klassifizierten Straße. Zufahrten zur Bremer Straße sind hier nicht zulässig, daher erfolgt die Erschließung des Wohngebiets von der Straße Auf dem Felde aus. Das Feuerwehrgelände wird bereits von hier erschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich (Radius 600 m) der Haltestellen „Ortsmitte“ und „Schule“ in Riede. Die Haltestelle „Ortsmitte“ wird von den Linien 702 und 750 bedient. Durch die Linie 750 gibt es Montag bis Samstag regelmäßige Verbindungen in das Oberzentrum Bremen bzw. nach Thedinghausen. Die Haltestelle „Schule“ wird durch die Linien 721 und 750, ausgerichtet auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung, bedient.

5.2 PLANUNG ERSCHLIEßUNG DES BAUGEBIETES

Die Neubaugrundstücke, die direkt an der Straße Auf dem Felde liegen, können von dort erschlossen werden.

Zur Erschließung des übrigen Allgemeinen Wohngebietes wird von der Straße Auf dem Felde eine Planstraße in das Gebiet hineingelegt. Diese Straße endet in einer Wendeanlage, die so dimensioniert ist, dass Müllfahrzeuge dort wenden können (Durchmesser 22 m).

6. INFRASTRUKTUR

Alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen sind im Verlauf der umgebenden Straßen vorhanden und können in das Plangebiet hinein verlängert werden. Auch die Sicherung der Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

In wieweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet zu lassen, muss durch ein Bodengutachten geprüft werden. Angestrebt wird eine flächenhafte Versickerung auf den Baugrundstücken. Die für die Planstraße festgesetzte Breite von 10 m ermöglicht eine Versickerung des Regenwassers in den Seitenbereichen.

Die direkt angrenzenden Straßen Auf dem Felde und Schulstraße verfügen über eine Regenwasserversickerung im Seitenraum. Hier hat es in den letzten Jahren keinerlei Probleme mit der Versickerung gegeben. Weiter ist anzumerken, dass in den Baugebieten Am Landesgraben und Arpsmeyerweg das Oberflächenwasser ohne Probleme versickert wird. In weiten Bereichen der Ortschaft Riede ist daher erwiesen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich und sinnvoll ist.

Östlich des Plangebietes befinden sich die Grundschule und der Kindergarten von Riede. Zur Kirche und zur Ortsmitte beträgt die Entfernung etwa 800 m. Direkt nördlich des Plangebietes ist für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ein Lebensmitteldiscounter vorhanden.

7. IMMISSIONEN

Es ist davon auszugehen, dass vom Verkehr auf der Bremer Straße erhebliche Lärmemissionen ausgehen und daher zum Schutz der Wohnruhe passive bauliche Maßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen sind. Dazu wird ein Schallgutachten erstellt.

Das Plangebiet ist keinen erheblichen Immissionen aus anderen Quellen (z.B. intensive Tierhaltung, Freizeitlärm) ausgesetzt.

8. NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 BESTAND

Der Teil des Geltungsbereiches, der für eine Neubebauung vorgesehen ist, ist unbebaut. Die Fläche wird ackerbaulich und als Grünland genutzt. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Fläche weist keine besonderen raumbildenden Strukturen auf. Besondere Eigenschaften

ten für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht gegeben.

Für den Geltungsbereich wurden im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden kulturhistorische bedeutsame Plaggeneschböden kartiert. Im Rahmen der Bearbeitung des Landschaftsplanes wurden hier weitere Untersuchungen vorgenommen. Das Plangebiet konnte darin als historischer Ackerstandort identifiziert werden und bei einer Bodenansprache im Jahr 2005 wurde eine Oberbodenmächtigkeit von unter 60 cm festgestellt. Eine sichtbare Eschkante ist nicht vorhanden, da der historische Eschbereich in weiten Bereichen durch langjährige Siedlungstätigkeit überbaut wurde. Im weiteren Planverfahren wird untersucht, ob es sich hier um einen Boden mit besonderem Schutzbedarf handelt.

Die ebene Fläche stellt sich als Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortsrand dar, die teilweise von Straßen und Bebauung umgeben ist.

Geschützte Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Der natürliche Zustand der Fläche gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Umsetzung der Planung Verbotstatbestände des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG entgegenstehen könnten und die Planung deshalb nicht umgesetzt werden könnte.

8.2 PLANUNG

Erheblich nachteilig betroffen von der Umsetzung der Planung ist demnach nur das Schutzgut Boden, da die allgemeinen Funktionen (Filter- und Rückhaltefunktion, Pflanzenstandort) verloren gehen. Eine direkte Bodenversiegelung ist im folgenden Umfang möglich:

	GRZ	+§ 19(4) BauNVO	mögl. Versiegelung
WA 11758 qm	0,25	0,125	4409 qm
Planstraße			1621 qm
Summe			6030 qm

Im Plan ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen zur Anlage einer Weißdornhecke festgesetzt, die dazu beitragen wird, dass der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert wird und dass der Boden sich in diesem Bereich nach der landwirtschaftlichen Nutzung wieder regenerieren kann.

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen für verbleibende erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Laufe des Planverfahrens benannt.

9. ALTLASTEN

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

10. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	11.758 qm
Verkehrsflächen	3.611 qm
Fläche für Gemeinbedarf	1.473 qm
Gesamt	16.842 qm

11. VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 35 öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegt.

Riede, den

.....
Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Riede zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 35 in der Sitzung am 13.02.2014 beschlossen.

Riede, den

.....
Gemeindedirektor

Gemeinde Riede

Beschlussvorlage

() öffentlich

() nicht öffentlich

Amt / Aktenzeichen R/4/	Datum 23.12.2015	Drucksachen Nr. R. 4. 17. 187
-----------------------------------	----------------------------	---

Beratungsfolge			Ergebnis			
	Sitzungstag	TOP	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
(x) Ausschuss f. Bau, Planung u. Ökologie	07.01.2016	10				
(x) Rat	23.02.2016					

Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Felder Dorfstraße/Wittenstraße“

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Riede beschließt gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 30 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das in der beigegeführten Karte kenntlich gemachte Gebiet. Planziel ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken. Gleichzeitig wird ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes von Mischbaufläche in Wohnbaufläche gestellt, falls dies im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vom Landkreis gefordert wird.

Sachverhalt:

Mit Schreiben v. 10.12.2015 hat der Eigentümer des Grundstücks Felder Dorfstr. 37, Riedefelde, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das in der beigegeführten Karte kenntlich gemachte Gebiet beantragt. Er möchte diesen Bereich in Wohnbauplätze parzellieren und veräußern. Er ist bereit, die hier entstehenden Kosten zu übernehmen.

Der Blick in den Flächennutzungsplan zeigt, dass dieser Teil entlang der Felder Dorfstraße als Mischbaufläche ausgewiesen ist (siehe Auszug F-Plan). Damit hat die Samtgemeinde Thedinghausen signalisiert, dass sie sich grundsätzlich eine bauliche Nutzung in diesem Bereich vorstellen kann. Letztendlich hat der Rat im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden, ob dies gewünscht wird. Zurzeit ist das Grundstück entlang der Felder Dorfstraße nicht bebaubar, da es im so genannten Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt. Hier ist zurzeit nur eine landwirtschaftliche Nutzung möglich.

Wenn der Rat sich hier eine Bebauung vorstellen kann, kann durch den Aufstellungsbeschluss das Verfahren eingeleitet werden. Der Grundstückseigentümer und Antragsteller wird dann ein Planungsbüro mit den weiteren Schritten beauftragen. Zum Schutz der Bäume entlang der Felder Dorfstraße ist es denkbar, dass über eine Privatstraße im hinteren Bereich die Grundstücke erschlossen werden könnten. Dies muss vom Planungsbüro in Absprache mit dem Eigentümer dann noch untersucht werden.

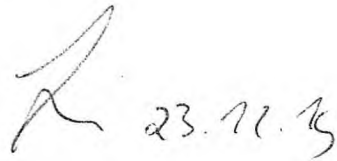
Weiter ist sicher ein Gutachten über den Umgebungslärm erforderlich. Auch dies muss in die Planung einfließen.

Letztendlich geht es erst mal um die Willensbildung im Rat, ob diese Planung angeschoben werden soll oder nicht.

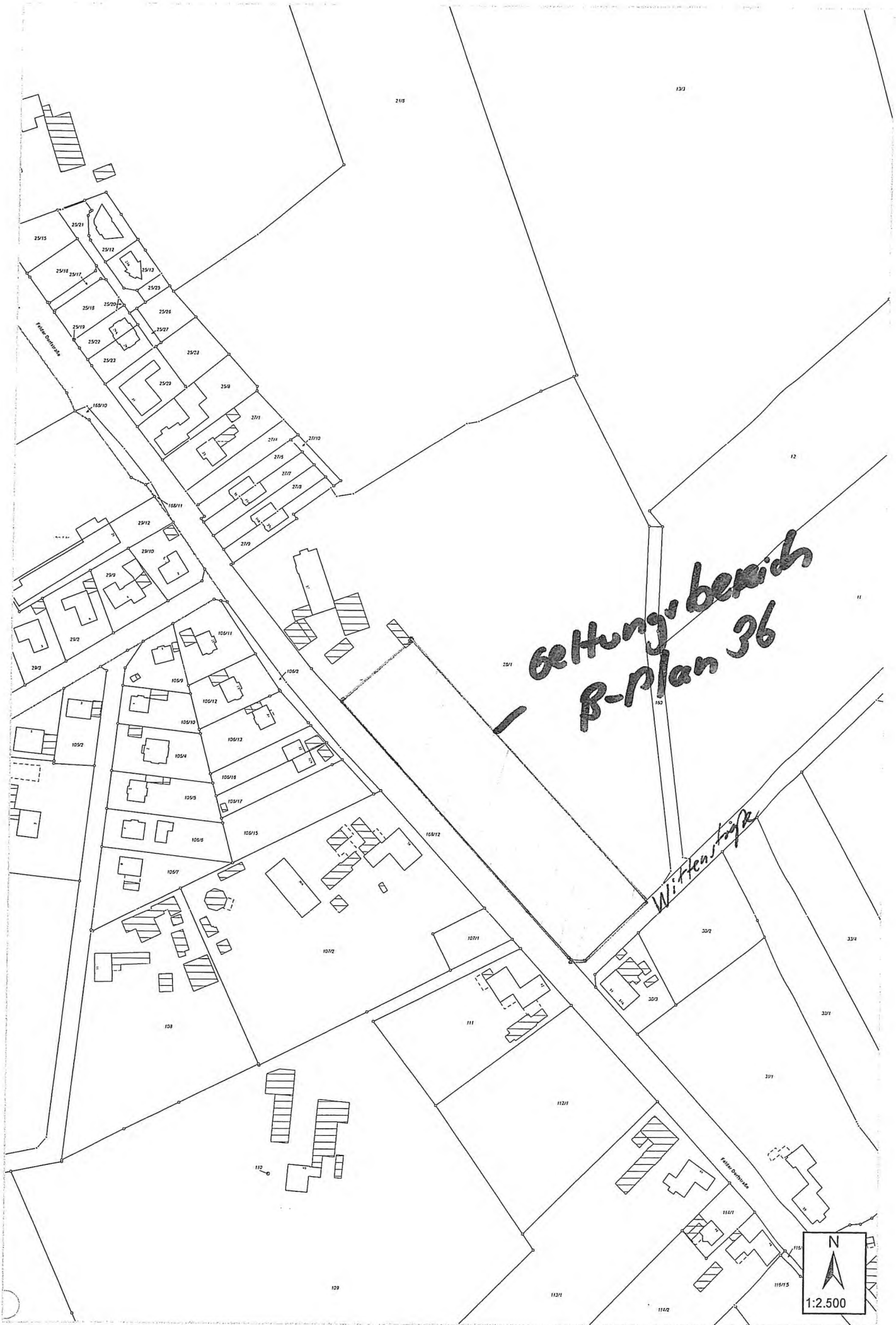
Der Gemeindedirektor



F:\SEKRETAR\Word\Amt41\St\St0877.doc



23.11.15



Gepl. Bereich
B-Plan 36

Wittenstraße



Auszug F-Plan

