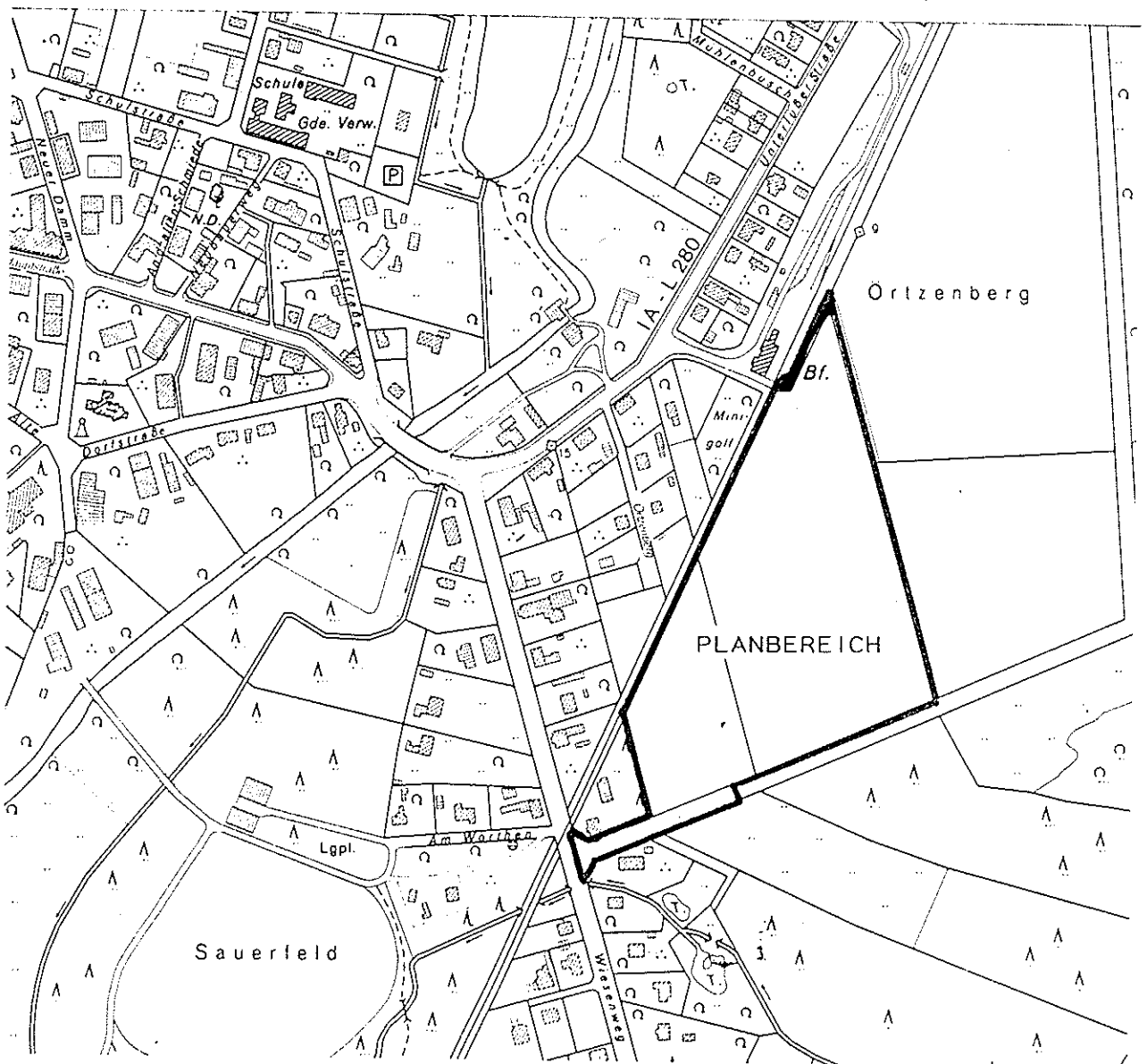


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung:	gem. § 4 (1) BauGB	gem. § 3 (2) BauGB	gem. § 10 BauGB
1.11.1993			

GEMEINDE FASSBERG OT MÜDEN / ÖRTZE BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "GEWERBEGEBIET ÖRTZENBERG"

Übersicht 1: 5000



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Faßberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Örtzenberg" in der Ortschaft Müden beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten Müdens südöstlich der Bahnlinie. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,8 aus. Der westlich gelegene Wiesenweg als Anbindung dieses Gewerbegebietes an die Landesstraße 280 als nächste klassifizierte Straße ist als eine örtliche Haupterschließungsstraße gekennzeichnet. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bundes- und Landesnaturschutzrechtlichen Bestimmungen ein Grünordnungsplan aufgestellt, in dem auch die Beschreibung des bisherigen Zustandes von Natur und Landschaft enthalten ist. Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Begründung und wird ihr als Anlage beigelegt. Auf die entsprechenden Ausführungen im Grünordnungsplan wird verwiesen.

2.3 Gasleitungen

Parallel zur West- und Nordgrenze des Planbereiches verlaufen zwei Gasleitungen, deren Schutzbereiche bei der Planung zu berücksichtigen sind.

3. Verbindliche Bauleitplanung

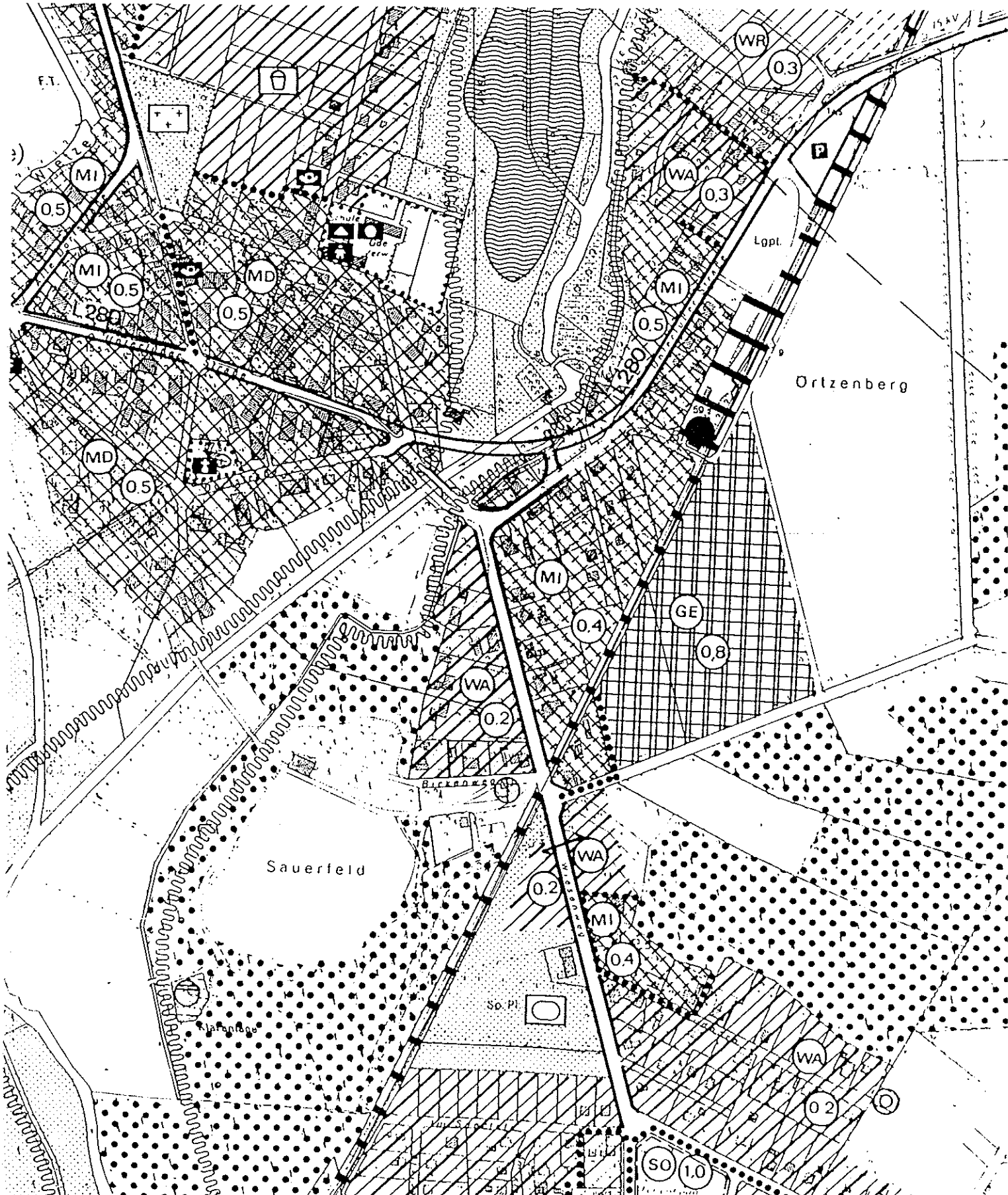
3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem in Müden ein Bedarf an entsprechenden Bauflächen erkennbar ist, soll dieses im Flächennutzungsplan bereits vorgesehene Gewerbegebiet über die Bebauungsplanung einer konkreten Nutzung zugeführt werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes werden Gewerbegebiete festgesetzt. Der Flächennutzungsplan zeigt bereits durch das dargestellte durchschnittliche Maß der baulichen Nutzung auf, daß hier keine Großbetriebe angesiedelt werden sollen. Allerdings wird statt einer Geschosßflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt, nachdem die Baunutzungsverordnung in der heutigen Fassung dies ermöglicht, nachdem die Baumassenzahl eine flexiblere Nutzung des Gebietes ermöglicht als die Geschosßflächenzahl, weil die Höhenentwicklung mit in die Beachtung

Flächennutzungsplan, Ausschnitt M. 1:5.000



der Zulässigkeit einfließt. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und einer zu beachtenden Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,8 ergibt sich hieraus eine eingeschossige Bebauung. Nachdem in § 21 Abs. 4 BauNVO von einer Bezugsgeschoßhöhe von 3,50 m auszugehen ist, ergibt sich bei einer Geschoßflächenzahl von 0,8 eine Baumassenzahl von 2,8, durch die die Vorgabe des Flächennutzungsplanes eingehalten wird. Die zulässige Bauhöhe im Bebauungsplan von 10 m würde bei einer - Ausnutzung bewirken, daß nur ein entsprechend kleinerer Anteil der Grundfläche eines Baugrundstücks bebaut werden darf, aber insgesamt wird es als sinnvoll angesehen, diese Bauhöhe zuzulassen, weil sich herausgestellt hat, daß gewerbliche Anlagen häufig aus technischen Gründen eine Bauhöhe von 10 m fordern. Diese Notwendigkeit soll auch in diesem Gewerbegebiet Beachtung finden.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine Bauweise festgesetzt, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Eine diesbezügliche Einschränkung der Grundstücksnutzung ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden. Eine Anlaß für eine Einschränkung besteht nicht.

3.4 Verkehr

Das Gebiet kann nur von der Straße Wiesenweg vom Westen her erschlossen werden. Eine andere Erschließung ist derzeit nicht möglich. Der Wiesenweg ist als innerörtliche Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. In diesem Zusammenhang wird von der Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht am Bahnübergang die Ergänzung der technischen Sicherungsanlagen durch eine Seitenoptik gefordert, um die Verkehrssicherheit zu erhalten.

Der landwirtschaftliche Weg südlich des Plangebietes wird für die Erschließung nur in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß in Anspruch genommen. Dies steht in Übereinstimmung mit der Grünordnungsplanung. Ansonsten werden durch die Form der Erschließung verhältnismäßig kleine Gewerbegrundstücke ermöglicht, die dem hier erkennbaren Bedarf entsprechen. Die Bildung großflächiger Grundstücke für entsprechend große Betriebe ist hier nicht notwendig.

Der Fußweg, der im Norden des Planbereiches an das Gebiet heran reicht wird entsprechend aufgenommen und ermöglicht nach rechtlicher Sicherstellung eine kurze fußläufige Verbindung zur Landesstraße. Der hier in nordöstlicher Richtung parallel zur Bahn anschließende Weg wurde in der ersten Entwurfsfassung versehentlich in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung einbezogen, muß auf Hinweis des Amtes für Agrarstruktur aber erhalten bleiben und kann somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Durch die Anlage eines Wendeplatzes am östlichen Planbereichsrand wird eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten ermöglicht. Bei einer langfristigen Erweiterung könnte sogar der gesamte Verkehr von Nordosten her über eine neue Anbindung an die Landesstraße östlich des Bahnüberganges erfolgen, so daß der Wiesenweg dann entlastet werden könnte.

Dem Vorschlag, eine provisorische zweite Anbindung über das Bahnhofsgelände anzulegen und dafür auf den Wendeplatz im Norden zu verzichten, kann nicht gefolgt werden, weil dies aufgrund des dann neu und nur für begrenzte Zeit anzulegenden Bahnüberganges weder finanzierbar noch durchführbar wäre.

3.5 Grün

Die Festsetzungen zugunsten einer Grüngestaltung des Gebietes werden im anliegenden Grünordnungsplan erläutert, der dieser Begründung als Anlage beigefügt und insofern ihr Bestandteil ist. Insofern ist es nicht erforderlich, die Ausführungen des Grünordnungsplanes hier zu wiederholen. Die Notwendigkeiten der Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschriften des Baugesetzbuches, nach denen die Belange von Natur und Landschaft in der Planung zu berücksichtigen sind, sowie des Bundes- und Niedersächsischen Naturschutzgesetzes, nach denen bei erheblichen Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung für Ausgleich bzw. Ersatz gesorgt werden muß. Im einzelnen werden die Vorschläge des Grünordnungsplanes in Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Die vorgeschlagene pauschale Festsetzung der Ergebnisse des Grünordnungsplanes als rechtsgültig im Bebauungsplan ist nicht möglich, weil die Formulierungen im Grünordnungsplan nicht durchgängig rechtssicher sind und zum Teil nur Empfehlungen oder Hinweise enthalten, die rechtlich so nicht gefaßt werden können.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes bestehen nicht. Zwar führt der gewerbebezogene Verkehr über den Wiesenweg an einem Allgemeinen Wohngebiet vorbei, aber dieser Wiesenweg ist im Flächennutzungsplan als innerörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Darüber hinaus ist im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten kein wesentlicher Schwerlastverkehr zu erwarten, da die Planung hier lediglich verhältnismäßig kleine gewerbliche Grundstücke vorgibt. Großbetriebe können hier nicht angesiedelt werden. Für die weitere Zukunft wird eine Erschließung über eine Erweiterung des Gewerbegebietes von Nordosten her angestrebt, so daß dann der Wiesenweg entlastet werden kann. Vorerst ist allerdings eine andere Erschließung nicht möglich. Eine andere Gewerbefläche, die sich eher für eine Erschließung anbieten würde, ist in Müden nicht vorhanden, so daß der Bedarf an entsprechenden Grundstücken nur hier gedeckt werden kann.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Ablagerungen, Bodenkontaminationen

Ablagerungen und Bodenkontaminationen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH, die Gasversorgung durch die Landesgas durchgeführt.

Der Wasserversorgungsverband im Landkreis Celle versorgt das Plangebiet zentral mit Trink- und Löschwasser.

Der Planbereich ist im Trennsystem kanalisiert. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage geleitet. Das unbelastete Oberflächenwasser muß, so weit möglich, versickert werden. Darüber hinaus ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Anlage von Regenwasserrückhaltungen zulässig, um keine zusätzliche Belastung der Vorfluter zu erzeugen. Die Verlegung des Regenrückhaltebeckens an eine andere Stelle außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich. Die grundsätzliche Möglichkeit, das Gebiet schadlos zu entwässern, wird rechtzeitig vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes nachgewiesen. In diesem Zusammenhang wird bestätigt, daß der östliche Grenzgraben erhalten bleiben soll.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Celle durchgeführt.

4.4 Einstellplätze, Parkplätze

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften sind auf den Baugrundstücken Einstellplätze vorzusehen. Öffentliche Parkplätze können innerhalb der Verkehrsfläche angelegt werden.

4.5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Faßberg entstehen durch die Verwirklichung dieser Planung voraussichtlich folgende Kosten:

Erwerb und Freilegung	75.000,- DM
Verkehrsflächenausbau	700.000,- DM
Regenwasserbeseitigung	250.000,- DM
Schmutzwasserkanal	werden durch den Abwasser-
Hausanschlüsse	verband Matheide erstellt

4.6 Die vorgesehene Finanzierung der entstehenden Kosten

Die Finanzierung der entstehenden Kosten ist rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde Faßberg vorzusehen.

4.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	4,4921 ha
davon sind:	
GE-Gebiete	2,5505 ha
Verkehrsfläche	0,6134 ha
Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	1,3282 ha

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 15

"Gewerbegebiet Örtzenberg"

vom 3.11.1993 bis einschließlich 3.12.1993

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Faßberg gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Faßberg, den

gez. Radlanski
Bürgermeister

gez. Hörnicke
Gemeindedirektor

**GEMEINDE FASSBERG
OT Müden/Örtze**

GRÜNORDNUNGSPLAN

zum Bebauungsplan Nr. 15

"Gewerbegebiet Örtzenberg"

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung-

Hannover, im November 1993



FACHGRUPPE UMWELT

PLANUNG • GUTACHTEN • DOKUMENTATION • FORSCHUNG

PLANUNGSGEMEINSCHAFT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
DIPL.-ING. BARBARA v. KÜGELGEN • KAI v. KÜGELGEN • DIPL.-ING. RAINER SCHLIMME
BÖTTCHERSTRASSE 8 • 30419 HANNOVER • TEL. (0511) 75 11 90 • TELEFAX (0511) 75 05 97

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung	4
1.1 Zielkonzept	5
1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	6
1.3 Planungsvorgaben	7
1.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	8
1.3.2 Landschaftsrahmenplan	9
1.3.3 Bauleitplanung	10
2. Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	10
2.1 Natürliche Grundlagen	10
2.2 Flächennutzung	12
2.3 Vegetation/Landschaftsbild	12
2.3.1 Erholung	13
2.4 Vorhandene und zu erwartende Schäden und Beeinträchtigungen des natürlichen Potentials	13
2.4.1 Bebauung	14
2.4.2 Straßenverkehr, Anlage von Verkehrsflächen	14
2.4.3 Wasserwirtschaft	15
2.4.4 Landwirtschaft	16
2.4.5 Erholung	16
2.5 Zusammenfassende Bewertung	16
3. Planung	17
3.1 Flächenfunktionen/Zielkonzept	17
3.1.1 Bauliche Maßnahmen	18
3.1.2 Verkehr, Erschließung	19
3.2 Boden/Versiegelung	19
3.3 Wasserbauliche Maßnahmen	20
3.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen	21
3.4.1 Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege	21
3.4.2 Grünflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	21
3.4.3 Private Anpflanzungen	21
3.4.4 Maßnahmen zur Gestaltung und Raumbildung	22
3.4.5 Sukzessioinsflächen	24
3.4.6 Schutz- und Pflegemaßnahmen	25
3.4.7 Biotop- und Artenschutz	25
3.4.8 Maßnahmen zum Boden- und Immissionsschutz sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes	26

	Seite
3.5 Zusammenstellung von Grundflächen mit Veränderungen der Gestalt und Nutzung	26
3.6 Angaben über zeitliche Abfolgen der Maßnahmen	28
3.7 Hinweise für die Verwendung des Grünordnungsplans bei der Aufstellung des Bebauungsplans	29
3.8 Bilanzierung der Bau- und Pflanzmaßnahmen/Kostenschätzung	32
4. Fotodokumentation	34
5. Quellen	35

ANHANG

ANLAGEN/KARTEN

Abb.1	RROP Landkreis Celle, 1986 (Ausschnitt)	1:50.000
Abb.2	F-Plan Gemeinde Faßberg, wirksame Fassung	1: 5.000
Abb.3	Landschaftsrahmenplan, Landkreis Celle, 1990	1:50.000
Abb.4	Abgrenzung des B-Planes/Flächenbilanz	1: 1.000
Abb.5	Landschaftsbildanalyse/Krause, 1983	1:25.000
Tab. 1	Flächenbilanz	
Tab. 2	Ausgleichsbilanz	
Karte 1	Bestand	1: 1.000
Karte 2	Maßnahmenplan	1: 1.000
Karte 3	Umsetzung GOP - zeichnerische Festsetzungen	

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Faßberg plant ein neues Gewerbegebiet im südöstlichen Ortsteil von Müden/Örtze.

Dieses Gewerbegebiet umfaßt eine Fläche von rd. 5,3 ha. Gegenstand der Beurteilung sind die Flächen, auf denen die neuen Gewerbebetriebe (mittlere Handwerksbetriebe u.ä.) entstehen sollen. Grundlagen der Planung sind der wirksame Flächennutzungsplanausschnitt und der Bebauungsplan, den die Stadt zur Zeit für das Gebiet aufstellt (vgl. nachgeheftete Ausschnitte). Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft nach §§ 7-13 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 02.07.1990. Im Interesse der Konfliktbewältigung muß bereits im Bebauungsplan sichergestellt werden, daß bei seiner Durchführung die Anforderungen der Eingriffsregelung erfüllt werden können.

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs.5 Baugesetzbuch dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei ihrer Aufstellung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas, sowie der Stellenwert des Fremdenverkehrs, hier Erholung, besonders zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (sog. Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (sog. Umnutzungssperrklausel).

Nach § 6 NNatG arbeiten die Gemeinden, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, Grünordnungspläne zur Vorbereitung und Ergänzung ihrer Bebauungspläne aus. In der Begründung zum Bebauungsplan sollen sie auf den Zustand von Natur und Landschaft eingehen und darlegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Mit diesem Grünordnungsplan erfüllt die Gemeinde Faßberg die Vorgaben des NNatG im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Anforderungen des BauGB an die Abwägung landschaftspflegerischer Belange. Er hat die Funktion eines ökologischen Fachbeitrags zu dem Bebauungsplan.

Für die Aussagen, Maßnahmenvorschläge und Festsetzungen in den beigefügten Plänen werden die PlanzV'90 (BUNDESMIN. FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTE-

BAU, 1990) und die "Planzeichen für die örtliche Landschaftsplanung" (BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE, 1986) verwendet. Außerdem werden Formulierungen für textliche Festsetzungen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

Eine Abwägung der Aussagen des GOP's ist nicht vorgesehen, da dieser selbst als Fachgutachten das notwendige Abwägungsmaterial liefert. Lediglich eine Abstimmung mit der UNB ist erforderlich und erfolgt auf der Grundlage des Vorentwurfs. Die Abstimmung hat hier stattgefunden und der GOP ist insgesamt positiv beurteilt worden.(vergl. Stellungnahme Landkreis Celle).

Die naturschutzrechtlich notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind laut Stellungnahme der UNB durch den GOP erfüllt, weil sie im B-Plan realisiert werden.

Die Ausgleichsflächen entsprechen der Planungspraxis, die sich durch die Änderungen des Naturschutzrechts vom 01.05.1993 ergeben. Hierbei sind die Abwägung und Durchführung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum zentralen Bestandteil des B-Planes erhoben und innerhalb dieser Rechtsform die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen per Satzung festgeschrieben, um Ausgleich und Ersatz der verlorengegangenen Schutzgüter "Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser - Grundwasser und Landschaftsbild".zu gewährleisten

1.1 Zielkonzept

Ziele des Grünordnungsplanes sind,

- Die Integration und Entwicklung von kleineren bis mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben, sowie Sicherung der Arbeitsplätze
- die landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung in ihre Umgebung, insbesondere in den Bereichen, in denen das Plangebiet an die anschließende offene Landschaft sowie an das Wohngebiet im Westen grenzt,
- die Entwicklung von wertvollen Lebensräumen im Plangebiet als Ausgleich für Beeinträchtigungen und zur Biotopvernetzung,
- die Erhaltung und Entwicklung begrünter Flächen, Eingrenzung der Versiegelung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, evtl. Fassaden- und Dachbegrünung

- sowie die Beurteilung über die Rückhaltung des Niederschlagswassers. Möglich wäre ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken und/oder die Förderung der Versickerung über Grabensysteme auf der GE-Fläche nach § 14 NNatG und § 119 NWG.

Insbesondere sind hier Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die durch den hohen Versiegelungsgrad von zulässigen 80% sowie der Bauhöhe von 10 m, entstehen, so gering wie möglich zu halten. Für erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, müssen Ausgleichsmaßnahmen (§ 10 NNatG) durchgeführt werden. Die dafür erforderlichen Flächen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB zu sichern. Für erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht ausgeglichen werden können, die aber nach Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft zulässig sind (§ 11 NNatG), müssen Ersatzmaßnahmen (§ 12 NNatG) außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Müden/Örtze liegt im Norden des Landkreises Celle am Rande der Örtze-Talaue. Der Ort Müden erstreckt sich unmittelbar beidseitig der Örtze. Der Zufluß Wietze liegt nördlich der Ortslage.

Die Entfernung zu den größeren Orten beträgt:

Faßberg (Grundzentrum) ca. 6.km

Celle (Kreisstadt) ca. 35 km

Müden/Örtze ist durch die Bundesstraße 71 über Munster-Soltau mit der BAB-Anschlußstelle Soltau (ca. 25 km) und die B 3 über Hermannsburg-Bergen an das überregionale Straßennetz angebunden. Anschlüsse an den Schienenverkehr der OHE sind über den Bahnhof Müden/Örtze vorhanden. Dorthin bestehen direkte Busverbindungen. Die teilweise entlang des Örtzetales durch den Ort führende Bahnlinie ist Nebenstrecke, Ortsverbindung Celle-Soltau. Die Strecke verläuft nordsüdlich; das vorgesehene Gewerbegebiet liegt östlich davon in Höhe der Gemarkung "Örtzenberg". Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße "Wiesenweg" bzw. Unterlüßer Straße - Bahnhof.

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zur Erfassung der Biotopstruktur und Auswirkungen der Bebauung auf weiter angrenzende, naturräumliche Bereiche ist eine größere Untersuchungsfläche abgegrenzt worden.

1.3 Planungsvorgaben

Vorgaben für den Grünordnungsplan und das daraus abzuleitende Zielkonzept für den Maßnahmenplan sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die sich aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm ergeben; desweiteren die Aussagen des Landschaftsrahmenplans sowie der Bauleitpläne, die die Gemeinde für das Plangebiet aufgestellt hat und aufstellen läßt.

Die Grundsätze der Raumordnung und die Entwicklungsziele des Landes bzw. von Teilräumen werden im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) dargestellt und festgestellt.

Im ländlichen Raum sind Maßnahmen zur Erreichung einer ausgewogenen Raumstruktur durchzuführen und die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse anzustreben. Insbesondere sollen das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen gesichert und erweitert, die Produktions- und Betriebsstruktur der Land- und Forstwirtschaft verbessert, der Fremdenverkehr und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage gestärkt und die für das Land bedeutsamen Freiraumfunktionen gesichert werden.

1.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (RROP) von 1981 enthält folgende Ziele:

- Die Gemeinde Faßberg mit dem Ortsteil Müden (Örtze) ist Grundzentrum.
- Die Gemeinde hat die Aufgabe der Sicherung und Entwicklung der Erholungsfunktion von über den Eigenbedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen.
- Weiterhin hat die Gemeinde die Aufgabe der Entwicklung von Wohngebieten.
- Der Ortsteil Müden liegt inmitten des Naturparks "Südheide". Das Gebiet soll der Funktionsfähigkeit seines Naturhaushaltes und seinem Landschaftsbild entsprechend erhalten und entwickelt werden.
- Das Plangebiet soll aufgrund seiner natürlichen Eignung für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert und entwickelt werden. Die Erholungseignung darf nicht durch andere Planungen und Maßnahmen beeinträchtigt werden.

- Die Ortslage Müden ist umgeben von Gebieten mit besonderer Bedeutung für Land- und Forstwirtschaft.
- Die Wirtschaftsstruktur ist durch geeignete Maßnahmen und Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen zu fördern. Dazu gehören u.a. ausreichende und verkehrsmäßig erschlossene, an das überörtliche Straßennetz angebundene Gewerbegebiete.

Die Planung von Gewerbegebieten muß die städtebauliche Integration dieser Bereiche in die allgemeine Stadt-/Gemeindeentwicklung gewährleisten sowie die Belange des Naturschutzes beachten.

Auf die Wiedernutzung bzw. Umnutzung bestehender Gewerbeflächen ist im Rahmen von Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen besonderer Wert im Hinblick auf die Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Gewerbeflächen in freier Landschaft zu legen.

1.3.2 Landschaftsrahmenplan

Die Ortslage Müden wird vom benachbarten Naturschutzgebiet ausgeschlossen. Die Niederungsbereiche um die Fließgewässer Wietze und Örtze erfüllen allerdings die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet nach § 24 NNatG. Östlich und südlich grenzt an die beplante Fläche das Landschaftsschutzgebiet an.

In der weiteren Umgebung sind aufgrund der kleinräumigen naturräumlichen Strukturen folgende Vegetationsbestände vorhanden:

- strukturreiche Calluna-Heide und Kiefernbestände,
- das "Bümbachsmoor", ca. 2,5 km südöstlich von Müden,
- das "Alkenmoor", ca. 2 km südlich von Müden,
- der "Bümbach", ca. 1,5 km südlich von Müden.

Die Talauenbereiche der Fließgewässer "Örtze" und "Wietze", die im südlichen Ortsrandbereich Müdens in die Örtze münden, weisen extensiv genutztes Grünland, naturnahe Bruchwälder und sonstige, standortheimische Laubwälder auf.

Reale Beeinträchtigungen sind durch Intensivierung der Grünlandnutzung und Umwandlung in Acker gegeben. Schutzmaßnahmen, wie eine Extensivierung der Grünlandnutzung sind hier erforderlich. Die Gewässer und Auenbereiche des planangrenzenden Gebietes sind als vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig einzustufen, bedingt durch hohe Strukturvielfalt und das Vorkommen von gefährdeten Pflanzen- und Tierarten.

1.3.3 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Eine geringfügige Siedlungsentwicklung vollzog sich in Müden überwiegend im östlichen Teil des Ortes. Im Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich der östlichen Ortsrandlage als Gewerbegebiet (Planungsbereich) dargestellt.

Der Abgrenzungsbereich für den aufzustellenden Bebauungsplan liegt zwischen dem nördlichen Wohnbereich, der als Mischgebiet ausgewiesen ist, an der Bahnlinie, dem südlichen Weg am Wald und dem nördlichen Bahngleis, wobei eine Anschlußmöglichkeit für den GE-Bereich möglich ist. Die Flächen sind durch eine Stichstraße (südlicher Wirtschaftsweg), die erweitert werden soll, erschlossen und durch die vorhandenen Gräben gegliedert. Die zur Überbauung vorgesehenen GE-Flächen sind ca. 5,27 ha groß, die GRZ beträgt 0,8, die BMZ ..., die Geländeoberkanten dürfen das jetzige Niveau nicht überschreiten, die Bauhöhe ist auf 10 m beschränkt (Abb.4).

Aus dem vorliegenden Vorentwurf ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

-	Gewerbegebiet		2,95 ha
	davon		
	80% Versiegelung	= 2,36 ha	
	20% private Grünfläche	= 0,59 ha	
-	Verkehrsfläche		0,64 ha
-	Flächen f. Maßn. zum Schutz, z. Pflege und		
	Entwicklung v. Natur u. Landschaft		0,91 ha
	Gesamt		<u>4,52 ha</u>

Falls eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes nach Osten geplant wird, muß das Konzept der optischen Einbindung sowie der Entwässerung weiterverfolgt werden. Für die mögliche Bebauung/Versiegelung von ca. 2,36 ha ist die Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens über einen hydraulischen Nachweis wasserwirtschaftlich zu prüfen.

2. Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

2.1 Natürliche Grundlagen

Der Landkreis Celle gehört zur naturräumlichen Region "Örtze-Urstromtal" als typisches Beispiel einer diluvialen Schmelzwasserrinne mit am Rande der Talauen aufgereihten Mooren und Bruchwäldern, die zum großen Teil entwässert, mit Nadelgehölzen aufgeforstet oder an feuchten Stellen als Grünland genutzt werden.

Die größeren Landschaftsräume haben sich aufgrund der unterschiedlich intensiven Nutzung des Menschen, besonders in den letzten Jahrzehnten, im Vergleich zu ihrem ursprünglichen Zustand, mehr oder weniger nachhaltig verändert. So nahmen beispielsweise die Grünlandflächen in den Tälern und Senken, aber auch die Waldflächen, einen insgesamt noch größeren Flächenanteil ein. Der Ortsteil mit dem Planungsbereich liegt am Rande der Talaue bei 14,0 m ü. NN. Die angrenzenden Flächen sind durch das Standortgefüge der nassen Flußauen mit höher gelegenen, grundfeuchten Talrandstreifen sowie trockeneren Sandplatten kleinräumig geprägt. Durch den von Osten nach Westen und dann nach Norden abknickenden Weg mit seinen angrenzenden Grünflächen und Gehölzstreifen wird der Ort räumlich und optisch von der Eisenbahnlinie und dem höher liegenden Gewerbegebiet abgetrennt. Im Osten steigt das Gelände auf 16 m ü. NN an.

Bodengenese

Geologie und Hydrologie

Das Örtzetal durchzieht den Nordteil des Landkreises in süd-südwestlicher Richtung. Es diente während der Saale- und Weichselvereisung als Schmelzwasserabflußrinne. Die heutige Talaue nimmt nur einen geringen Teil der weiten, 5-6 km breiten Niederung ein. Östlich steigt das Gelände rasch an, während es nach Westen schwächer geneigt ist.

Auf den sich an die Talaue anschließenden Niederterrassen beidseitig der Örtze haben sich in abflußlosen Senken und Mulden Hoch- und Übergangsmoore gebildet. Deren Relikte sind noch heute, besonders östlich der Örtze, vorhanden (z.B. Breites Moor, Bornriethmoor, Bümmbachsmoor).

Boden

Im Talauenbereich sind anmoorige Gleye und Niedermoorböden zu finden. Die Übergänge zu den anderen Landschaftseinheiten werden von trockeneren Randstreifen gebildet, dort herrschen Podsole und gelegentlich Braunerden vor. Entwässerungs- und Meliorationsmaßnahmen haben im Örtzetal eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung möglich gemacht.

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV), die sich ohne Eingriff des Menschen unter den jetzt vorhandenen Boden- und Klimabedingungen einstellen würde, weicht z.T. stark von der realen Vegetation ab. Grünland und Nadelforste haben die Vorherrschaft. Hauptbaumart der potentiellen Waldbestände wäre die Eiche. Die natürlichen Waldgesellschaften der Talauen sind Erlenbrüche und nasse bis feuchte Eichen-Hainbuchenwälder z.T. mit feuchtem Eichen-Birkenwald in höheren Lagen und Moorrandgebieten, die hier noch als ehemalige, natürliche Waldgebiete betrachtet werden können. In staufeuchten Muldenlagen wären echte Eichen-Hainbuchenwälder zu erwarten.

Die überfluteten Uferbereiche größerer Flüsse wären bei natürlicher Entwicklung auf Moorböden von Weiden gesäumt oder Bruchwald bestockt bzw. oberhalb der jährlichen Hochwasser als Eschen-Eichenwald i. S. einer Hartholzau entwickelt.

Die alten Heidedörfer, wie z.B. Müden, sind durch schöne Heidehöfe mit alten standortgerechten Eichenkämpfen und Hofeichen geprägt.

2.2 Flächennutzung

Die für den Bebauungsplan abgegrenzte Fläche wird ausschließlich zum großen Teil als Wirtschaftsgrünland und ackerbaulich intensiv genutzt. Nördlich und östlich wird diese Fläche durch Gräben mit einem ca. 10 m breiten Streifen mit Gehölzaufwuchs und Brachestreifen abgegrenzt. Nördlich angrenzend befindet sich ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung sowie einem Minigolfplatz und dem Bahnhofsgelände und weiterer nördlich liegender Gewerbeflächen. Die Gewerbe-Erweiterungsfläche liegt außerhalb der Wohnbebauung, aber innerhalb der durch den Landschaftsrahmenplan gekennzeichneten künftigen Begrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Die derzeitige Landschaftsschutzgebiet-Abgrenzung verläuft längs des südlichen Weges und östlich des Brachestreifens (vgl. Landschaftsrahmenplan).

2.3 Vegetation/Landschaftsbild

Die Vegetation des Landkreises Celle ist fast überall von anthropogenen Einflüssen geprägt. Durch Land- und Forstwirtschaft, Siedlung, Verkehr, Wasserwirtschaft sowie Bodenabbau hat der Mensch in weiten Teilen des Kreises die Vegetation mehr oder weniger stark beeinflusst, ehemalige Waldstandorte grundlegend verändert oder vernichtet. Im angrenzenden Bereich sind beachtliche Flächenanteile in reine Nadelholz- oder gemischte Laub-Nadelholz-Wälder umgewandelt worden.

Die örtliche Bestandsaufnahme wurde im Oktober 1992 und Mai 1993 durchgeführt. In den Ortsrandbereichen von Müden sind, entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation Bruchwälder als charakteristische Hauptgesellschaft sowie Kiefernforste vorzufinden. Stellenweise sind ausgeprägte, artenreiche Waldsäume vorhanden. Im Auebereich der Örtze herrscht noch die Grünlandnutzung vor. Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Die Abgrenzung des im Landschaftsrahmenplan ausgewiesenen Naturschutzgebietes verläuft westlich entlang der Örtze. Im Süden und Osten bilden die bewaldeten Flächen eine optische sowie reliefmäßige Begrenzung. Die GE-Fläche wird mit Erlenbruchwald, Feuchtwiesen und Waldrandstreifen mit artenreichem Gehölzaufwuchs im Süden, sowie mit Hecken und Einzelbäumen begrenzt. Nach Osten erstreckt sich die ausgeräumte, ackerbaulich und als Grünland genutzte Feldflur (vgl. Fotodokumentation Karte 1). Eine differenzierte Bewertung der naturraumtypischen Ausstattung des Schutzgutes Landschaftsbild (LRP) liegt nicht vor, die naturraumtypische Ausstattung zeigt Abb. 5. Empfindlichkeitsabstufungen sind hier, vor dem Hintergrund einer Ackerlandschaft, kaum möglich. Die Solitärbäume am Graben sowie entlang der Wege und am Bahnhof sind als lineare, raumbildende Elemente im Randbereich des geplanten GE-Gebietes von Bedeutung. Wichtige Überhälter sind eingemessen und im Umfang bestimmt. Die vorläufige östliche Abgrenzung der GE-Flächen erfolgt durch einen Brachestreifen, die südliche durch einen Gehölzstreifen am Graben. Der Graben ist wichtiger amphibischer Lebensraum und Standortvorkommen von Wasserröhricht, Sumpfdotterblumen u. a..

2.3.1 Erholung

Müden bildet für die Erholung ein wichtiges Zentrum, insbesondere aufgrund des Anschlußweges zur naheliegenden Jugendherberge. Der südlich verlaufende Weg ist Hauptwanderwegverbindung Hermannsburg-Unterlüß sowie Rundweg.

2.4 Vorhandene und zu erwartende Schäden und Beeinträchtigungen des natürlichen Potentials

Die Gefährdungen des natürlichen Potentials sind in bereits bestehende Beeinträchtigungen und zu erwartende Schäden infolge der geplanten Bebauung zu gliedern.

Zu den vorhandenen Flächennutzungen, die in Konflikt mit Naturhaushalt und Landschaftsbild und in Konflikt untereinander stehen, zählen im Bereich des Planungsgebietes

- Bebauung,
- Straßenverkehr,
- Wasserwirtschaft,
- Landwirtschaft und
- Erholung.

2.4.1 Bebauung

Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Westen und Norden an die gemischte Wohnbebauung an. Hierdurch erfolgt eine Bebauung am Ortsrand, die bisher durch die freie Lage landschaftsbildprägend ist, so daß bei einer Höhe der Bebauung über 4 m eine visuelle Beeinträchtigung über eine erheblich größere Entfernung auftreten kann, zumal gewerblich genutzte Hallen - wie jetzt auch schon - optisch z.T. schwierig integrierbar sind. Eine großzügige Eingrünung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen mit einer mind. 18 m breiten Pufferzone zu den Gräben muß daher einen gewissen Übergang zwischen Siedlung, Gewerbegebiet und offener Feldflur schaffen. Daraus ist abzuleiten, daß die Neubebauung in ihrer Höhe so zu begrenzen ist, daß sie durch eine Eingrünung aus hochwüchsigen Bäumen und Sträuchern optisch abgeschirmt wird.

Die neuen Gebäude und die im Zusammenhang damit stehenden Lager- und Stellplatzflächen führen grundsätzlich zu einem nutzungsbedingten hohen Versiegelungsgrad und damit zu einer entsprechenden Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas. Der Ver-

siegelungsgrad ist nur aus dem konkreten Bebauungsvorschlag abzuleiten, wobei aufgrund der festgesetzten Baugrenze und Dichte (Maß der baulichen Nutzung) eine Versiegelung zumindest auf den überbaubaren Flächen abzuschätzen ist.

Ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, beispielsweise in wassergebundener Ausführung der Lager- und Stellplätze in Schotterrasen oder Rasengittersteinen, und ein hoher Anteil an Freiflächen mit Baumbestand soll die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Überbauung verringern.

2.4.2 Straßenverkehr, Anlage von Verkehrsflächen

Der Verkehr im Plangebiet beschränkt sich bisher auf die Zufahrt über den südlichen Weg von forst- und landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie Fahrrad- bzw. Fußgängerverkehr. Eine geplante Erschließung des Gewerbegebietes über diesen Weg würde hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen, so daß auf max. 6,5 m Breite ausgebaut werden müßte. Eine alternative Erschließung über den nördlichen Weg am Bahnhof vorbei hatte Auswirkungen auf die Wohnbebauung, hier soll nur für die Geh- und Fahrrechte erschlossen werden.

Die vorgesehene Erweiterung und Neuanlage für den fließenden und ruhenden Verkehr führen in jedem Falle zu anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, wie Flächenverlust, Oberflächenversiegelung, Lärm- und Emissionsbelastungen, wobei allerdings durch die Schaffung lediglich eines Erschließungsstichs mit Wendehammer ein Abschluß erreicht würde, der nur einen geringen Zielverkehr bedeutet.

Die zu erwartenden Auswirkungen durch die geplante Erschließungsstraße sind so gering wie möglich zu halten. Die Straße wird im westlichen Bereich parallel zur Bahnlinie geführt und endet als Wendehammer im Nordosten, so daß eine weitere Entwicklung des GE nach Norden/Osten möglich ist. Eine Erweiterung des GE müßte eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet nach sich ziehen. Vorteilhaft wäre hierbei eine Anbindung der Erschließung über die Bundesstraße, um den Verkehr aus den empfindlichen, südlichen Bereichen der Hecken rauszuhalten.

Die Auswirkungen infolge der Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung mit eventueller Verlängerung nach Osten werden durch entsprechende Oberflächengestaltung und grüngestalterische Maßnahmen möglichst gering gehalten oder ausgeglichen. Hierbei sind der potentielle Flächenverlust und die Integration in das Landschaftsbild Wirkungs-faktoren, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Es bietet sich allerdings, ebenso wie bei den erforder-

lichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen, die Chance, eine bessere Ortsrandgestaltung und -eingrünung im Norden und Westen, als derzeit vorhanden, vorzunehmen.

2.4.3 Wasserwirtschaft, Anlage von Rückhalteflächen

In diesem Zusammenhang interessieren in erster Linie die Strukturen und Maßnahmen, die die Oberflächengewässer und die Gewässerrückhaltung betreffen.

Für die Oberflächenentwässerung von geplanten Verkehrs- und Gewerbeflächen können zusätzlich zu Versickerungsflächen innerhalb der Bebauung Grabenaufweitungen als Staugrabensystem innerhalb der GE-Fläche und/oder ein Regenwasserrückhaltebecken, das auch als Versickerungsmulde konzipiert werden kann, einen Ausgleich herbeiführen. Hierfür sind durch ein Ing.-Büro für Wasserbau entsprechende Unterlagen sowie hydrologische Untersuchungen zu erarbeiten, die als Grundlagen für die naturnahe Gewässergestaltung im Grünordnungsplan Verwendung finden können.

2.4.4 Landwirtschaft

Durch die vorgesehene Bebauung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, die bislang als Grünland oder Acker intensiv genutzt werden. Auswirkungen der Bebauung auf südlich und östlich angrenzende Flächen sind nicht zu erwarten.

2.4.5 Erholung

Durch die geplanten Maßnahmen wird auch der Erholungswert des Gebietes, trotz seiner anthropogenen Überformung, erheblich beeinträchtigt. Nicht nur durch Lärm- und Emissionsbelastungen kommt es zu einer Einschränkung des Erholungswertes, sondern besonders durch bauliche Veränderungen (Bodenversiegelung, Bebauung mit Hallen etc.) kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen, die das Erleben der Landschaft und ihrer typischen Ausprägung mit der dazugehörigen Flora und Fauna in diesem Bereich sowie Sichtbeziehungen einschränken.

2.5 Zusammenfassende Bewertung

Da das Planungsgebiet infolge der baulichen und landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb der GE-Fläche weitgehend strukturarm sind (Pkt. 2.3), stellt die Schaffung von zusätzlichen Landschaftselementen - bedingt durch die erforderliche Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes und Kompensation der Bebauung - insofern eine Verbesserung der heutigen Situation dar, indem umfangreiche Flächen für die Verbesserung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes (Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbegebietes, Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft) zu einer ausreichenden Kompensation führen. Die durch die geplante Bebauung mögliche Versiegelung von ca. 80 % der überbaubaren Flächen muß durch geeignete Versickerungsflächen oder Regenwasserrückhaltung kompensiert werden.

Wegen der teilweise exponierten Lage sind insbesondere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die vorhandene und geplante Bebauung mit geeigneten Gehölzstreifen auszugleichen. Bei der Regenwasserrückhaltung ist auf ökologische Zusammenhänge mit planangrenzenden Flächen im Osten und Süden des Plangebietes zu achten.

3. Planung

3.1 Flächenfunktionen/Zielkonzept

Der Grünordnungsplan zur Bauleitplanung erfolgt für das Gewerbegebiet "Örtzenberg" gemäß der Anforderungen der §§ 1 und 2 NNatG sowie § 9 BauGB. Mit dieser Planung wird die Absicht verfolgt, laut Ratsbeschluß der Gemeinde Faßberg für einen Bebauungsplan ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept als Entwicklungsplan zu entwerfen. Die erforderlichen Eingriffe in die Nutzung und Gestalt der Grundflächen werden dabei durch geeignete Maßnahmen nach den §§ 10 und 12 NNatG weitestgehend ausgeglichen und bilanziert. Dabei müssen durch Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensierbare, unvermeidbare Eingriffe nach § 12 NNatG an anderer Stelle durch die Wiederherstellung der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes ersetzt werden.

Im einzelnen werden Maßnahmen vorgeschlagen und Flächen ausgewiesen, welche

- die Erhaltung und Entwicklung von Lebensstätten für Tiere und Pflanzen (Hecken und Feldgehölze) gemäß §§ 1 und 2 NNatG einleiten. Hierzu rechnen auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- den Versiegelungsgrad der bis 80% zulässigen überbaubaren Flächen so gering wie möglich sowie die Versiegelung überbaubarer Flächen zu vermeiden,
- eine Eingliederung der bebauten und noch zu bebauenden Flächen in das Orts- und Landschaftsbild verwirklichen,
- einen ausreichenden Immissionsschutz sowie Verbesserung des Kleinklimas und Wasserhaushaltes bewirken,
- sich bei der Artenauswahl für Gehölzpflanzungen im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen auf standortgeeignete, heimische Laubgehölzarten beschränken.

Für den Übergang in angrenzende Freiräume als Abgrenzung zu Straßen ist ein Grünstreifen mit Versickerungsfunktion festzusetzen. Wo die Möglichkeit besteht, sollen Baumgruppen entlang der vorhandenen Gewerbebebauung vorgesehen werden. Die Abgrenzung der Bebauung nach Westen und Süden ist als Übergang zu den Freiräumen sowie i. S. der Biotopvernetzung angrenzend an die anzulegenden Grünachsen und Waldstreifen abzupflanzen. Die Versickerung der Dachabflüsse sowie anderer Regenwässer ist auf privater Fläche sowie über ein nördlich anzulegendes Regenwasserrückhaltebecken vorzusehen.

Im neuen Gewerbegebiet werden die Erschließungsstraßen als Allee mit beidseitig großkronigen Bäumen als Baumgruppen mit Lücken für mögliche Einfahrten bepflanzt. Im Grünordnungsplan sind die Baumarten, Baumgrößen und vorgesehenen Stückzahlen festgeschrieben. Die Baumpflanzungen sollen innerhalb der Erschließungsflächen in Verbindung mit dem Straßenbau erfolgen.

Für Solitärbäume und Sträucher sind auf den Grünstreifen der Verkehrsflächen Stückzahlen, Größen und Arten festzulegen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen können außerhalb dieser Flächen in Form von Anpflanzungen längs der Wegeparzellen im Westen und innerhalb der Gewerbeflächen erfolgen. Weiterhin ist ein Grüngürtel als Pufferzone entlang des vorhandenen Weges der zum Teil ausgebaut wird und dem neuen Gewerbegebiet vorzusehen.

Hieraus abzuleitende Maßnahmen sollen, für Einzelbereiche getrennt, als textliche sowie zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen werden.

3.1.1 Bauliche Maßnahmen

Durch die vorgesehene Bebauung sind bei einer GRZ von 0,8 ca. 80 % der Gewerbefläche als Versiegelung zulässig.

Die Gebäude sind flächensparend zu konzipieren, auch i.S. mehrerer Geschosse. Die nicht überbauten Flächen sind, auch wenn sie für den fahrenden bzw. ruhenden Verkehr (Stell-/Parkplätze) im Privatbereich vorgesehen sind, nicht zu versiegeln. Bei den Gebäuden sollte die Möglichkeit einer Wandflächenbegrünung mit Rankern/Kletterpflanzen genutzt werden, indem das Niederschlagswasser durch die Vegetation aufgenommen, gebremst und damit der Oberflächenwasserabfluß gemindert wird. Durch die Verdunstung der Vegetationsflächen tritt eine Kleinklimaverbesserung ein.

Die Anlage von Stellplätzen im privaten Bereich soll durch Pflasterung mit breiter Fuge oder Schotterrassen mit geringem Versiegelungsgrad erfolgen, die den Zufluß zum Grundwasser nicht abschneiden. Zufahrten können mit Asphalt oder besser mit Pflastersteinen befestigt und gestaltet werden. Überschüssiges Wasser wird von den einzelnen Grundstücken jeweils auf dem Grundstück versickert oder überschüssiges Wasser der Rückhaltung zugeführt.

3.1.2 Verkehr, Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt vorerst über den südlichen Wirtschaftsweg für den Gewerbebereich mit einer Breite von 6,50 m. Für die weitere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes wird die Verlängerung der Erschließungsstraße nach Norden zu L 240 vorgeschlagen, so daß südlich eine Entlastung erfolgt.

Der Anschluß an überörtliche Wegeverbindungen wird durch die vorhandenen Wegeverbindungen innerhalb der Gewerbeflächen und Anbindung an den allgemeinen Straßenverkehr geleistet. Für weitergehende Wegeanschlüsse sowie als Verkehrsabschluß wird eine Wegeschleife erforderlich (Wendeplatz).

Die außerhalb der geplanten Verkehrsflächen liegenden Fuß-/Radweg werden als gering befestigte Wege mit wassergebundener Decke oder Schotter belassen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für Verkehrsflächen sind innerhalb der vorgesehenen Grünstreifen enthalten.

Aus gestalterischen Gründen sollte eine beidseitige Bepflanzung mit Bäumen ermöglicht werden; dies dient gleichzeitig der Verkehrssicherheit und Herabsetzung der Geschwindigkeit. Die Versorgungsleitungen sollen hierbei längs der Gewerbegrundstücke oder unmittelbar entlang des Grünstreifens (Gosse) verlegt werden.

Die Straßenentwässerung erfolgt über eine randliche Versickerung im Grünstreifen.

3.2 Boden/Versiegelung

Der Bodenaushub für Erschließung und Bauflächen wird für Erhöhungen und Modellierungen auf den Grundstücken oder zur Anböschung angrenzender Flächen verwendet, überschüssiger Boden wird abgefahren. Wenn man von einer maximal möglichen Bebauung innerhalb der Flächen der Baugrenzen ausgeht, die von Zuschnitt, Größe und angenommener Geschoßflächenzahl des Bebauungsplanes von 0,8 abhängig ist, so kann bei einer eingeschossigen Bauweise bis 80 % der Grundstücksfläche überbaut sowie bis zu einer max. Höhe von 3,50 m gebaut werden. Bei der konkreten Baumaßnahme sollte überprüft werden, ob durch optimale Ausnutzung der Bauhöhe von 3,50 m die Versiegelung durch Überbauung verringert werden kann.

3.3 Wasserbauliche Maßnahmen

Die Festlegung der erforderlichen Oberflächenwasser-Abflußmengen der neuen Bebauung muß berücksichtigen, daß der Abflußwert nicht höher liegen darf als vor der Bebauung. Es ist daher erforderlich, das Oberflächenwasser durch Ausweisung geeigneter Versickerungsflächen innerhalb der Bebauungsgrenzen im Gebiet zu halten. Ergeben die Abflußbeiwerte, auch unter Berücksichtigung schon vorhandener Abflüsse, daß die Versickerungsflächen nicht ausreichen, so ist ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen, das auch die Funktion eines Gewässerbiotops übernehmen kann.

Das technische Konzept für erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen muß ein Ing.-Büro für Wasserbau prüfen.

Analog des möglichen Versiegelungsgrades der konkreten Bebauung, ist die Ausweisung von Grabenverbindungen, die das Oberflächenwasser (OW) aus dem RRB aufnehmen und mit Verzögerung an den Boden weitergeben, notwendig.

Durch den Ausbau der Grabenverbindung nach Süden als naturnahe Fließ- und Staugewässer in offener Bauweise mit Versickerungsmulden entstehen flache Bereiche, die sich nach Einsaat mit Landschaftsrasen zur Hochstaudenflur entwickeln können.

Die zu planenden wasserbaulichen Maßnahmen sind genehmigungspflichtig und sollen durch die naturnahe Gestaltung der Versickerungsflächen und Gräben sowie durch das Einbringen standortgemäßer Ufervegetation ausgeglichen werden. Durch die Biotopgestaltung kann das vorgeschlagene RRB die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme übernehmen. Die Höhenlinien mit einem ausreichendem Gefälle von 60,0 bis 58,0 m ü. NN sind dem Katasterplan 1:25000 entnommen. Dabei ist entsprechend der zu errechnenden Abflußbeiwerte der versiegelten Flächen der Oberflächenwasserabfluß zu prüfen und im Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

3.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

3.4.1 Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege (Flächen nach § 9 (1) Nr.20 BauGB)

Die vorhandenen Gehölzflächen und Grabenverbindungen sind durch Schutz- und Pflegemaßnahmen zu sichern und im westlich und südlich angrenzenden Bereich (Wegachse) auf einer Breite von 18 m zu entwickeln. Zur Verbesserung der Funktionen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes des vorhandenen Bestandes sind im Sinne einer Biotopvernetzung weitere Biotopflächen, insbesondere Wasserflächen in Form von Kleingewässern, auszuweisen. Die Planstraße wird mit Bäumen I. Ordnung eingegrünt. Die Bäume stehen alleearartig in 2-er Gruppen, die eine optische Einengung bewirken sowie eine Zufahrtsmöglichkeit zu den Grundstücken ermöglichen.

Eine Änderung der derzeitigen bzw. geplanten Flächennutzung, die nicht durch die Bauleitplanung abgedeckt wird, darf nicht zu Lasten der geplanten Ausgleichsflächen erfolgen.

Ein Sukzessionsstreifen erstreckt sich entlang der Bahngleise und der westlichen Bebauung auf mindestens 10 m Breite und dient als Sicherheitsstreifen für die Gasleitung.

3.4.2 Grünflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der vorhandene, locker ausgebildete Gehölzstreifen wird innerhalb des Gewerbegebietes mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen ergänzt (siehe Punkt 3.43). Zusätzliche Abschirmung des Gewerbegebietes zur angrenzenden Bebauung und zur Zufahrtsstraße bietet eine leichte Geländemodellierung in Form einer Erhöhung um ca. 1 m längs der geplanten Straße.

3.4.3 Anpflanzungen innerhalb der Grundstücke

Die Anpflanzungen innerhalb der Grundstücke ergänzen den Grünstreifen und dienen insgesamt einem harmonischen Übergang zur vorhandenen Bebauung sowie den südlich und östlich angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Darüberhinaus sind auf den Gewerbegrundstücken entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen sowie zur Abschirmung

gegenüber den angrenzenden Nutzungen dreireihige, heckenartige Anpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen (s. Kap. 3.4.4) vorzunehmen.

Auf den Gewerbegrundstücken soll pro angefangene 100 m² Gewerbegrundstück 1 großkroniger Laubbaum einheimischer Art und zusätzlich je 3 Stellplätze von nicht mehr als 18 m mindestens 1 Laubbaum gepflanzt werden.

3.4.4 Maßnahmen zur Gestaltung und Raumbildung

Gehölzanpflanzungen zur Einbindung von Verkehrs- und baulichen Anlagen, zur Gestaltung der Grünflächen und zur Ortsrandeingrünung (s.a. Maßnahmenplan, Karte 3)

Zur Raumgliederung, -einbindung und -belebung sowie zur Einbindung der baulichen Anlagen schlägt der Grünordnungsplan die Pflanzung von Einzelbäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern vor. Ergänzend zu den vorhandenen Gehölzstrukturen sind Sukzessionsflächen mit Hochstaudenflur vorgesehen.

Hinsichtlich der Wahl der Gehölzarten der Baum- und Strauchschicht soll nochmals darauf hingewiesen werden, daß standortgerechte Arten gemäß der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden sind (SCHLÜTER, U., 1986).

Standortgerechte Gehölze wären demnach also in der Baumschicht zum Beispiel:

Bäume I. Ordnung:

- | | |
|--------------|-----------------------|
| - Buche | (Fagus sylvatica) |
| - Stieleiche | (Quercus robur) |
| - Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| - Feldahorn | (Acer campestre) |
| - Linde | (Tilia cordata) |
| - Esche | (Fraxinus excelsior) |
| - Roterle | (Alnus glutinosa) |
| - Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |

Bäume II. Ordnung:

- Ohrweide (Salix aurita)
- Grauweide (Salix cinerea)
- Lorbeerweide (Salix pentandra)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Birke (Betula pendula)

in der Strauchschicht als flächiges Gehölz oder als freiwachsende Hecke oder bei Aufforstung im Bereich "Waldsaum":

- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Liguster (Ligustrum ovalifolium)

Als niedrigwachsende Sträucher bieten sich an:

- Wildrosenarten (z.B. Rosa canina)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Wilde Stachelbeere (Ribes uva-crispa)
- Johannisbeere (Ribes rubrum)

Gebäude sind an geeigneten Flächen zu begrünen. Es können pro 50 m² ungegliederte Fassade je 1 Ranker gepflanzt werden, z. B.

- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)

Als raumbildende Gestaltungselemente, insbesondere für die Abpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie die Gehölzgruppen entlang des Weges sind Einzelgehölze und Gruppen im Abstand von ca. 10 m zu verwenden. Als Sicht- und Emissionsschutz, als Raumabschluß und zur Biotopvernetzung sollen lichte Stellen des vorhandenen Bestandes mit Bäumen und Sträuchern (Eichen-Hainbuchen-Anpflanzung) ergänzt werden. Vor allem zur Eingrünung nach Westen sind waldsaumartige Anpflanzungen vorgesehen. Im Süden und Osten werden lückige Gehölzbestände mit eingestreuten Sukzessionsflächen und Kleingewässern angelegt werden. Diese Pflanzmaßnahmen erwirken einerseits eine optische Abschir-

mung zur Bebauung und einen gewissen Immissionsschutz, und schaffen andererseits einen relativ abwechslungsreichen Übergang zur freien Landschaft.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind nicht überbaute Flächen zur Raumgliederung und optischen Abschirmung der Gebäude mit Solitäräumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Gewässeranlagen, Versickerungsflächen

Die Anlage von Rückhalte- oder Versickerungsflächen soll in Anlehnung an die natürliche Ufervegetation erfolgen. Die Anlagen der Oberflächenwasser-Versickerungsflächen werden den erforderlichen Abflußmengen angepaßt. Die Versickerung auf privaten Flächen kann über kleine Teiche (max. 30 m²) oder über kiesgefüllte "Schluckbrunnen" (Kiesrigole, ATV-Arbeitsblatt A 138) erfolgen.

Die Böschungen und angrenzenden Bereiche des südlichen Grabenanschlusses werden in einer Breite von ca. 5 m mit Gräsern und Kräutern der Feuchtwiesen- und Wildkrautflur eingesät und vorerst der Sukzession überlassen. In den Aufweitungen des Grabens werden Röhricht-Initialpflanzungen angesiedelt.

3.4.5 Sukzessionsflächen

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zur Landespflge und Naturschutz sind als Ausgleichsmaßnahmen Teilflächen als Entwicklung zur Sukzessionsfläche vorgeschlagen. Die Gestaltung der vielfältigen Wiesenflora und -fauna im Bereich der feuchten Böschungen und Mulden geschieht durch Aussaat von Gräsern und Kräutern der Feuchtwiesen-, Wildkraut- oder Hochstaudenflur.

Die Sukzessionsfläche entlang der Gasleitung darf aus Sicherheitsgründen nur brach liegen und weder mit Nebenanlagen bebaut, noch mit Gehölzen bepflanzt werden.

3.4.6 Schutz- und Pflegemaßnahmen

Die Unterhaltung und Pflege der Gehölzflächen orientiert sich am Bedarf. Die Unterhaltung der Gewässeranlagen erfolgt extensiv.

Die Ausführungsweise der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insbesondere die Gestaltung der privaten Grundstücke sollten in Freiflächengestaltungsplänen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dargestellt werden.

Wie im Bestandsplan dargestellt, ist im südlichen Plangebiet entlang des Weges ein lockerer Altgehölzbestand vorhanden. Dieser Gehölzbestand ist unbedingt zu erhalten und durch Festsetzung im Bebauungsplan flächenhaft zu sichern. Im Grünordnungsplan sind die Bereiche gekennzeichnet, in denen Pflanzungen von strauchartigen Randbepflanzungen und Solitärgehölzen oder Ergänzung von Baum- und Strauchgruppen erforderlich sind.

3.4.7 Biotop- und Artenschutz

Zur Aufrechterhaltung natürlicher Wanderbeziehungen und zur Sicherung und Entwicklung der Lebensstätten von Pflanzen und Tieren sind im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen Biotope mit unterschiedlicher Morphologie für verschiedene Artenkombinationen geplant.

Durch die Anlage von Hochstaudenflur-Sukzessionsflächen ist der Artenaustausch in direkter Nachbarschaft ohne Behinderung möglich. Zugleich gelten diese Flächen zusammen mit den Gehölzen als Lebensraum für eine vielfältige Insektenfauna und damit wiederum als Nahrungsbiotop.

Aus gesamtökologischer Sicht werden hier keine "Ersatzlebensräume" angeboten. Hierbei sollen vielmehr "Trittsteinbiotope" zusätzlich angeboten werden, die in Verbindung zu den Flächen am südlichen Weg stehen.

Die Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen darf keine vorhandenen, wertvollen Landschaftsstrukturen zerstören oder beeinträchtigen.

Die Biotopflächen sind bereits im Zuge des Ausbavorhabens zu erstellen und anschließend zu bepflanzen.

3.4.8 Maßnahmen zum Boden- und Immissionsschutz sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes

Bei den Gehölzbeständen, die zum Boden- und Immissionsschutz angelegt werden sollen, handelt es sich vorwiegend um Abpflanzungen mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen. Weiterhin wird eine Verringerung der Verlärmung und eine Minderung der Abgaseinwirkungen, eine Verkehrsberuhigung sowie eine optische Abschirmung erreicht.

Die Anlage von Hecken, Gehölzflächen sowie Feuchtwiesen- und Hochstaudenflächen bringen darüber hinaus auch kleinklimatische und Wohlfahrtswirkungen mit sich wie z.B. für das Landschaftsbild, für Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verbesserung des Wasserhaushaltes innerhalb dieser Flächen.

3.5 Zusammenstellung von Grundflächen mit Veränderungen der Gestalt und Nutzung

Das Gesamtplanungsgebiet des GOP hat eine Größe von ca. 4,52 ha; die Flächen für Ausweisung zur GE-Bebauung einschließlich Erschließungs- und Verkehrsfläche betragen ca. 3,59 ha, die Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB ca. 0,64 ha, der Bereich mit geplanter Maßnahme für Naturschutz und Landespflege § 9 (1) Nr. 20 ca. 0,91 ha (s. Tab.1).

Tab.1: FLÄCHENBILANZ

BESTAND

Fläche GOP gesamt	4,52 ha
Graben	0,05 ha
Acker	3,82 ha
Gehölzbestand	0,65 ha

PLANUNG

Flächengrößen	Gesamt:	4,52
(in ha)	GE	2,55
	davon	
	Maßnahmen innerhalb der Grundstücke	
	Anpflanzen von Bäumen	
	und Sträuchern	0,13
	Verkehrsflächen	0,64
	davon	
	Bäume und Sträucher/Grünstreifen	0,07
	Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	
	von Natur und Landschaft	1,34
	davon	
	- Sukzessionsfläche	1,07
	- flächige Gehölzpflanzungen	0,18
	- Gewässerfläche	0,09

Für die im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes in Anspruch genommenen Flächen ist zusätzlich eine ökologische Bilanzierung in Form einer Gegenüberstellung der Eingriffsflächen und der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen angefertigt worden. Diese wurde in Anlehnung an ein vom Landkreis Osnabrück verwendetes quantitativ-wertendes Verfahren zur Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs erstellt (ESCHER, 1992). Auf die Problematik ökologischer Bilanzierung sei jedoch wegen der hier erfolgenden Formalisierungen und der damit notwendigerweise verbundenen starken Vereinfachungen komplexer ökologischer Zusammenhänge an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen (DASE, W., 1991)

Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen ergeben ein Verhältnis von 2,99 ha vom Eingriff beanspruchter Grundfläche zu 3,466 ha Kompensationsfläche (vgl. Tabelle 2).

Nicht bilanziert sind hierbei die Bodenentnahme durch die geplanten überbaubaren Flächen. Aufgrund der bauleitplanerischen Vorgaben der Grundflächenzahl kann bis zu 80% der Grundstücke (einschl. Verkehrsfläche) überbaut werden.

Erläuterungen zum Verfahren:

Zunächst wird für die jeweiligen Eingriffe der Kompensationsflächenbedarf ermittelt, der sich durch Multiplikation der Flächengröße mit dem ökologischen Wert der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen ergibt.

Die Einstufung des ökologischen Werts der Biotoptypen erfolgt unter Zuhilfenahme von Wertstufentabellen mit Wertfaktoren (vgl. LK OSNABRÜCK, 1992 v. 07.02.1992, "Vermerk über Kompensation von Eingriffen"), die von Wertfaktor 1 (Acker) > Wertfaktor 3,5 (z. B. Bruchwald) als Kompensationsmultiplikatoren benutzt werden.

Im zweiten Schritt wird der durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensierbare Flächenanteil ermittelt. Dieser ergibt sich wiederum durch Multiplikation der Flächengröße mit dem ökologischen Wert der durch die Ausgleichsmaßnahmen geschaffenen Biotope. Sofern der sich ergebende Betrag geringer ist als der im ersten Schritt ermittelte Kompensationsflächenbedarf, muß der fehlende Flächenanteil über Ersatzmaßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche kompensiert werden.

3.6 Angaben über zeitliche Abfolgen der Maßnahmen

Bei den baulichen Maßnahmen muß unterschieden werden zwischen öffentlichen und privaten Bauvorhaben. Die privaten Bauvorhaben sind nach Genehmigung des Bebauungsplanes je nach Bedarf durchführbar. Öffentliche Bauvorhaben sind vor allem die Herstellung der Verkehrswege. Vorrang hat die Anlage von wasserwirtschaftlichen- sowie Grünanlagen. Für jeden fertiggestellten Bauabschnitt, auch Teilabschnitte, sind im Anschluß die landschaftspflegerischen Maßnahmen, wie Abpflanzungen u.ä. vorzunehmen, um eine kontinuierliche Durchführung der Maßnahmen zu gewährleisten. Das gleiche gilt auch für die Anlage von Straßen und Wegen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung genauer zu regeln.

Innerhalb der siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind nach Feststellung der OW-Abflußmengen geeignete Flächen zur Versickerung bzw. Oberflächenwasserrückhaltung im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung festzulegen.

3.7 Hinweise für die Verwendung des Grünordnungsplanes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Grünordnungsplan ist parallel zum Bebauungsplan-Entwurf bearbeitet worden. Der vorliegende Grünordnungsplan einschließlich seiner Empfehlungen und Erläuterungen wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und als Teil der Begründung des B-Plans als Satzung beschlossen. Die grünordnerischen Belange erreichen dann durch die im § 9 BauGB abschließend geregelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen die gewünschte Verbindlichkeit. Die Maßnahmen des GOP sind durch den B-Plan durch entsprechende, planungsrechtlich flächenhafte und textliche Festsetzungen als öffentliche und private Grünflächen, Straßenbegleitgrün und Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB zu sichern. Da der GOP kein Ausführungsplan ist, sondern gutachtlichen Charakter hat, sind nicht alle Details im B-Plan differenziert darstellbar, sondern nur flächige Ausweisungen möglich. Für die Durchsetzung der Gestaltung privater Grünflächen ist im Rahmen der Baugenehmigung neben den Festsetzungen im Bebauungsplan ein Freiflächengestaltungsplan zur Durchsetzung von geeigneten Maßnahmen zwingend erforderlich.

Daneben gibt der Grünordnungsplan einschließlich seiner textlichen Erläuterung Auskunft über die getroffenen Vorkehrungen gemäß § 10 NNatG in dem die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Bauzwecke durch die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen kompensiert werden und damit ausgeglichen sind.

Allerdings werden auch hier durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Regelungsbezugnis Grenzen gesetzt. Maßnahmen zur Grünordnung im Rahmen des Bauordnungsrechts müssen im Hinblick auf die damit verfolgten Ziele geeignet und erforderlich sein. Darüber hinaus dürfen sie zu keiner unzumutbaren Belastung des Bauherrn bzw. Grundstückseigentümers führen. Beim Erlass von örtlichen Bauvorschriften sind die Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit gegeneinander abzuwägen. Das gilt nicht nur dann, wenn die örtlichen Bauvorschriften nach § 73 Abs.6 Niedersächsische Bauordnung (NBO) in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit § 1 Abs.6 BauGB beachtet werden muß, sondern auch bei selbständigen örtlichen Bauvorschriften (vgl. SAUTER Rdnr.15 zu § 73 NBO und BARTHOLOMÄI 1991, Vortrag "Städtebau und Recht").

Vorschläge für die textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen sowie zur Begründung im Bebauungsplan

Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Entwicklung und Erhaltung der vorhandenen sowie geplanten Vegetation auf den 18 m breiten Streifen und im Bereich der Gewässerverbindungen/Versickerungsflächen sind durch Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB) und zeichnerisch sowie textlich wie folgt festzusetzen:

- *Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit Nr. 20 BauGB Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig. Die Flächen außerhalb solcher Anlagen sind mit Gehölzen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 zu bepflanzen bzw. als Sukzessionsfläche zu entwickeln.*

Ein 10 m breiter Streifen ist entlang der Bahnlinie/Gasleitung ist als Übergang zur vorhandenen Grünstruktur auf einer Breite von mindestens 10 m als Sukzessionsfläche zu erhalten und jeglicher Gehölzaufwuchs kontinuierlich zu entfernen

- *Die Sukzessionsfläche darf durch einen Gleisanschluß unterbrochen werden.*

Gewerbeflächen

- *Je angefangene 100 m² Gewerbegrundstück ist auf demselben Grundstück mindestens 1 hochwertender Laubbaum der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführten Arten anzupflanzen und zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 und 2 sind nicht anrechenbar.*
- *Innerhalb der Verkehrsflächen sind in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m beidseitig Straßenbäume als Hochstämme I. Ordnung der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 Arten (vorzugsweise Bergahorn oder Eiche) anzupflanzen und zu erhalten.*
- *Je 3 Stellplätze ist auf demselben Grundstück mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführten Arten anzupflanzen und zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr 1 und 3 sind nicht anrechenbar.*
- *Stellplätze sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.*
- *Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind mind. 50 m² große Fassadenflächen, die nicht durch Wandöffnungen unterbrochen sind, durch je eine standortgerechte Rankpflanze*

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 zu begrünen; für die Wurzelversorgung ist je 1 m² Bodenoberfläche offenzuhalten.

Gewerbegebiet / Private Anpflanzungen / Bauordnungsrechtliche Vorgaben

Private Anpflanzungen sollen zur Ergänzung des öffentlichen Grüns in einer Breite von 3-5 m entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt werden. Der Grünstreifen längs der Grundstücke an der Straße "Am Jetthornweg" soll als Sicht- und Emissionsschutz dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Im Bereich der Erschließungsstraße (Planstraße) darf der Grünstreifen für notwendige Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken unterbrochen werden.

Für die einzelnen Gewerbegrundstücke wird vorgeschlagen, daß durch textliche Festsetzungen eine entsprechende Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes erfolgt, indem

- *pro 100 m² zu bepflanzender Fläche ein heimischer Laubbaum gepflanzt wird :die privaten Flächen, die außerhalb der Bebauungsgrenze liegen sind als Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten.*
- *Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen i.S. v. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung für die im Plangebiet ansässigen Firmen zulässig. Die Höhe der Baukörper darf durch Werbeträger nicht überschritten werden. Diese Vorschläge sind mit der Baugenehmigung zu verbinden.

3.8 Bilanzierung der Bau- und Pflanzmaßnahmen/Kostenschätzung

Für die anrechenbaren Kosten nach § 17 HOAI soll für die kommunale Haushaltsplanung 1993 sowie Ausführungsplanung eine Kostenschätzung auf der Grundlage des Grünordnungsplans erstellt werden.

Die Summen sind nicht i. S. der DIN-Normen analog eines Leistungsverzeichnisses für Freianlagen differenziert ermittelt, sondern pauschal/brutto. Änderungen bei der Ausführungsplanung bzw. die tatsächlichen Kosten zusätzlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer können hiervon abweichen. In dieser Summe sind ca. 10% Honorar- und Nebenkosten enthalten. Nach Vorlage des Bebauungsplans betragen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen 30.000 m², davon die Flächen für Verkehr ca. 5.700 m² sowie ca. 700 m² Straßenrand/Grünstreifen/Solitärbäume. Die Flächen für Gehölzpflanzungen, Grünflächen sowie Gewässer ergeben auf der Grundlage des GOP ca. 14.800 m². Die konkrete Bilanzierung für die Aushubarbeiten und Massenbewegungen sind im Rahmen des Bauentwurfs/Ausführungsplanung zu ermitteln. Die Kosten für die Modellierung der Gewässeranlagen sind auf der Grundfläche der im GOP angegebenen Böschungsoberkanten geschätzt. Die Massenbewegungen für die Bauflächen und hydrologisch berechneten Gewässerprofile sowie für das RRB sind hierin nicht enthalten. Kosten für Straßen- und Fußwegebau sowie die Entwässerung der privaten Flächen gehen zu Lasten des Investors.

Kostenschätzung

1. Landschaftspflegerische Maßnahmen

- | | |
|---|--------------|
| ① Abgrabungen von Oberboden, Aushub Kleingewässer, Grabenprofil
ca. 300 m ³ | DM 3.000,-- |
| ② Modellierung á DM 15,--/m ³
ca. 100 m ³ für Gewässer | DM 1.500,-- |
| ca. 1.000 m ³ für Flächenmodellierung im Randbereich/Straße | DM 15.000,-- |
| ③ Feinplanum ca. 1.000 m ³ | DM 3.000,-- |
| ④ Einsaat Landschaftsrasen und Kräuter, Grünstreifen
ca. 600 lfdm. x ca. 1,5 m Breite á DM 5,--/m ² | DM 4.500,-- |

- ⑤ Pflanzarbeiten (Preise BRUNS 1992)
 87 Solitäräume pflanzen + Pfahlsicherung
 (Hochstamm 2 x v.m.B.) á DM 230,--
 (einschl. Straßenäume) DM 20.000,--

5.000 m² = 5.000 á Stck. Heister pflanzen
 (2 x v.o.B.) á DM 5,-- DM 25.000,--

- ⑥ Röhrichinitialpflanzung DM 1.000,--

Summe: DM 73.000,--

2. Privates Grün - innerhalb des Gewerbegebietes - Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Maßnahmen textliche Festsetzungen

- ① 1 Solitärbaum je 100 m²/incl. Stellplätze
 40 x DM 230,--/Stck. DM 9.200,--

- ② Fassadenbegrünung
 ca. 50 Pflanzen á DM 50,-- + DM 5.000,-- für Rankhilfen DM 7.500,--

Summe: DM 16.700,--

3. Erhaltungs- und Pflegearbeiten, pauschal DM 8.000,--

Summe der landschaftsgärtnerischen Arbeiten gesamt DM 97.700,--

Für die Stadt Faßberg entstehen Kosten von DM 73.000,--, Die Kosten für private Anpflanzungen gehen zu Lasten der Grundstückspreise und sind beim Verkauf zu berücksichtigen.

4. Fotodokumentation

5. Quellen

BARTHOLOMÄI, E. (1991)

Anwendungsprobleme der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus der Sicht von Bauleitplanung und Baugenehmigungspraxis, Vortrag am Institut f. Städtebau. Berlin

BÜRO KELLER (1992)

Vorentwurf zum Bebauungsplan

BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG (1960)

Naturräumliche Gliederung, Blatt Nr.86

Hannover, Bonn-Bad Godesberg

DRACHENFELS/MEY (1990)

Kartieranleitung zur Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen. Herausgeber: Fachbehörde f. Naturschutz. Hannover

ESCHER (1992)

Kompensationsmodell, Hrsg. Landkreis Osnabrück, 07.02.1992

FACHGRUPPE UMWELT (1988)

Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens. Hannover

FACHGRUPPE UMWELT (1989)

Grünordnungsplan zum Gewerbegebiet Kirchhorst. Hannover

FACHGRUPPE UMWELT (1989)

Grünordnungsplan Steinhude - Bruchwiesen. Hannover

KAULE, G. (1983)

Ökologische Gesichtspunkte bei der Abgrenzung der Reichweite der Eingriffe nach Raum und Zeit. In: Laufender Seminarbeiträge 9/83

KRAUSE, C.L. et al. (1983)

Landschaftsbildanalyse. Bonn-Bad Godesberg

LANDKREIS NORTHEIM (1988)

Landschaftsrahmenplan

MARKSTEIN, B. (1985)

Möglichkeiten und Grenzen der Eingriffsregelung aus ökologischer Sicht. In: Eingriffe in Natur und Landschaft durch Fachplanungen und private Vorhaben. Dtsch. Akademie f. Städtebau u. Landesplanung, Inst. f. Städtebau, H.37, S.63-67

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1974/1981)
 Bodenkundliche Standortkarte M. 1:200.000
 Karte des Ertragspotentials M. 1:200.000

NIEDERSÄCHSISCHER MINISTER FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND
 FORSTEN (1981/1983)
 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (1990, NNatG) v. 2.7.90
 Niedersächsisches Wassergesetz (1983, NWG)

RUNGE, F. (1986)
 Die Pflanzengesellschaft Mitteleuropas. Münster

SCHLÜTER, U. (1986)
 Die Pflanze als Baustoff. Hannover

UHLMANN, D. (1977)
 Möglichkeiten und Grenzen einer Regenerierung geschädigter Ökosysteme. Sitzungsbe-
 richte der sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig, Bd.112, H.5. Berlin.

ANLAGEN / KARTEN