

**Innenbereichssatzung Nr. 8
der Gemeinde Lilienthal
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3
BauGB**

**Für den Ortsteil Kleinmoor
entlang der Gemeindestraßen
Kleinmoorer Dorfstraße, Bremersweg,
Lüdemannweg, Graspad,
Dornröschenweg und Landwehrstraße**

„Sankt Jürgen - Kleinmoor II“

ABSCHRIFT

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz
Bundesland Niedersachsen

**GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH**

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Postfach 34 70 17
28339 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6
Telefax (0421) 20 32-747

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Auftragnehmer: GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Jens Brendler
(Projektleitung)
Dipl.-Ing. Dagmar Kinttof-Westphal
Monika Seidel

Bearbeitungszeitraum: 02/05 – 11/05

Bremen, 11. November 2005

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS.....	I
1. ZIELE UND GRUNDLAGEN.....	1
2. LAGE, PLANUNGSVORGABEN.....	2
2.1 Lage und Bestand	2
2.2 Dorferneuerung	2
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3. INHALT	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet	4
3.1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.2.1 Zahl der Vollgeschosse	4
3.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung	5
3.3.1 Bauweise	5
3.4 Bauverbotszone	5
3.4.1 Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)	5
3.5 Belange des Naturschutzes und der Landespflege / Eingriffsbeurteilung	5
3.5.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	5
4. AUSWIRKUNGEN	8
4.1 Ortsbild.....	8
4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	8
4.2.1 Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe und Maßnahmen	9
4.3 Immissionsschutz	13
4.4 Verkehrliche Auswirkungen.....	13
5. VER- UND ENTSORGUNG, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	13

6.	KOSTEN	13
7.	VERFAHRENSVERMERKE	14
8.	ANLAGE	15

1. Ziele und Grundlagen

Die Gemeinde Lilienthal bezweckt mit der Aufstellung dieser Innenbereichssatzung 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.

Nach dem BauGB (in der Neufassung des BauGB vom 23. September 2004) können die Gemeinden zu diesem Zweck durch Satzungen für den Innenbereich:

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**").

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 wird 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 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. 10,7 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft „Kleinmoor“ nördlich der Kreisstraße 8 entlang der Gemeindestraßen Kleinmoorer Dorfstraße, Bremersweg, Lüdemannweg, Graspfad, Dornröschenweg und Landwehrstraße.

Die Abgrenzung richtet 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 des Geltungsbereiches ist aus der Karte der Satzung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist größtenteils mit Wohngebäuden bebaut. Die festgesetzten Flächen schließen an eine bestehende Bebauung an und ergänzen diese sinnvoll. Die 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 Dorferneuerungsplan¹, der als gemeindliches Ziel in die Aufstellung der Satzung Nr. 8 eingeflossen ist. In dem Dorferneuerungsplan wurden Ziele und Grundsätze für die weitere Entwicklung von Sankt Jürgen erarbeitet. Die wesentlichen Entwicklungsgrundsätze sind²:

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

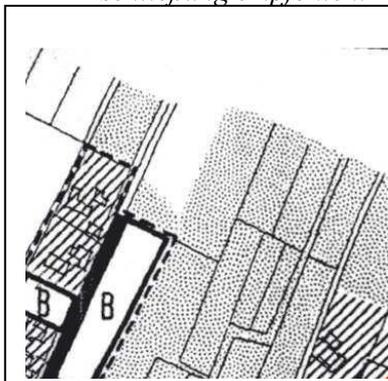


Abbildung 1: Auszug aus dem Dorferneuerungsplan 1990.

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

² Ebenda, Seite 41.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

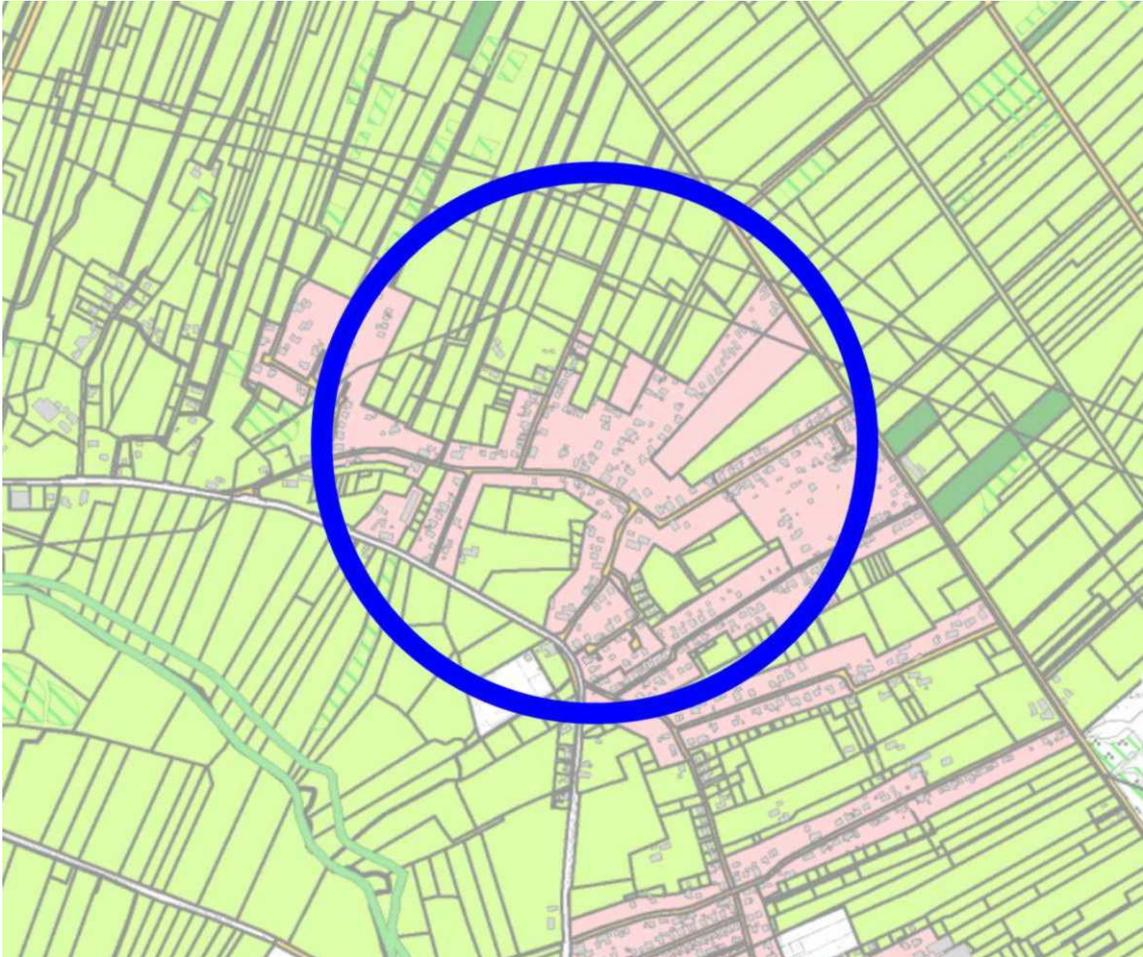


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich).

3. Inhalt

Die Grenze des Geltungsbereiches ist die wesentlichste Festsetzung dieser Satzung. 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 Satzung 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.

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) wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ 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 wird durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Um diese Eigenart dauerhaft zu sichern, wird ein seitlicher Grenzabstand und eine maximale Gebäudelänge von 20 m festgesetzt.

3.4 Bauverbotszone

3.4.1 Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

Gemäß § 24 (1) NStrG gilt entlang von klassifizierten Straßen (hier K 8) eine Bauverbotszone innerhalb einer Entfernung von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Straße. Hier dürfen Hochbauten, bauliche Anlagen im Sinne der NBauO, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.

3.5 Belange des Naturschutzes und der Landespflege / Eingriffsbeurteilung

Für die unter Kapitel 1 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.

3.5.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt für den gesamten Geltungsbereich (siehe Biotoptypenkarte). Grundlage der Biotoptypenkartierung ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLÖ 2004 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).

• Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ist durch landschaftstypische Grün- und Landschaftsstrukturen geprägt. Es wurden folgende Biotoptypen bewertet (s. Biotoptypenkartierung):

Wertstufe V (von besonderer Bedeutung „gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen) 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)
- Mesophiles Feuchtgrünland (GMF) mit Entwicklung zur binsen- und seggenreichen Nasswiese (GN) umrahmt von Intensiv-Grünland und Bebauung.

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

- Ruderalgebüsch (BRU) mit Birken, Weiden und Schwarzen Holunder als Hauptgehölzarten
- Halbruderaler Gras- und Staudenfluren Feuchter Standorte (UHF)
- Sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)

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

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

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

- 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 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).

• **Schutzgut Wasser**

Nach Aussage des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Osterholz ist der Geltungsbereich ein Bereich mit einer Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasserneubildungsrate über 200 mm/a) und 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 Satzung zu beachten.

4.1 Ortsbild

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Geltungsbereichsgrenze können, bei einer angenommenen Gebäudegrundfläche von ca. 250m², hier ca. 35 neue Vorhaben entstehen.

Diese Vorhaben sind ausschließlich straßenseitig an der Kleinmoorer Dorfstraße, Bremersweg, Lüdemannweg, Graspad, Dornröschenweg und Landwehrstraße orientiert. Mit der vorliegenden Planung kann die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich arrondiert und abgeschlossen 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 Arten und Lebensgemeinschaften**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen sind durch betriebsbedingte Bautätigkeiten und den Bau von Einfahrten und Zufahrten gefährdet. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gartengrundstücke sind für viele Tierarten ein wichtiger Nahrungsraum. Durch die Bebauung dieser Freiflächen geht für viele Tiere dieser Nahrungsraum verloren.

- **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 Landkreis 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 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 geplanten Straßen
- Lagerung des Aushubes am Rande von Bauflächen
- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920
- Erhalt der ortbildprägenden Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Ausgleichsmaßnahmen

Pflege, Erhaltung und bei Abgang Nachpflanzung des vorhandenen wertvollen Gehölzbestandes

Alle landschaftstypischen Laubgehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten. Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung und Einzelstammnutzung der flächigen Gehölzbestände ist davon ausgenommen.

Entwicklung von Gehölzen

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf den Grundstücken (Flurstücke 257/2, 264/9, 136/15, 136/16, 164/3, 164/2 und 277/2) sollen Gehölzpflanzungen für den zu erbringenden Ausgleich durchgeführt werden:

Dreireihige Laubhecke zur offenen Landschaft:

- Bei Bauvorhaben auf den Grundstücken zur freien Landschaft hin ist eine mindestens dreireihige Laubholzhecke mit landschaftstypischen Gehölzarten (Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Hasel, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen, Ohrweide, Grauweide, Faulbaum, Schwarzer Holunder, Eberesche, Moorbirke, Stieleiche, Buche, Hainbuche) anzulegen. Der Pflanzverband sollte ca. 1,2 x 1,3 m betragen.
- Falls zur freien Landschaft hin bereits eine landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes entwickelt ist, kann die Anlage der Hecke als Gehölzfläche an anderer Stelle auf dem Grundstück erfolgen.
- Die Mindestgröße der Anpflanzungen muss für Straucharten 60 bis 100 cm und für Baumarten 200 bis 250 cm bzw. ein Stammumfang von 10 bis 12 cm betragen.

Den Bauanträgen sind entsprechende Bepflanzungspläne unter Berücksichtigung der oben angegebenen Grundregeln beizulegen.

Die Pflanzmaßnahme ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme durch den Träger der Maßnahme durchzuführen.

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.

In der nachfolgenden Tabelle werden Eingriffssituation und landschaftspflegerische Maßnahmen gegenübergestellt. Dabei wird laut Begründung nach einer ortsüblichen Gebäudegröße von 250 m² und einer Grundstücksgröße von 500 m² ausgegangen. Es werden exemplarisch Einzelgrundstücke mit unterschiedlichen Biotoptypen betrachtet.

Tabelle 1: Bilanzierung Eingriffssituation - Landespflegerische Maßnahmen

Bestand: Mesophiles Grünland, Halbruderale Gras und Staudenfluren Feuchter Standorte (Wertstufe III)

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt. Satzung / Kompensationsbedarf	Landespflegerische Maßnahmen
Pflanzen und Tiere	Beseitigung bzw. erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Mesophilen Grünland (GMZ), Halbruderalen Gras- und Staudenfluren Feuchter (UHF) : vorher: Wertstufe III nachher: Wertstufe I	keine	Beeinträchtigung: 500m ² Kompensationsbedarf: 500 m ² x 1=500 m ²	Gehölzpflanzungen pro Grundstück: 250m ²
Boden	vollständiger Funktionsverlust durch Bodenversiegelung (Gebäude, Einfahrten, Nebenanlagen) vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3	Minimierung des Versiegelungsgrades Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die geplanten Straßen Anlage von zentralen Materiallagern und Parkplätzen Lagerung des Aushubes am Rande von Bauflächen	Beeinträchtigung: 250 m ² Bodenversiegelung Kompensationsbedarf: 250 m ² x 0,5= 125 m ²	Keine
Wasser	Verlust von Versickerungsflächen im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3	Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen	keine	keine
Land-schaftsbild	Veränderung der Siedlungsstruktur durch Errichtung von Gebäuden, Anlage von Stellplätzen auf landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Vorher: Wertstufe: 2 Nachher: Wertstufe 3	Erhalt des Baumbestandes (T.F.: 3).	keine	keine
Gesamt			Beeinträchtigung: 750 m ² Kompensationsbedarf: 625 m ²	250m ²

Wie aus der Tabelle ersichtlich, wird ein Kompensationsbedarf von 625 m² pro Grundstück erzielt. Durch landespflegerische Maßnahmen kann der Bedarf um 250 m² auf 375 m² reduziert werden. Das Defizit wird durch die Pflanzung von Gehölzen an anderer Stelle auf dem Grundstück ausgeglichen.

Tabelle 2: Bilanzierung Eingriffssituation - Landespflegerische Maßnahmen

Bestand: Intensiv-Grünland (Wertstufe II)

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt. Satzung / Kompensationsflächenbedarf	Landespflegerische Maßnahmen
Pflanzen und Tiere	Beseitigung bzw. erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Intensiv-Grünland vorher: Wertstufe II nachher: Wertstufe I	Erhalt und Entwicklung standortgerechter Gehölzbestände	keine	keine
Boden	vollständiger Funktionsverlust durch Bodenversiegelung (Gebäude, Einfahrten, Nebenanlagen) vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3	Minimierung des Versiegelungsgrades Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die geplanten Straßen Anlage von zentralen Materiallagern und Parkplätzen Lagerung des Aushubes am Rande von Bauflächen	Beeinträchtigung: 250 m ² Bodenversiegelung Kompensationsflächenbedarf: 250m ² x 0,5= 125 m ²	Gehölzpflanzungen laut Satzung (10m ² pro angefangener 10m ² versiegelter Fläche: 250m ²
Wasser	Verlust von Versickerungsflächen im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3	Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen	keine	keine
Land-schaftsbild	Veränderung der Siedlungsstruktur durch Errichtung von Gebäuden, Anlage von Stellplätzen auf landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Vorher: Wertstufe: 2 Nachher: Wertstufe 3	Erhalt und Entwicklung standortgerechter Gehölzbestände.	keine	keine
Gesamt			125m ²	250m ²

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird ein Kompensationsüberschuss von 125m² pro Grundstück erzielt. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

4.3 Immissionsschutz

Bezüglich des Lärms von der K 8 ist zu beachten, dass bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Der passive Schallschutz ist beispielsweise durch Schallschutzfenster oder der Ausrichtung der Schlafräume zu der K 8 abgewandten Seite sicherzustellen.

Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Kreisstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

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 Regenwasserkanäle oder Vorfluter vorhanden sind, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

6. Kosten

Durch die vorliegende Planung entstehen der Gemeinde Lilienthal keine weiteren Kosten.

7. Verfahrensvermerke

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

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

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH.

Bremen, den 11.Nov. 2005

Gez. Brendler
(Brendler)

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 01.07.2005 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“ vom 12.07.2005 bis einschließlich 12.08.2005 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat Satzung Nr. 8 „St. Jürgen – Kleinmoor II“ am 16.11.2005 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

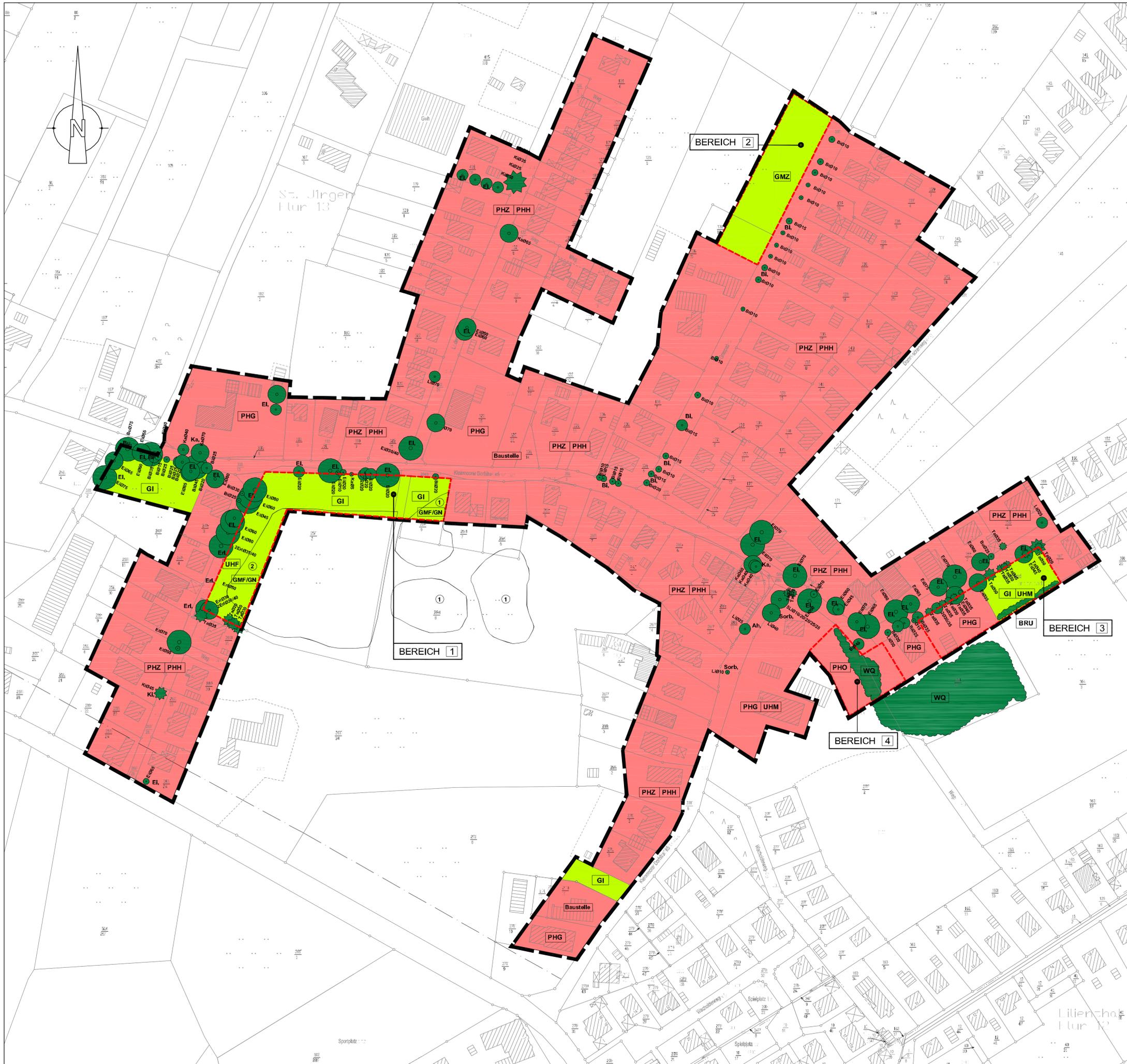
Lilienthal, den 07. Dez. 2005

Gez. i. A. Lütjen
(Bürgermeister)

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.
Lilienthal, den
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

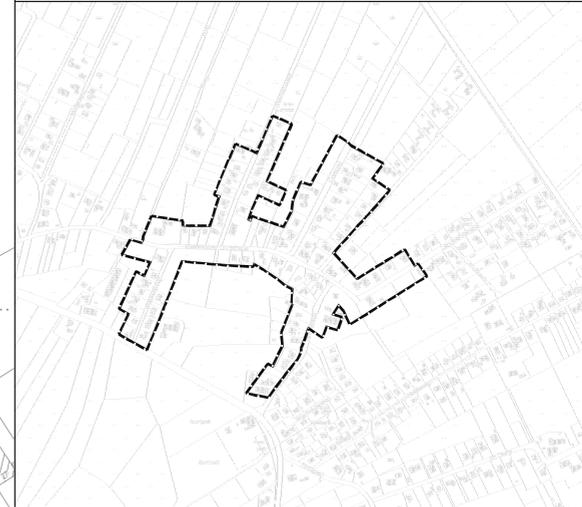
8. Anlage

Biotoptypenkartierung Stand 16.08.2005



- ### LEGENDE
- Gehölze**
- Laubbaum / Nadelbaum
 - WQ Eichenmischwald
 - BRU Ruderalgebüsch
- Gehölzarten**
- BI = Birke
 - EI = Stieleiche
 - Ka = Kastanie
 - KI = Kiefer
 - Ah = Ahorn
 - Sorb = Mehlbeere
 - Erle = Erle
- Ruderalvegetation**
- UHF Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
 - UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- Nutzungen**
- GI Intensiv - Grünland
 - GI / UHM Grünlandbrache
 - GMZ Sonstiges Mesophiles Grünland
 - GMF/ GN Mesophiles Feuchtgrünland / binsen- und seggenreiche Nasswiese
- Siedlungsbereiche**
- PHG Hofstelle mit Großbaumbestand und Relikten traditioneller Bauergärten
 - UHM Hofstelle mit Großbaumbestand und Relikten traditioneller Bauergärten, Brachestadium
 - PHO/ PHZ/ PHH Einfamilienhausssiedlung mit Gärten städtischer Prägung und intensiver Nutzung
- Sonstiges**
- Außenbereichsflächen nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB
 - Geltungsbereich
 - Teilbereich eines nach § 28a NNatG besonders genutzten Biotops (GB OHZ 432)
 - Teilbereich eines nach § 28a NNatG besonders genutzten Biotops (GB OHZ 431)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE LILIENTHAL
LANDKREIS OSTERHOLZ
 Satzung Nr. 8
 Biotoptypenkartierung
 "Sankt Jürgen - Kleinmoor II"

ANLAGE ZUR ABSCHRIFT		Datum: 30.09.2006	
Projektleitung: J. Brendler	CAD-Bearb.: M. Seidel	geprüft: 31.05.2014-37	Projekt-Nr.: Bio_Lil_Nr.8.ctb
Maßstab: 1 : 1.000		Projekt-Dat.: Bio_Lil_Nr.8.ctb	

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
 28211 Bremen - Friedrich-Mißler-Straße 42 - Tel.(0421) 2032-6