

zur PLANURKUNDE *gehörig* **Stadtbauplanungsamt / Stadtplanung**

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 Ahg (2. Teil) der Stadt Celle "Gewerbegebiet Altenhagen".

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Ziele der Landes- und Regionalplanung
3. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Bestandsaufnahme
6. Planinhalt
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Baugrenzen, Bauweise
 - 6.4 Verkehr
 - 6.5 Grünflächen, Flächen mit Festsetzungen über Bepflanzung
 - 6.6 Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
8. Flächenübersicht
9. Planunterlagen (Anlagen)
 - 9.1 Auszug Flächennutzungsplan
 - 9.2 städtebauliches Entwicklungskonzept - Gewerbe - (Entwurf)

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfaßt ein Gebiet am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage Altenhagen zwischen der OHE-Strecke Richtung Soltau und der Bundesstraße 191.

Der Planbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 380/33;

im Südosten durch ein Teilstück der nordwestlichen Grenze der Wegeparzelle 201;

im Südwesten durch ein Teilstück der südwestlichen Begrenzung der Straße "Hehlenkamp" (Flurstück 200/1);

im Nordwesten durch ein Teilstück der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 384/30.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Altenhagen betroffen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden.

2. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die große selbständige Stadt Celle ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Die ländlichen Räume sind entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, daß ihre Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Siedlungs- und Infrastruktur, naturräumliche Potentiale und ökologische Funktionen erhalten und nachhaltig verbessert werden.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 1982 enthält unter dem Punkt "Entwicklung der Gemeinden" folgende Ziele:

Die Siedlungsbereiche der Gemeinden sind so zu entwickeln, daß die Bedürfnisse der Bevölkerung - insbesondere "Wohnen", "Versorgung", "Freizeit" und "Erholung" - sowie die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft berücksichtigt werden.

Die zentralörtliche Gliederung sieht die Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten in den Ober- und Mittelzentren. Celle ist Mittelzentrum und hat damit entsprechend dem LROP durch Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen.

Ein wirksames Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) besteht z.Z. nicht. Der Entwurf 1991 konkretisiert diese Ziele im Abschnitt Wirtschaftsstruktur folgendermaßen:

Der Wirtschaftsstandort Stadt Celle ist in seiner Wettbewerbsfähigkeit zu anderen Wirtschaftszentren durch Stärkung der Wirtschaftskraft zu unterstützen.

Für Ansiedlungen, Erweiterungen oder Aussiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben ist Flächensicherung durch Bauleitplanung und entsprechende Bodenvorratspolitik zu betreiben; dies gilt insbesondere für das Mittelzentrum Stadt Celle zur vorrangigen Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung sieht für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Stadtgebiet drei Schwerpunkte, 1. Westercelle, 2. Wietzenbruch, 3. Altenhagen. Hier soll über die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche hinaus weitere gewerbliche Baufläche zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Vorbereitungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde ein Entwicklungskonzept "Gewerbe" für diesen Bereich erarbeitet, in dem versucht wird, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche in diesem Raum in angemessener Weise zu berücksichtigen (s. Anlage). Dieses Konzept sieht sowohl eine Erweiterung der Gewerbeflächen, als auch eine den Zielen des

Landschaftsplanes entsprechende Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes vor, das auch aufgrund des großen Anteils an Grünflächen Erholungsfunktionen innerhalb des besiedelten Stadtbereiches übernehmen kann.

Die Grünzonen, die die Gesamt-Gewerbefläche in kleinere Bereiche teilen, sollen dabei folgende Aufgaben übernehmen:

- Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten;
- Verbesserung des Ortsklimas;
- Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten;
- Schaffung typischer, unverwechselbarer Ortsbilder.

Da es sich hier z.Z. noch um landwirtschaftliche Flächen handelt, für die der Landschaftsplan "Erholung" und "Erhaltung der Grünlandfunktion" als Zielsetzung vorsieht, ist bei der Planung eines neuen Gewerbestandortes die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in Einklang zu bringen mit der Forderung des Landschaftsplanes nach Anreicherung der Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen, Erhaltung der historisch gewachsenen Ortsränder und landschaftsgerechter Eingliederung der neuen Siedlungsgebiete.

Der Rat der Stadt Celle hatte bereits im Jahre 1975 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes in Altenhagen beschlossen. Die Realisierung dieser Planung scheiterte zunächst an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der dortigen Eigentümer. Inzwischen hat sich die Situation erheblich verändert. Der größte Teil der Flächen befindet sich bereits in städtischem Besitz. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bereitet die Stadt die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes vor und entspricht somit dem erheblichen Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe im Stadtgebiet.

Der Planbereich ist gerade wegen seiner verkehrsgünstigen Lage durch die Nähe der Bundesstraße sowie der Möglichkeit des Gleisanschlusses an das Netz der OHE für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden so getroffen, daß sie ein in sich geschlossenes Konzept darstellen, das aber die geplante städtebauliche Entwicklung und Erweiterung des Gewerbegebietes bereits mit berücksichtigt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle entwickelt, der für den gesamten Planbereich "Gewerbliche Baufläche" darstellt.

5. Bestandsaufnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche/ genutzte Flächen ohne erhaltenswerten natürlichen Bewuchs, mit Ausnahme einiger Laubbäume im Verlauf der Straße "Hehlenkamp". Der Planbereich wird sowohl im Nordwesten als auch im Südwesten von den Bahnlinien der OHE-Richtung Soltau und Richtung Wittingen - tangiert bzw. geschnitten. Außerdem plant die OHE, die beiden Strecken durch die sog. Altenhagener Kurve zu einem

Gleisdreieck auszubauen. Die geplante Trasse ist im RROP -Entwurf 1991 - bereits dargestellt. Diese Trasse durchschneidet das Plangebiet im unteren Drittel.

Dieser Bebauungsplan wird als 2. Teil eines ursprünglich als Gesamtplan konzipierten Planes aufgestellt; der 1. Teil, der den direkt an der Bundesstraße liegenden Bereich beinhaltet, ist seit dem 31.03.1992 rechtsverbindlich. Dieser 1. Teil enthält bereits die Festsetzungen über die Haupterschließungsstraßen, die auch der Erschließung des 2. Teils dienen.

Der Landschaftsplan stellt eine Fehlversorgung mit öffentlichen Grünanlagen für den Ortsteil Altenhagen fest. Außerdem wird im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Bauflächen auf die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild hingewiesen. Insbesondere bei Gewerbeflächen treten durch gewerbliche Großbauten visuelle Störfaktoren auf, bedingt durch Standort, Dimension, Gestaltung und fehlende Grünstrukturen, die das Landschaftsbild erheblich belasten. Desweiteren sind klimahygienische Beeinträchtigungen aufgrund großflächiger Versiegelung und höherer Strahlungsabsorption durch Gebäude zu erwarten. Die Folge ist eine Überwärmung von Siedlungsbereichen, da gleichzeitig die Ausgleichsleistung des kleiner werdenden Grünflächenanteils an Effektivität verliert.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen zu erwarten sind, durch entsprechende Festsetzungen soweit wie möglich zu minimieren, bzw. durch andere Maßnahmen auszugleichen.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zielsetzenden Nutzung des Flächennutzungsplanes wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, wie dies auch für den bereits rechtsverbindlichen 1. Teil des Bebauungsplanes erfolgt ist.

Wegen der günstigen Ortsrandlage des Gebietes mit ausreichendem Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen sowie nordwestlich und südöstlich angrenzenden weiteren Gewerbeflächen wird hinsichtlich der Art der Betriebe keine Einschränkung vorgenommen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Die Werte orientieren sich dabei an den im 1. Teil festgesetzten. Die Ausnutzungsziffern liegen unter dem höchstzulässigen Maß für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO, um eine zu starke Verdichtung in diesem Bereich durch die Hauptgebäude auszuschließen. Eine Einschränkung für die gewerbliche Nutzung ergibt sich daraus jedoch nicht, da eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14

BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 0,8 maximal zulässig ist.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wurde verzichtet, da bei gewerblichen Bauten mit ihren unterschiedlichen Geschoßhöhen in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungen dies für eine Regelung in Bezug auf die Gebäudehöhe wenig sinnvoll ist. Um jedoch sicherzustellen, daß sich die Höhenentwicklung der Bebauung in diesem Gebiet im Rahmen der die Umgebung prägenden Gebäudehöhen (z.B. Wasa, Raiffeisen) bewegt, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

6.3 Baugrenzen, Bauweise

Die Baugrenzen verlaufen im Abstand 10,0 m von den äußeren Grundstücksgrenzen und lassen somit ausreichend Möglichkeiten zur Anordnung der Gebäude. Andererseits verbleiben in den Randbereichen und insbesondere im Straßenbereich genügend Flächen für eine sinnvolle Eingrünung der Gewerbegrundstücke.

Lediglich im Bereich der Einmündung Hehlenkamp/Planstraße wurde für das Eckgrundstück (Flurstück 329/21) der Abstand der Baugrenze entlang der Straßen auf 5,0 m verringert, da wegen des dreieckigen Grundstückszuschnitts - bedingt durch die Gleisführung der OHE-Strecke - eine sinnvolle Bebauung sonst nicht mehr möglich wäre. Die Ausnutzung wird aus dem gleichen Grund etwas geringer festgesetzt als im übrigen Planbereich.

Da die Gebäude in Gewerbegebieten üblicherweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, aber häufig eine Gebäudelänge von 50,0 m überschreiten, wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Sie ist auch nicht zwingend erforderlich, da in den Randbereichen durch die Baugrenzen ein Abstand vorgegeben ist und im übrigen die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten sind.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Planstraße mit Anbindung an die Bundesstraße 191, die bereits im 1. Teil des Bebauungsplanes festgesetzt ist. Die Straße ist in ihrer Bemessung so ausgelegt, daß sie die Erschließung des zweiten Teils des Gewerbegebietes bereits mit berücksichtigt. Sie sieht ausreichend Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vor.

Außerdem ist zur Erschließung des südwestlichen Teils ein Ausbau der Verlängerung "Hehlenkamp" mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Straßentrasse ist so konzipiert, daß die erhaltenswerten Bäume berücksichtigt werden.

Weitere Straßenflächen zu Erschließung der Gewerbegrundstücke werden nicht festgesetzt. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, daß die Flächenansprüche der einzelnen Gewerbetreibenden in Abhängigkeit von der jeweiligen Betriebsart und -größe sehr unterschiedlich sind und während der Planaufstellung noch nicht bekannt sind. Durch eine festgesetzte Feinerschließung wird die Flexibilität beim Zuschnitt und der Veräußerung der Gewerbeflächen zu stark eingeschränkt. Die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wird häufig erst dann ermöglicht, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert

wird. Um bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben flexibler reagieren zu können und nachträgliche Planänderungen zu vermeiden, wird auf die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen verzichtet.

Da die Stadt Celle bereits den Großteil der Flächen in Besitz hat, kann eine ggf. erforderlich werdende Feinerschließung per Bauantrag und -genehmigung geregelt werden.

6.5 Grünflächen, Flächen mit Festsetzungen über Bepflanzung

Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete werden als Umweltvorsorgemaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen für die Bepflanzung der Freiflächen auf den Grundstücken getroffen.

Die Begrünung von Gewerbeflächen ist notwendig zum Ausgleich großflächiger Bodenversiegelungen, zur Verbesserung von Kleinklima und Luftverhältnissen am Standort selbst und in angrenzenden Bereichen, sowie als Immissions- und Sichtschutz.

Genau lokalisierte Festsetzungen der zu bepflanzenden Flächen sind schwierig, wenn die geplante Bebauung insbesondere bei Gewerbegebieten nicht bekannt ist und auch im Detail nicht festgelegt werden soll. Daher kann eine prozentuale Festlegung von Mindestgrünflächenanteilen erfolgen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

In den Gewerbegebieten verbleiben selbst bei der maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,8 mindestens 20 % nichtüberbaubare Fläche, auf der eine Begrünung möglich ist. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch größere Stellplatzanlagen sollen durch Bepflanzung mit Bäumen gegliedert werden, um so ein übermäßiges Aufheizen dieser Flächen im Sommer zu verhindern, einen Teil der entstehenden Stäube und Abgase zu filtern und so zur Verbesserung des Kleinklimas beizutragen. Hierzu sind ebenfalls entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. Eine vergleichbare Funktion erfüllen auch die Bäume im öffentlichen Straßenraum, für die ein Pflanzgebot festgesetzt wird.

Entlang der OHE-Linie Richtung Soltau wird ein 20,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit entsprechenden textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Auch am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird ein solcher Streifen - als private Grünfläche - festgesetzt, der die Grenze zwischen dem Gewerbegebiet und der freien Landschaft markiert. Er ist als Teil eines größeren Grünzuges zu verstehen, der den Freiraum zwischen Vorwerk und Altenhagen gliedern und der Erholungsnutzung für die Bevölkerung der nördlichen Siedlungsgebiete dienen soll. Dieser Grünzug, der teilweise außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegt, ist im Entwicklungskonzept für Altenhagen dargestellt, das der Begründung als Anlage 9.2. beigelegt ist. Dieser erweiterte Grünzug soll dann auch eine Fuß- und Radwegverbindung aufnehmen.

Der Landschaftsplan enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zielvorgaben und Entwicklungsvorschläge, die sich zusammengefaßt auf folgende Punkte beziehen:

Der verbleibende, West-Ost-gerichtete Freiraum zwischen dem Talraum des Vorwerker Baches und den Teichanlagen am Tannhorst ist als gliedernde Grünzone zu entwickeln; die auf ein Minimum reduzierte Verbindung der beiden Landschaftsräume östlich und westlich von Vorwerk ist unbedingt zu sichern; einem Zusammenwachsen der Orsteile Altenhagen/Hehlentor/Vorwerk ist entgegenzuwirken durch Gliederung mittels eines mind. 100 m breiten, parallel zur Bahnlinie verlaufenden Grünzuges, der für die Bevölkerung der nördlichen Siedlungsgebiete von Hehlentor einen freien Zugang in den Landschaftsraum sichert.

Eine intensive Durchgrünung der Gewerbestandorte sowie die Anlage von Schutzpflanzungen an der Nahtstelle zur freien Landschaft sind aus landschaftspflegerischer Sicht notwendige grünordnerische Maßnahmen."

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die im wesentlichen die Zielvorgaben des Landschaftsplanes berücksichtigen. Bezüglich des Grünstreifens parallel zur Bahnlinie wurde die Breite jedoch auf 20,0 m reduziert und eine intensive Bepflanzung festgesetzt.

Die Wertigkeit des Landschaftsbildes ist in diesem Bereich landwirtschaftlicher Intensivzonen nicht so hoch, wie in anderen Bereichen mit natürlichem Bewuchs. Dies wird durch den Verlust der Artenvielfalt bei Pflanzen und Tieren sowie durch Belastungen des Boden-Wasser-Haushaltes deutlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zwar einerseits eine Versiegelung derzeit unbebauter Flächen zu, andererseits wird durch die Vorschriften für die Bepflanzung der Grünstreifen wie auch der Freiflächen auf den Grundstücken zumindest in Teilbereichen eine Verbesserung und Aufwertung des bestehenden Landschaftsbildes erreicht. Sie sind daher als Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht zu verstehen, da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Gewerbegrundstücke mit Wasser, Strom und Gas wird durch Anschluß an die Versorgungsnetze der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Für die Sicherung der Stromversorgung sind - abhängig von der Größenordnung des Leistungsbedarfs der anzusiedelnden Betriebe - eine oder mehrere Trafostationen erforderlich. Die Festlegung der Standorte wird zum gegebenen Zeitpunkt erfolgen.

Das Abwasser wird über die Kanalisation zum Klärwerk geleitet. Für die Verlegung eines notwendigen Schmutzwasserkanals wird eine Fläche mit Leitungsrecht vorgesehen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal aus dem Plangebiet herausgeführt und in ein Regenwasserrückhaltebecken im Bereich der Siekwiese auf der nordwestlichen Seite der Bahntrasse geleitet. Eine Fläche mit Leitungsrecht für den Regenwasserkanal ist in der privaten Grünfläche vorgesehen.

Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Regenwasser wird - entgegen der sonst üblichen Praxis - ebenfalls über den Regenwasserkanal abgeführt, da ein Versickern in diesem Bereich wegen der Beschaffenheit des Untergrundes nicht möglich ist.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens kommen z.Z. nicht in Betracht bzw. werden privatrechtlich geregelt.

8. Flächenübersicht

Größe des Plangebietes ca. 12,97 ha

Bahngelände ca. 0,12 ha

Verkehrsfläche bes. ca. 0,46 ha

Zweckbestimmung (Bahn)

Brutto-Bauland ca. 12,39 ha

Straßenverkehrsfläche ca. 0,12 ha

Grünfläche zur Ortsrand-
eingrünung ca. 1,40 ha

Netto-Baufläche ca. 10,76 ha

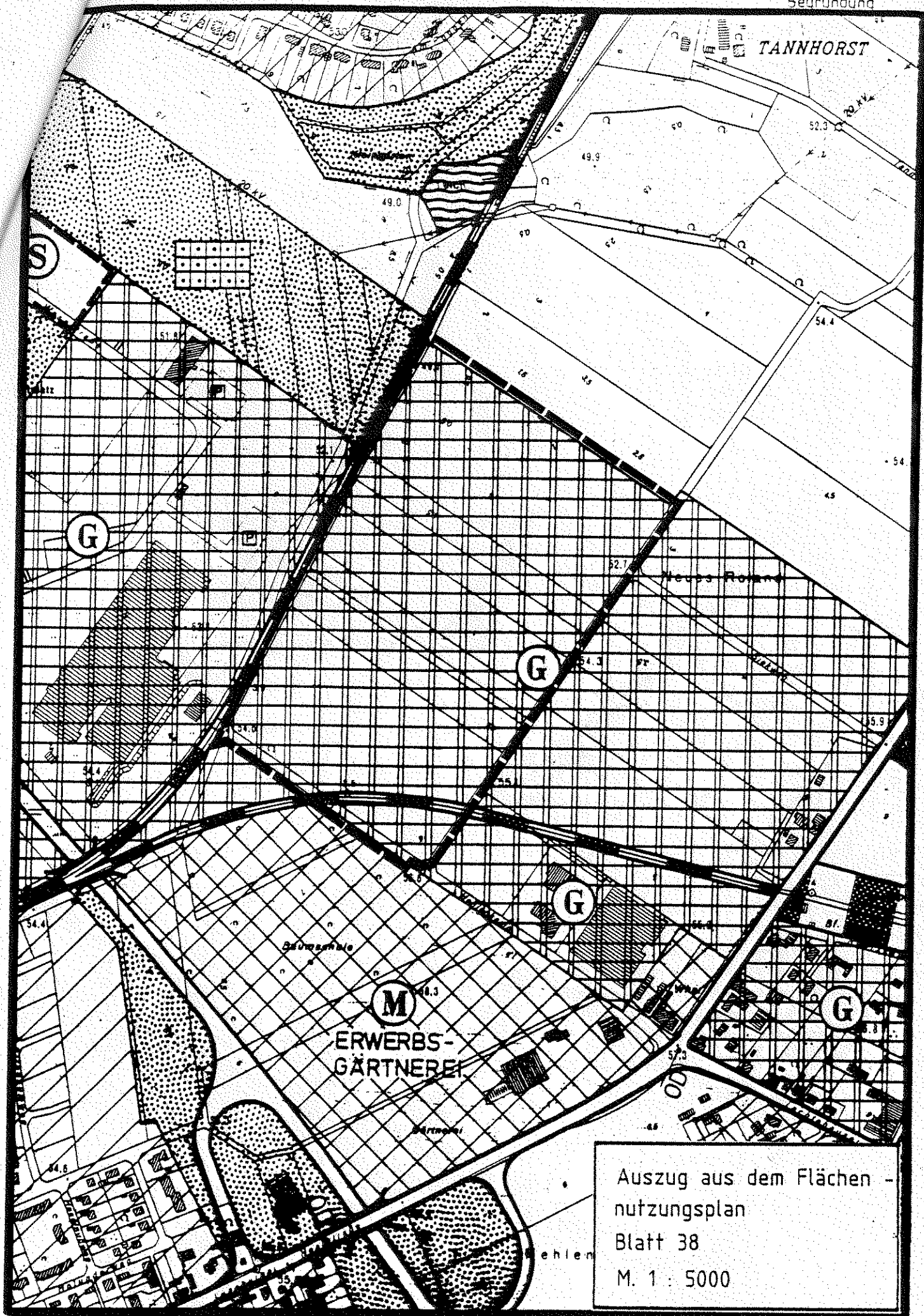
Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung,
Stadtvermessung und
Bauaufsicht
- Abt. Stadtplanung -










Celle, den 03.03.1993

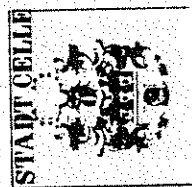
Im Auftrag


(Brandt)
Techn. Angestellte



ZEICHENERKLÄRUNG

SIEDLUNGSBEREICHE	
EISENBAHN	
MISCHGEBIETE	
GEWERBEGEBIETE	
GRÜNFLÄCHEN, ERHALTENS- WERTE LANDSCHAFTSTEILE	
WASSERFLÄCHEN	
ORTSRANDEINGRÜNGUNG	
BAUMPFLANZUNGEN	
WEGEVERBINDUNGEN	

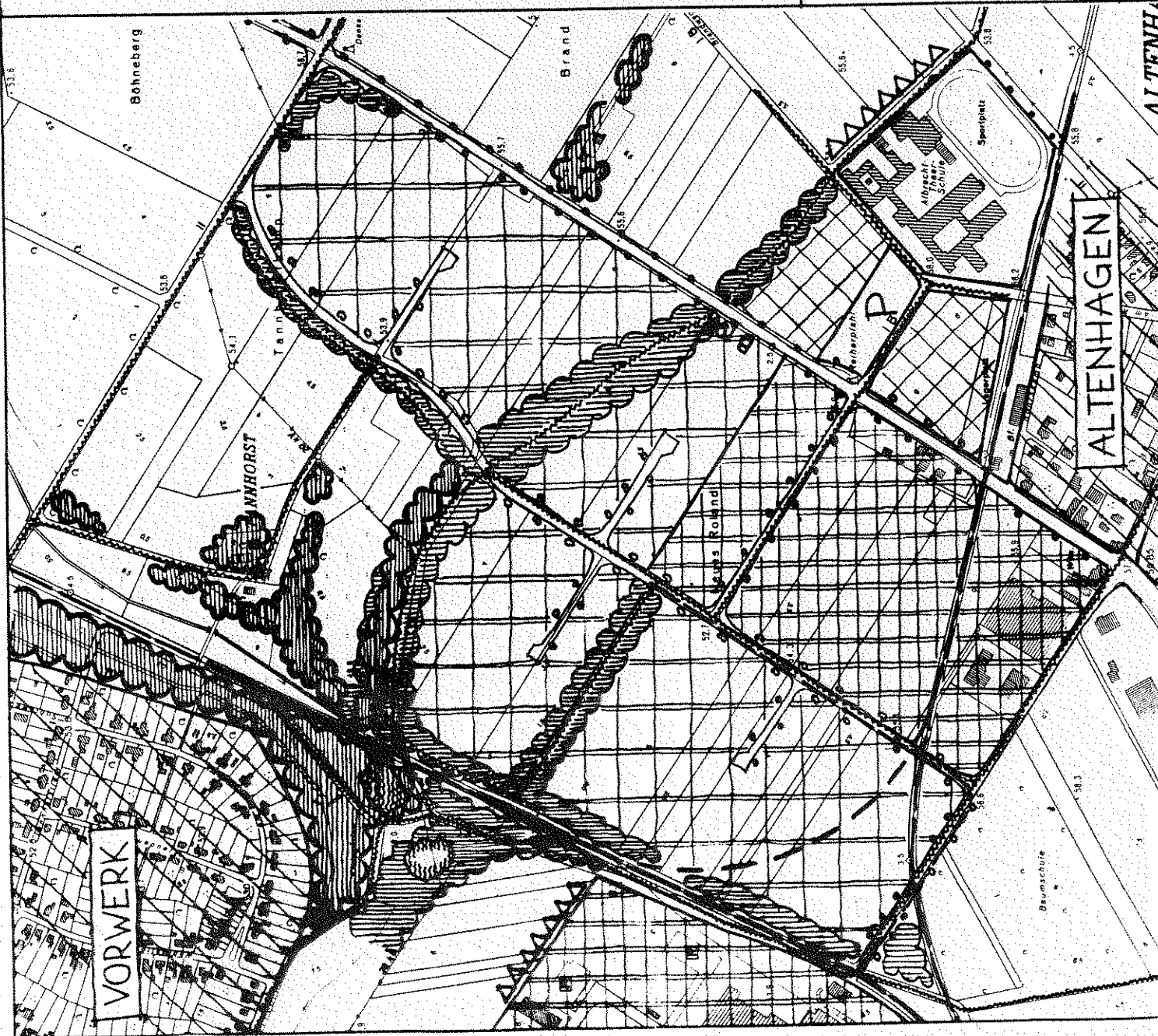


ALTENHAGEN

ENTWICKLUNGSKONZEPT GEWERBE

- ENTWURF -

AMT FÜR STADTPLANUNG, STADTVERMESSUNG UND





Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 Ahg II. Teil der Stadt Celle
Gewerbegebiet Altenhagen" gemäß Auflage der Bezirksregierung Lüneburg lt.
Verfügung vom 14.10.1993.

- 1.) Seite 7: Die Absätze 1 und 2 werden durch Anführungszeichen als Zitat gekennzeichnet.
- 2.) Punkt 6.5 "Grünflächen, Flächen mit Festsetzungen über Bepflanzung" wird im letzten Absatz, S. 7, wie folgt geändert und ergänzt:

Der z.Z. durch landwirtschaftliche Intensivnutzung geprägte Bereich ist in seiner Wertigkeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht so hoch einzustufen, wie z.B. Bereiche mit natürlichem Bewuchs. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Bebauung und damit eine Versiegelung dieser Flächen, und bereiten so einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S. des § 7 Nds. Naturschutzgesetz vor. Um die Folgen dieses Eingriffs auszugleichen, sind daher für die öffentlichen und privaten Grünstreifen Festsetzungen getroffen worden, die eine vollflächige Bepflanzung mit Gehölzen und einer vorgegebenen Anzahl von Bäumen sicherstellen. Desweiteren müssen auf den privaten Grundstücken mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Größere Stellplatzanlagen sind durch Anpflanzungen von Laubbäumen in offenen Pflanzinseln zu gliedern. Die Artenauswahl für alle diese Bepflanzungsvorschriften ist auf standortgerechte, heimische Laubgehölze zu beschränken.

Alle diese Maßnahmen, die als Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht zu verstehen sind, werden als ausreichend angesehen, den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff zu kompensieren.