



Satzung Nr. 8
„Sankt Jürgen – Kleinmoor II“
- 1. Änderung -

Begründung

ABSCHRIFT

BEARBEITET DURCH:
GRONTMIJ GMBH;
FRIEDRICH-MIBLER-STRASSE 42;
28211 BREMEN
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. JENS BRENDLER

STAND: 06.11.2012



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziele und Grundlagen	1
1.1 Ziele	1
1.2 Grundlagen	1
2. Lage, Planungsvorgaben	3
2.1 Lage und Bestand	3
2.2 Dorferneuerung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz	5
3. Inhalt	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet	7
3.1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1 Zahl der Vollgeschosse	7
3.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung	8
3.3.1 Bauweise	8
3.4 Belange des Naturschutzes und der Landespflege / Eingriffsbeurteilung	8
3.4.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	8
4. Auswirkungen	11
4.1 Ortsbild	11
4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	11
4.2.1 Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe und Maßnahmen	12
4.3 Immissionsschutz	19
4.4 Verkehrliche Auswirkungen	19
5. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	20

6.	Verfahrensvermerke	21
8.	Anlage	22

Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Abbildung 1: Auszug aus dem Dorferneuerungsplan 1990	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)	5
Abbildung 3: Auszug aus dem RROP (unmaßstäblich)	6

Verzeichnis der Tabelle

	Seite
Tabelle 1: Bilanzierung Eingriffssituation - Landespflegerische Maßnahmen	17

1. Ziele und Grundlagen

1.1 Ziele

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigte mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 8 „Sankt Jürgen – Kleinmoor II“ für einen Teilbereich im Ortsteil „Kleinmoor“ eine baurechtliche Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zu schaffen, um Bauwilligen dauerhaft Rechtssicherheit gewährleisten zu können. Die Satzung ist seit dem 24.12.2005 rechtsverbindlich.

In der konkreten Planumsetzung hat sich jedoch herausgestellt, dass nicht genügend Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung stehen und somit externe Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Darüber hinaus hat eine Nachkartierung des Biotopes gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹ südlich der Kleinmoorer Dorfstraße einen anderen Flächenzusammenhang ergeben.

Aufgrund dieser beiden Planänderungen wird die 1. Änderung der Satzung Nr. 8 „Sankt Jürgen – Kleinmoor II“ notwendig.

1.2 Grundlagen

Nach dem Baugesetzbuch (in der Neufassung des BauGB vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) können Gemeinden Satzungen für den Innenbereich erlassen, die:

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (§ 34 (4) Nr. 1 BauGB "Klarstellungssatzung");
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (§ 34 (4) Nr. 2 BauGB "Entwicklungssatzung");
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB "Ergänzungssatzung").

¹ Vormalis: § 28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG).

Satzungen zu 2. und 3. müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verbunden sein. Für die Ergänzungssatzung nach 3. muss die Eingriffsregelung nach BNatSchG berücksichtigt werden.

In der Gemeinde Lilienthal zeigte sich in der Vergangenheit ein Klärungsbedarf nach der Abgrenzung der Bereiche, in denen Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und zugelassen werden können. Gleichzeitig soll für die dort lebende Bevölkerung im Rahmen der Eigenentwicklung das Potential an Bauland erweitert werden. Daher wurde für den Bereich entlang der Gemeindestraßen Kleinmoorer Dorfstraße, Bremersweg, Lüdemannweg, Graspfad, Dornröschenweg und Landwehrstraße eine Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 + 3 BauGB aufgestellt. In der Satzung können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Ziel ist es, entsprechend den Vorgaben der Dorferneuerung, im Satzungsbereich neue Bauflächen für Wohnzwecke zu entwickeln. Darüber hinaus sollen nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe oder Räume für Freiberufler in diesem Bereich möglich sein. Aufgrund der vorhandenen Art der Nutzung im Plangebiet und der Nutzungen in der direkten Nachbarschaft, wird hier ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke im Satzungsbereich zum Großteil bereits bebaut sind, soll durch die Änderung der Satzung sowohl der Erhalt und die Erweiterung der vorhandenen Gebäude als auch eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes in diesem Bereich ermöglicht werden.

2. Lage, Planungsvorgaben

2.1 Lage und Bestand

Das ca. 4,06 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft „Kleinmoor“ nördlich der Kreisstraße 8. Es umfasst drei Teilbereiche: Bereich 1 befindet sich südlich der „Kleinmoorer Dorfstraße“, östlich „Bremersweg“; Bereich 2 liegt westlich des „Graspad“, Bereich 3 befindet sich östlich der „Kleinmoorer Dorfstraße“ sowie südöstlich der „Landwehrstraße“. Dem Bereich 1 zugeordnet wird eine Fläche (Ausgleichsmaßnahme) westlich „Lüdemannweg“. Dem Bereich 2 zugeordnet wird eine Fläche (Ausgleichsmaßnahme) im Bereich 1.

Die Abgrenzungen richten sich vorwiegend nach den Grundstücksgrenzen. Soweit die Grundstücke größer sind als der bebaute Bereich, wurden die bestehenden Nutzungsgrenzen bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt.

Die genaue räumliche Abgrenzung der Geltungsbereiche ist aus der Karte der Satzungsänderung zu entnehmen.

Die festgesetzten Flächen schließen an eine bestehende Bebauung an und ergänzen diese sinnvoll. Die 1. Änderung der Satzung Nr. 8 "Sankt Jürgen – Kleinmoor II" erfüllt daher die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Satzungsbereich nicht vorhanden.

2.2 Dorferneuerung

Für den Ortsteil Sankt Jürgen besteht ein Dorferneuerungsplan², der als gemeindliches Ziel in die Aufstellung der Satzungsänderung Nr. 8 eingeflossen ist. In dem Dorferneuerungsplan wurden Ziele und Grundsätze für die weitere Entwicklung von Sankt Jürgen erarbeitet. Die wesentlichen Entwicklungsgrundsätze sind³:

- *„Verhinderung einer Zersiedelung der Landschaft“;*
- *„Vorrangige Entwicklung der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“;*
- *„(...) für (...) Kleinmoor wird mittelfristig eine vorläufige Siedlungsabrundung und Lückenschließung empfohlen.“*

² Dorferneuerungsplan, Dorferneuerung in St. Jürgen, GfL, 1990.

³ Ebenda, Seite 41.

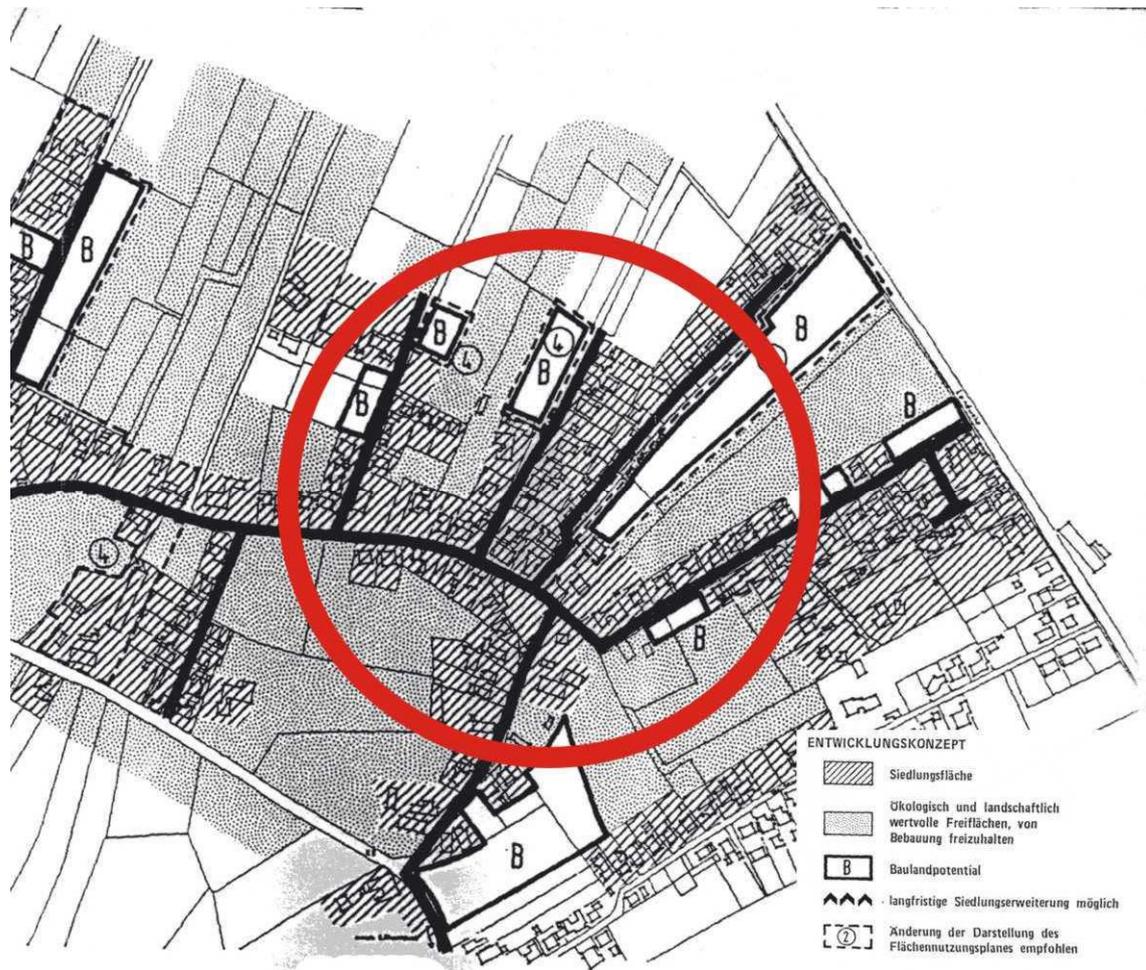


Abbildung 1: Auszug aus dem Dorferneuerungsplan 1990

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal stellt für den Geltungsbereich der Satzungsänderung im Wesentlichen „Wohnbauflächen“ dar. Die Inhalte der Satzungsänderung sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

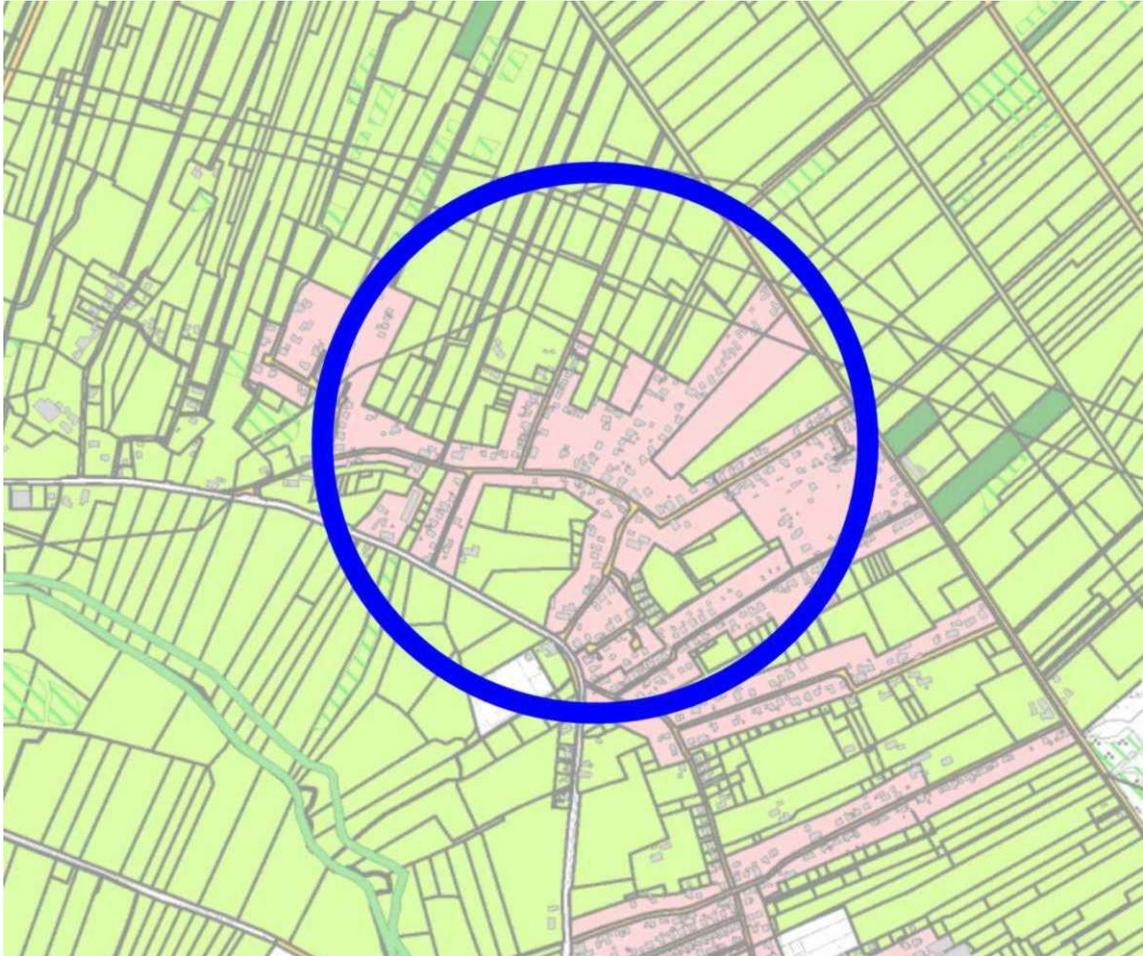


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

2.4 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2011⁴) des Landkreises Osterholz konkretisiert das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2008) auf regionaler Ebene und weist für das Plangebiet „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten – mit räumlicher Abgrenzung“ aus.

⁴ Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Osterholz, 2011.

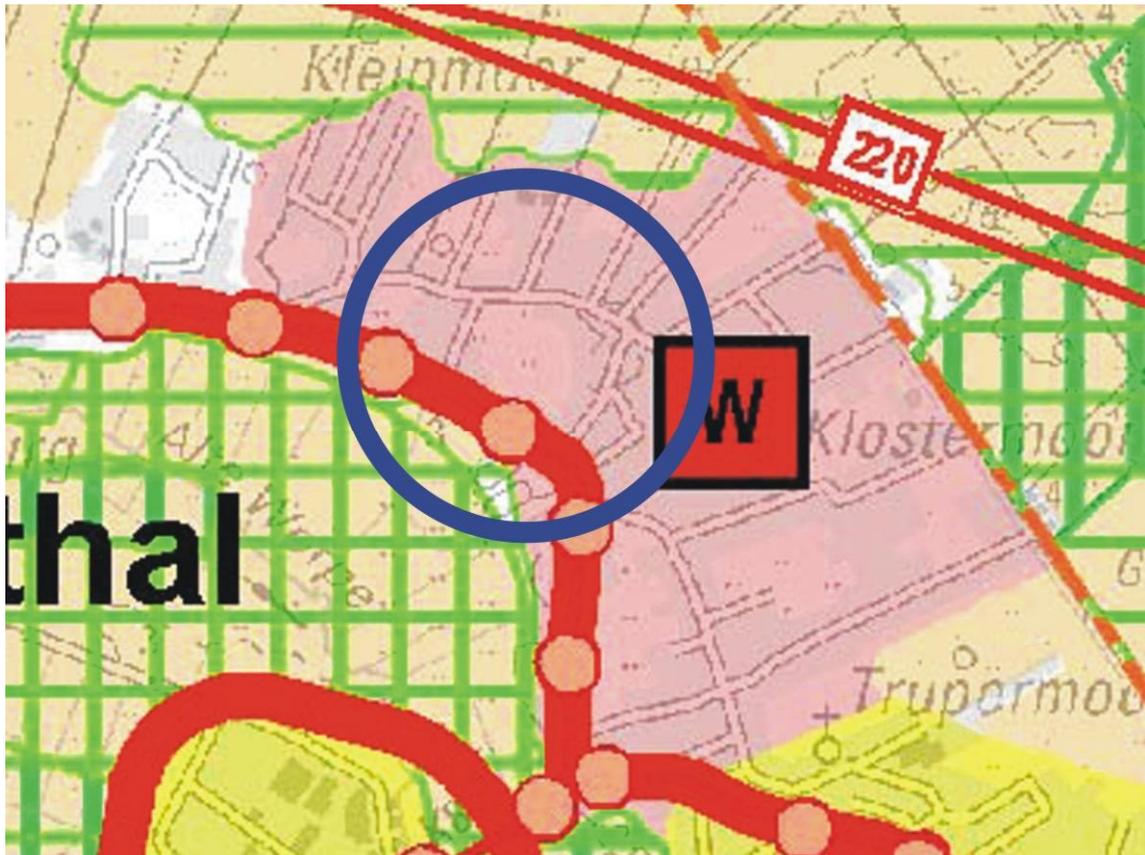


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP (unmaßstäblich)

Unter Kapitel 2.3 – 03 des RROP wird formuliert:

Die für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und die sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile werden räumlich näher festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung unter Verwendung des Planzeichens „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ abgegrenzt. Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken.

Die gewählten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen den Zielvorgaben des RROP.

3. Inhalt

Die Grenzen der Geltungsbereiche sind die wesentlichste Festsetzung dieser Satzungsänderung. Hierdurch wird die Grenze des Innenbereiches bestimmt. Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur und zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in die Satzungsänderung aufzunehmen. Es wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen Nebenanlagen, Geschossigkeit, Grenzabstände, Gebäudelängen und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Über diesen Festsetzungskanon kann die Eigenart des Gebietes hinlänglich gesichert werden.

Im Bereich 3 wurde das Gebäude Kleinmoorer Dorfstraße 20 bereits abgerissen. Stattdessen wurden entlang der Kleinmoorer Dorfstraße zwei Einzelhäuser gebaut, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Der Bereich 3 zeichnet sich somit durch eine Einzeiligkeit aus. Diese soll durch die Satzungsänderung gesichert bleiben.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 34 BauGB müssen sich die Nutzungen auch in den Bestand einfügen. Die vorherrschende Nutzung in diesem Gebiet ist die Wohnnutzung. Entsprechend der Definition der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden ein zu großes Verkehrsaufkommen und eine zu große Flächeninanspruchnahme produzieren und damit die Wohnfunktion beeinträchtigen.

3.1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß §§ 12 Absatz 6 und 14 Absatz 1 BauNVO zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind in dem dörflich geprägten Umfeld typische Gestaltungs- und Nutzungselemente. Ihre Stellung auf den Grundstücken ist von der jeweiligen (Grundstücks-) Situation und der ursprünglichen Nutzungsform abhängig und wird nicht näher reglementiert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die bestehende Umgebung bestimmt die Zulässigkeit im Innenbereich. Aufgrund der bestehenden, zum Teil auch ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, die

durch hohe Dächer und Giebel geprägt sind, könnte, ohne eine Festsetzung der Vollgeschosse, ein zweigeschossiges Bauvorhaben zulässig sein. Von daher wird festgesetzt, dass im Satzungsbereich maximal ein Vollgeschoß zulässig ist.

3.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung

3.3.1 Bauweise

Der Gebäudebestand und die städtebauliche Struktur werden durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Um diese Eigenart dauerhaft zu sichern, werden ein seitlicher Grenzabstand und eine maximale Gebäudelänge von 20 m festgesetzt.

3.4 Belange des Naturschutzes und der Landespflege / Eingriffsbeurteilung

Für die unter Kapitel 1.2 Punkt 3 genannten Außenbereichsflächen muss die Eingriffsbeurteilung nach den §§ 18 – 21 BNatSchG berücksichtigt werden. Für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte Bauverdichtung können im Rahmen der Innenbereichssatzung Maßnahmen für den Ausgleich festgesetzt werden.

3.4.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt für den gesamten Geltungsbereich der Satzung Nr. 8 „Sankt Jürgen – Kleinmoor II“ - 1. Änderung. Grundlage der Biotoptypenkartierung ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLÖ 2011 und das darauf abgestimmte 5-stufige Bewertungsmodell für Biotoptypen nach dem NLÖ 2004. Grundlagen für die Bewertung wichtiger Bereiche für Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) liefert der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz, Stand 2000, und die aktualisierten Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ, Breuer 1994, 2003). Die Biotopkartierung von 2010 wurde im Jahre 2012 hin für die Bereiche der 1. Änderung überprüft. Die Vegetationseinheiten der besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG (GB) OHZ 431 und 432 sind nachrichtlich vom Landkreis Osterholz übernommen worden.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich des Innenbereichs der Satzungsänderung ist durch landchaftstypische Grün- und Landschaftsstrukturen geprägt. Es wurden folgende Biotoptypen bewertet:

Wertstufe V (von besonderer Bedeutung, gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biototypen) für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften):

- Nicht vorhanden

Wertstufe IV (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften):

- Bodensaure Eichenmischwaldentwicklung mit z. T. jungem Entwicklungsstadium (WQ) (Bereich 3)
- Mesophiles Feuchtgrünland (GMF) mit Entwicklung zur binsen- und seggenreichen Nasswiese (GN) umrahmt von Intensiv-Grünland und Bebauung. Dieser Biototyp ist ein gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG (Bereich 1).

Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)

- Ruderalgebüsch (BRU) mit Birken, Weiden und Schwarzem Holunder als Hauptgehölzarten (Bereich 3)
- Halbruderale Gras- und Staudenfluren Feuchter Standorte und mittlerer bis trockener Standorte (UHF, UHM, UHT) (Bereich 1)
- Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) (zugeordnete Flächen zu Bereich 1)
- Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) (Bereich 2)

Wertstufe II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)

- Grünlandbrache mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren der mittleren Standorte (GI/UHM) (Bereich 3)
- Hofstellen mit Großbaumbestand und Relikten traditioneller Bauerngärten mit relativ geringem Versiegelungsgrad (PHG) (Bereich 3)
- Intensivgrünland (GI) (Bereich 1)

Wertstufe I (von geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) (v. a. intensiv genutzte, artenarme Biototypen)

- Einfamilienhaussiedlung mit städtisch geprägten Gärten und intensiver Nutzung (PHO, PHH, PHZ)

Der Baumbestand an den Wegen und Straßen und auf den Hoflagen wird keinen Wertstufen zugeordnet.

- Schutzgut Tiere

Ein Teil des Bereiches 1 ist nach § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschützter Biotop bestehend aus Nassgrünland und mesophilem Grünland. Die geplante Bebauung streift das besonders geschützte Biotop nur in den Randbereichen. Das Zentrum dieses wertvollen Biotopkomplexes befindet sich in den der Bebauung abgewandten Grünlandflächen. Insgesamt kann der komplexe Biotop als potentieller (Teil-) Lebensraum für viele Tierartengruppen (z. B. Avifauna) bezeichnet werden.

- Schutzgut Boden

Bei den grundwassernahen Böden handelt es sich um frische Sandböden, Gley-Podsole, in höheren Lagen um Podsole, in tieferen Lagen um Gleye. Bereiche mit regional seltenen Böden liegen nicht vor. Das Schutzgut Boden erhält deshalb eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2). Die Nassgrünlandbereiche haben eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden aufgrund besonderer Standortbedingungen – besonders nasser Boden - (Wertstufe 1).

- Schutzgut Wasser

Nach Aussage des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Osterholz hat der Geltungsbereich eine Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasserneubildungsrate über 200 mm/a) und als potenzielles Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung gemäß Landesraumordnungsprogramm 1994. Das Schutzgut Grundwasser erhält aus diesem Grund eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

- Schutzgut Klima/Luft

Für den Geltungsbereich liegen lt. Landschaftsrahmenplan Osterholz keine besonderen klimatischen Funktionsbereiche vor. Das Schutzgut Klima ist wenig beeinträchtigt (Wertstufe 2).

- Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich umfasst laut Dorferneuerungsplan ökologisch wertvolle Freiflächen, Grünlandbereiche und Gehölzbestände, die das Ortsbild entscheidend prägen. Das Schutzgut Landschaftsbild erhält daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

4. Auswirkungen

Durch die Festlegung des bebauten Bereiches im ursprünglichen Außenbereich als „im Zusammenhang bebauter Bereich“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Ergänzend sind die Festsetzungen dieser Satzungsänderung zu beachten.

4.1 Ortsbild

Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Geltungsbereichsgrenzen fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Diese Vorhaben sind ausschließlich straßenseitig an der Kleinmoorer Dorfstraße, Bremersweg, Graspfad und Landwehrstraße orientiert. Mit der vorliegenden Planung kann die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich arrondiert werden.

4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Im Folgenden werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Arten und Lebensgemeinschaften beschrieben.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen sind durch betriebsbedingte Bautätigkeiten und den Bau von Einfahrten und Zufahrten gefährdet. Im Bereich 1 der Planzeichnung breiten sich im Bereich überbaubarer Flächen mesophiles Feuchtgrünland (GMF) mit der Entwicklung zur binsen- und seggenreichen Nasswiese (GN), feuchte Ruderalfluren (UHF) und Halbruderale Gras- und Hochstaudenfluren mittlerer bis trockener Standorte aus, die durch die Anlage von Gebäuden, Nebenanlagen und Gärten überbaut bzw. stark beeinträchtigt werden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gartengrundstücke sind für viele Tierarten ein wichtiger Nahrungsraum. Durch die Bebauung dieser Freiflächen geht für viele Tiere dieser Nahrungsraum verloren. Im Bereich 2 befindet sich angrenzend an ein Hausgartengrundstück (PHH) eine Mähwiese mit Sonstigem mesophilen Grünland (GMS).

- Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens durch die Anlage von Häusern, Zufahrten, Einstellplätzen sowie der Bodenaushub bzw. Bodenauffüllungen führen zu einer Störung der Bodenentwicklung bzw. zu einem vollständigen Funktionsverlust.

- Schutzgut Wasser

Durch den Eintrag von Schadstoffen kann das Grundwasser beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaugebiet als relativ gering einzustufen.

- Schutzgut Klima/Luft

Durch die Bebauung werden keine lokalklimatischen Klimaveränderungen hervorgerufen.

- Schutzgut Landschaftsbild

Der Siedlungscharakter mit den naturraum- und kulturraumtypischen Landschaftselementen wird aufgrund der geplanten Wohnbebauung z. T. verändert.

4.2.1 Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe und Maßnahmen

Wie bereits dargestellt, können durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Bodens und des Landschaftsbildes entstehen.

Entwicklungsziele

Den landespflegerischen Maßnahmen werden Entwicklungsziele vorangestellt, die die Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum beschränken sollen.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz sollen naturbezogene Landschaftselemente mit Orientierungsfunktion weitgehend erhalten und entwickelt werden. Nach dem Dorferneuerungsplan sollen Siedlungsentwicklungen nur bei Berücksichtigung erhaltenswerter Grünbestände und Freiflächen stattfinden und eine Zersiedlung der Landschaft verhindert werden.

Wesentliches Ziel für diese Änderung der Innenbereichssatzung ist es, charakteristische Gehölzstrukturen möglichst zu erhalten und landschaftsgerechte Ortsränder zu entwickeln.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von baustellenbedingten Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die vorhandenen Straßen

- Lagerung des Aushubes am Rande von Bauflächen
- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920⁵
- Erhalt der ortbildprägenden Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.
- Pflege, Erhaltung und bei Abgang Nachpflanzung des vorhandenen wertvollen Gehölzbestandes. Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung und Einzelstammnutzung der flächigen Gehölzbestände ist davon ausgenommen.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von Hecken

Im Bereich 1 ist zur Vermeidung bzw. Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft eine zweireihige Hecke aus landschaftstypischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich 2 ist zur Vermeidung bzw. Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie zur Vermeidung von Biotopwertminderung durch Nutzung als Hausgarten an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft eine 10 m breite Hecke ebenfalls aus landschaftstypischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Hasel, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen, Ohrweide, Grauweide, Faulbaum, Schwarzer Holunder, Eberesche Moorbirke, Stieleiche, Buche, Hainbuche. Der Pflanzverband beträgt 1,3 m x 1,5 m.

Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ingebrauchnahme der Baumaßnahme durch den Träger der Maßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang von dem Eigentümer zu ersetzen.

Entwicklung von Feuchtgrünland und Nasswiesen

Auf Intensivgrünland der Teilfläche III (gesamt 8.560 m²) im Bereich 1 sollen durch Nutzungsextensivierung Feuchtgrünland und Nasswiesen entwickelt werden, um den Verlust an gesetzlich geschützten Biotopflächen (Teilflächen I und II) in funktionalem und örtlichem Zusammenhang auszugleichen (4.522 m²). Die übrige Fläche (4.038 m²) dient dem Ausgleich von Eingriffen durch Biotopverlust und Bodenversiegelung im Bereich 2.

⁵ DIN 18920 (2002-08) Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abgestimmt (vgl. Hinweis in der Planzeichnung und Kapitel *Besonderer Biotopschutz auf dieser Seite).

Natürliche Entwicklung von Gehölzen

Für Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie für Biotopverlust im Bereich 1 soll auf landwirtschaftlich genutzter Fläche (zugeordnet zu Bereich 1) Gehölzentwicklung durch Sukzession ermöglicht und dauerhaft erhalten werden. Durch die Aufhebung der Bewirtschaftung wird wieder eine naturnahe Bodenentwicklung ermöglicht und es können sich naturnahe, landschaftstypische Vegetationsstrukturen entwickeln.

Da die zugeordnete Fläche zu Bereich 1 derzeit den Biotoptyp „Sonstiges mesophiles Grünland“ mit der Biotopwertstufe III aufweist, kann durch eine Gehölzentwicklung erst langfristig eine Aufwertung erzielt werden. Um eine ausreichende kompensatorische Wirkung zu erreichen, beträgt die Flächengröße ca. das 1,33-fache des Ausgleichsbedarfs.

Da der Bereich 3 nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt wird, sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen hier nicht erforderlich.

*Besonderer Biotopschutz

Im Bereich 1 der Planzeichnung werden z.T. durch die Anlage von Gebäuden, Nebenanlagen und Gärten Teilbereiche (Biotopflächenanteile I und II) der besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG überbaut bzw. stark beeinträchtigt. Der Verlust dieser besonders geschützten Biotopflächen (ca. 3.307 m²) soll durch die Entwicklung von Intensiv-Grünland zu Nasswiesen (4.522 m²) im funktionalen Flächenzusammenhang ersetzt werden.

Mit Schreiben vom 28.04.2011 erteilte der Landkreis Osterholz die Ausnahme von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes (§ 30 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) für Teile des gesetzlich geschützten Biotops GB OHZ 0431 (2819/255) und Teile des gesetzlich geschützten Biotops GB OHZ 0432 (2819/256), soweit dies zur Realisierung der Satzung Nr. 8 „Sankt-Jürgen - Kleinmoor II - 1. Änderung“ gemäß den zeichnerischen Festsetzungen erforderlich ist. Die Ausnahme wurde unter folgenden Auflagen erteilt:

1. Der weiterhin zu erhaltende Teil des gesetzlich geschützten Biotops ist vor Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun zu schützen.
2. Als Ausgleich für die Teilbeseitigung der o.g. gesetzlich geschützten Biotope sind 4.522 m² des Flurstücks 264/8 Flur 1, Gemarkung St. Jürgen, Gemeinde Lillenthal, wie in den zeichnerischen Festsetzungen vorgesehen, als hochstaudenreiche Nasswiese zu entwickeln.

3. Zur Entwicklung der hochstaudenreichen Nasswiese sind folgende Nutzungsbeschränkungen einzuhalten:

- Die Ausgleichsfläche ist nur einmal jährlich in der Zeit von Juli bis September zu mähen.
- Das Mahdgut ist jeweils von der Fläche abzufahren.
- Düngungsmaßnahmen, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie sonstige Maßnahmen der Flächenbewirtschaftung und der Grundstücksentwässerung sind nicht zulässig.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.

4. Die o.g. Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Inanspruchnahme des Teilbiotops durchzuführen.

Der Inhalt des Schreibens wurde als Hinweis auf der Planzeichnung integriert.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt nicht vor, wenn folgende Regeln bei der Durchführung von Baumaßnahmen Berücksichtigung finden: Zur Vermeidung der Beseitigung von besetzten Nestern der gehölzbrütenden Vogelarten werden die zu beseitigenden Gehölze außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. November bis 28. Februar gefällt. Während der Brutzeit der Offenlandarten von 31. März bis 01. August erfolgen zur Vermeidung der Beseitigung von besetzten Nestern keine Baumaßnahmen. Falls doch eine Bauzeit während der Brutzeit erforderlich ist, werden zu Beginn und während der Brutperiode Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt.

Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

Die vorliegende Bilanzierung wird in Anlehnung an die aktualisierten "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ, Breuer 1994, 2003) aufgestellt. Dabei werden die Kompensationsgrundsätze der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (NLÖ, 2002) für die Biotoptypen und für die Bodenversiegelung das Modell „Landwirtschaftliche Bauten – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (NLÖ, 2003)“ angewendet. Bei Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 angewendet. Bei Versiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung wird im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Für die Beeinträchtigungen durch die Bodenauffüllung wird für die Flächen mit den Biotoptypen der Wertstufen I und II ein Kompensationsfaktor von 0,5 veranschlagt.

In der nachfolgenden Tabelle werden Eingriffssituation und landschaftspflegerische Maßnahmen gegenübergestellt. Dabei wird von einer ortsüblichen Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. Nebenanlagen (bis zu 50 %) ausgegangen. Dies entspricht einer maximal versiegelbaren Fläche von 60 %. Die Flächengröße des Allgemeinen Wohngebietes im Bereich 1 beträgt 6.166 m², davon stellen 1.085 m² ein besonders geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG (Mesophiles Feuchtgrünland mit Entwicklung zur binsen- und seggenreichen Nasswiese) dar. Dieser feuchte bis nasse Bereich weist besondere Bodeneigenschaften auf, hier ist eine Versiegelung im Verhältnis 1:1 auszugleichen, der übrige Bereich im Verhältnis 1:0,5.

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden:

WA Bereich 1 = 6.166 m²

4.358 m² x 0,6 = 2.615 m² abzgl. vorhandener Versiegelung von 294 m² =
2.321 m² x 0,5 = 1.161 m² (Böden allgemeiner Bedeutung)

1.808 m² x 0,6 = 1.085 m² x 1,0 = 1.085 m² (Böden besonderer Bedeutung)

Im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich 2 mit einer Größe von 2.684 m² ergibt sich eine maximal versiegelbare Fläche von 1.610 m². Im Bereich 2 liegen keine Flächen mit besonderen Bodeneigenschaften vor – Ausgleich im Verhältnis 1:0,5.

WA Bereich 2 = 2.684 m²

2.684 m² x 0,6 = 1.610 m² abzgl. vorhandener Versiegelung von 174 m² =
1.436 m² x 0,5 = 718 m² (Böden allgemeiner Bedeutung)

Der Verlust von Biotoptypen der Wertstufe II ist nicht kompensationspflichtig, der Verlust von Biotoptypen der Wertstufen III und IV ist im Verhältnis 1:1 zu kompensieren, Wertstufe IV bei schwerer Regenerierbarkeit im Verhältnis 1:2 bis 1:3.

Tabelle 1: Bilanzierung Eingriffssituation - Landespflegerische Maßnahmen

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt. Satzungsänderung/ Kompensationsbedarf	Ausgleichsmaßnahmen		
Pflanzen und Tiere	Verlust kompensationspflichtiger Biotoptypen durch Überbauung oder Umgestaltung:	Erhalt des Altbaumbestandes ca. 300 m ²	Verlust von			
	Bereich 1 Mesophiles Feuchtgrünland mit Entwicklung zur Nasswiese (GMF/GN) Wertstufe IV 3.307 m ²				(GMF/GN) Wertstufe IV (§) 3.307 m ²	Entwicklung von Nasswiesen ca. 4.522 m ² (von insgesamt 8.560 m ²) (T.F. § 3 (6))
	Halbruderale Gras- und Staudenfluren (UHF/UHM/UHT) Wertstufe III 2.251 m ²				UHF/UHM/UHT Wertstufe III 2.251 m ²	Entwicklung eines naturnahen Feldgehölzes auf landwirtschaftlicher Fläche durch Sukzession 2.251 m ² x 1,33 = ca. 3.000 m ² (T.F. § 3 (2) c)
Bereich 2 Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) Wertstufe III 4.226 m ²	Anlage eines Gehölzstreifens auf landwirtschaftlicher Fläche 1.030 m ² (T.F. § 3 (2) b)	Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) Wertstufe III 3.196 m ²	Entwicklung von Nasswiesen ca. 3.200 m ² (von insgesamt 8.560 m ²) (T.F. § 3 (6))			

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt. Satzungsänderung/ Kompensationsbedarf	Ausgleichsmaßnahmen
Boden	Vollständiger Funktionsverlust durch Bodenversiegelung Bereich 1 3.406 m ² Bereich 2 1.436 m ²	Minimierung des Versiegelungsgrades Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die geplanten Straßen Anlage von zentralen Materiallagern und Parkplätzen Lagerung des Aushubes am Rande von Bauflächen	Versiegelung Kompensationsbedarf für die Versiegelung besonderer Böden: 1.085 m ² x 1,0 = 1.085 m ² Für die Versiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung: 2.321 x 0,5 = 1.161 m ² Für die Versiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung: 1.436 x 0,5 = 718 m ²	Entwicklung eines naturnahen Feldgehölzes auf landwirtschaftlicher Fläche durch Sukzession 2.246 m ² x 1,33 = ca. 3.000 m ² (T.F. § 3 (2) c) Entwicklung von Nasswiesen ca. 838 m ² (von insgesamt 8.560 m ²) (T.F. § 3 (6))
Wasser	Verlust von Versickerungsflächen im Bereich der versiegelten und überbauten Fläche	Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen	Verlust von Versickerungsflächen	Kompensation wird gleichzeitig mit den Maßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erreicht.
Landschaftsbild	Veränderung der Siedlungsstruktur durch Errichtung von Gebäuden, Anlage von Stellplätzen auf landwirtschaftlich genutzten Freiflächen	Erhalt des Baumbestandes (T.F. § 3 (1)) Eingrünung der Grundstücke mit Feldhecke (T.F. § 3 (2) a, b)	keine	keine

4.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Entfernung zur K 8 ist davon auszugehen, dass keine passiven Schallschutzmaßnahmen im Änderungsbereich dieser Satzung erforderlich werden.

4.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Planung können alle Vorhaben an das bestehende Verkehrsnetz angebunden werden. Eine Erweiterung oder Änderung ist nicht notwendig.

5. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die vorhandene Bebauung ist an das bestehende Versorgungsnetz (Trinkwasser, Elektrizität) angeschlossen. Der Anschluss weiterer Wohnbebauung an dieses Netz ist möglich; Kapazitäten sind vorhanden.

Das Gebiet ist an das Abwasserkanalnetz der Lilienthaler Entsorgungsbetriebe angeschlossen, so dass auch für eine Neubebauung eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt ist.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osterholz.

Anfallendes Niederschlagswasser ist, so weit keine Vorfluter vorhanden sind, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

6. Verfahrensvermerke

Hinweis: Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der Satzung Nr. 8 "Sankt Jürgen – Kleinmoor II" – 1. Änderung hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur die Satzung. Die Festsetzungen sind in der Satzungsänderung als Text und Planzeichnung dargestellt.

Die Satzung Nr. 8 „St. Jürgen – Kleinmoor II“ – 1. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Grontmij GmbH.

Bremen, den 15.03.2013

Gez. i. V. Brendler
(Brendler)

Öffentliche Auslegung:

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemäß § 34 Abs. 5 i. V. mit §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB hat die Satzung Nr. 8 „St. Jürgen – Kleinmoor II“ – 1. Änderung vom 06.06.2011 bis einschließlich 05.07.2011 öffentlich ausgelegen.

Beschränkte Beteiligung:

Aufgrund der Ergänzungen des Entwurfes, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.09.2012 beschränkt beteiligt. Stellungnahmen konnten bis zum 01.11.2012 abgegeben werden.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat Satzung Nr. 8 „St. Jürgen – Kleinmoor II“ – 1. Änderung am 12.03.2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den 04.04.2013

Gez. Lütjen
Der Bürgermeister
in Vertretung

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

8. Anlage

Biotoptypenkartierung Stand 25.09.2012.