



Satzung Nr. 12 „Im Dreschlande“

Begründung

ABSCHRIFT

BEARBEITET DURCH:

GRONTMIJ GMBH;

FRIEDRICH-MIBLER-STRASSE 42;

28211 BREMEN

PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. JENS BRENDLER, GRONTMIJ GMBH
 DIPL.-ING. JENS HEINEMANN, GEMEINDE LILIENTHAL

STAND: 10.01.2014



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziele und Grundlagen	1
1.1 Ziele	1
1.2 Grundlagen	1
1.3 Rechtliche Grundlagen	2
2. Lage, Planungsvorgaben	3
2.1 Lage und Bestand	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz	5
3. Inhalt	7
3.1 Festsetzung des Geltungsbereichs	7
3.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.2.1 Allgemeines Wohngebiet	7
3.2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen	7
3.3 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3.1 Zahl der Vollgeschosse	7
3.4 Bauweise und Grundstücksausnutzung	8
3.4.1 Bauweise	8
3.5 Belange des Naturschutzes und der Landespflege / Eingriffsbeurteilung	8
3.5.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	8
3.5.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	10
3.5.3 Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe, der Entwicklungsziele sowie der landespflegerischen Maßnahmen	11
3.6 Artenschutz	15
4. Auswirkungen	17
4.1 Ortsbild	17
4.2 Immissionsschutz	17
4.3 Verkehrliche Auswirkungen	17

4.4	Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Trink- und Löschwasser	17
5.	Verfahrensvermerke	18
Anlagen	19	

Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Abbildung 1: Lage der Satzung Nr. 12 „Im Dreschlande“ (M 1 : 5.000)	3
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	4
Abbildung 3: Auszug aus dem RROP; Plangebiet schwarz (ohne Maßstab)	5

Verzeichnis der Tabelle

	Seite
Tabelle 1: Bilanzierung Eingriffssituation - Landespflegerische Maßnahmen	14

1. Ziele und Grundlagen

1.1 Ziele

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 12 „Im Dreschlande“ für einen Bereich, der an die bestehende Wohnbebauung in der Gemeindestraße „Im Dreschlande“ im Ortsteil Falkenberg anschließt, eine baurechtliche Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zu schaffen.

Die Gemeinde Lilienthal strebt an, durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 die Bestandssituation planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig in Teilbereichen für die dort lebende Bevölkerung im Rahmen der Eigenentwicklung das Potential an Bauland zu erweitern.

Im Rahmen der gemeindlichen Bedarfsprognose und der Ermittlung von Baulandpotenzialen ist dieser Standort mit anderen Standorten verglichen worden. Aufgrund der Integration in das Orts- und Landschaftsbild, dem geringen Infrastrukturaufwand (vorhandene Erschließung), der Baulandnachfrage und der Flächenverfügbarkeit ist dieser Standort in der Abwägung als für eine ergänzende, geringfügige Siedlungserweiterung geeignet festgelegt worden.

1.2 Grundlagen

Nach dem Baugesetzbuch können Gemeinden Satzungen für den Innenbereich erlassen, die:

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (§ 34 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24.09.2012; Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 03.10.2012
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, in Kraft getreten am 27.10.2011.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 24. Dezember 2010, zuletzt geändert Art.7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds.GVBl. Nr.32/S.589)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - Vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104)

2. Lage, Planungsvorgaben

2.1 Lage und Bestand

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft „Falkenberg“ nördlich der L 133 Falkenberger Landstraße beidseitig entlang der Gemeindestraße Im Dreschlande.

Auf den Grundstücken im Plangebiet befinden sich vorrangig Wohn- und Nebengebäude.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung der Satzung zu entnehmen.

Die einzelnen Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, schließen an eine bestehende Bebauung an und ergänzen diese sinnvoll.



Abbildung 1: Lage der Satzung Nr. 12 „Im Dreschlande“ (M 1 : 5.000)

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lillienthal stellt für den Geltungsbereich der Satzungsänderung reines Wohngebiet und Flächen für die Landwirtschaft dar.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2011¹) des Landkreises Osterholz konkretisiert das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2008) auf regionaler Ebene und weist für das Plangebiet „zentrales Siedlungsgebiet“ innerhalb des „Grundzentrums“ Lilienthals aus.

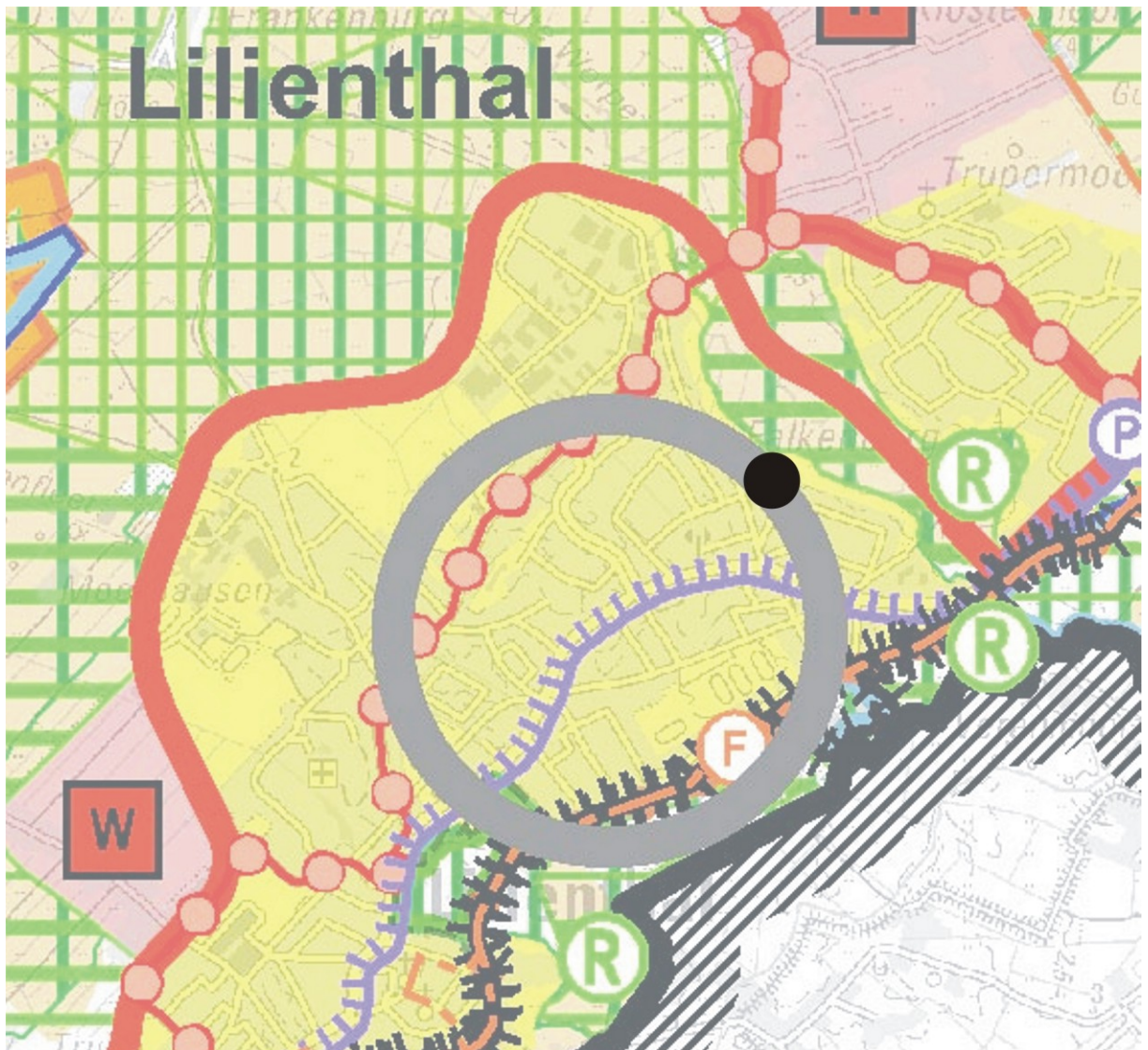


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP; Plangebiet schwarz (ohne Maßstab)

Die „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ formulieren folgende Zielsetzung:
Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf

¹ Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Osterholz, 2011.

die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten.

In der Begründung zum RROP werden u.a. folgenden Aussagen getroffen:

Grundzentren haben einen auf das Gemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für den täglich allgemeinen Grundbedarf. Hierfür sollen sie z.B. ein gutes Angebot an Geschäften und Dienstleistungen, schulischen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen, medizinischer und sonstiger sozialer Grundversorgung bereitstellen sowie gute ÖPNV-Anbindungen zu den nächst gelegenen größeren Zentren bieten.

Für die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung wurde unter Berücksichtigung des INTRA² ein Konzept entwickelt, das in den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung mündet. In den als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orten soll die für die Grundversorgung bzw. für die gehobene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erforderliche Infrastruktur gesichert und entwickelt werden. Hierzu ist eine besondere Stärkung der Bevölkerungsentwicklung an diesen Standorten erforderlich. Die Siedlungsentwicklung ist zum einen vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren. Des Weiteren hat u.a. die Gemeinde Lilienthal als besondere Entwicklungsaufgabe eine herausgehobene Funktion für das Wohnen.

Die gewählten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen den Zielvorgaben des RROP und tragen zur Stärkung der Bevölkerungsentwicklung durch die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen bei.

Das nördlich angrenzende Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie das Vorranggebiet ruhige Erholung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

² Interkommunales Raumkonzept (INTRA) Region Bremen, 2004.

3. Inhalt

3.1 Festsetzung des Geltungsbereichs

Die Grenzen des Geltungsbereichs stellt die wesentliche Festsetzung dieser Satzung dar. Hierdurch wird die Grenze des Innenbereiches bestimmt. Für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB muss die Eingriffsregelung nach BNatSchG berücksichtigt werden, hieraus ergeben sich naturschutzrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 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.

3.2.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß §§ 12 Absatz 6 und 14 Absatz 1 BauNVO zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind in dem 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.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Zahl der Vollgeschosse

Die bestehende Umgebung bestimmt die Zulässigkeit im Innenbereich. Aufgrund der bestehenden 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. So wird auch der Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

3.4 Bauweise und Grundstücksausnutzung

3.4.1 Bauweise

Der Gebäudebestand und die städtebauliche Struktur zum Landschaftsraum werden überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Um diese Eigenart dauerhaft zu sichern, werden ein seitlicher Grenzabstand und eine maximale Gebäudelänge von 20 m für den Bereich 2 festgesetzt.

3.5 Belange des Naturschutzes und der Landespflege / Eingriffsbeurteilung

Für die unter Kapitel 1.2 Punkt 3 genannten Außenbereichsflächen muss die Eingriffsregelung nach den §§ 18 – 21 BNatSchG berücksichtigt werden. Als Außenbereichsfläche ist der im Plangebiet nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB abgegrenzte, nördliche Teilbereich (mit „2“ gekennzeichnete Bereich) des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ anzusehen. Für diesen Bereich können Maßnahmen für den Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die geplante Bauverdichtung festgesetzt werden.

3.5.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt ausschließlich für die oben genannten Außenbereichsflächen. Grundlage der Biotoptypenkartierung ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN, 2011) und das darauf abgestimmte 5-stufige Bewertungsmodell für Biotoptypen (NLWKN, 2012). Grundlagen für die Bewertung wichtiger Bereiche für Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) liefern der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz (Stand 2001), der Teillandschaftsplan zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans „Moorhausen/Falkenberg“ (NILEG, 2003) sowie die Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ, Breuer 1994, 2003).

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Beurteilung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere (Arten und Lebensgemeinschaften) wurde im Juni 2013 eine Kartierung der Biotoptypen durchgeführt.

Danach stellt sich die östliche Hälfte der Außenbereichsfläche (Teil des Flurstücks 101/6) als ca. 1200 m² große Teilfläche einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiesenfläche dar. Die Fläche ist als Biotoptyp *Artenarmes Intensivgrünland* (GI) einzustufen. Hier dominieren wenige Grasarten (Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Knautgras (*Dactylis glomerata*)), daneben sind als Krautarten zeitweise Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) sowie Löwenzahn (*Taraxacum*

officinale) auf der Fläche aspektbildend. Die Fläche hat als Biotoptyp eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung (Wertstufe II).

Die westliche Hälfte der Außenbereichsfläche (Teil des Flurstücks 98/3) stellt sich als ca. 1200 m² große Teilfläche eines Wohngrundstücks dar. Die Fläche ist als Biotoptyp *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) einzuordnen. Hier dominiert ein ausgehnter Zierrasen, der randlich von einigen Ziergehölzen gesäumt wird. Die Fläche hat als Biotoptyp eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung (Wertstufe II). Am südwestlichen Rand der Außenbereichsfläche befinden sich 7 Sandbirken (*Betula pendula*), die als Biotoptyp *Sonstige Baumgruppe* (HBE) einzuordnen sind. Die Bäume sind ca. 15 m hoch und haben Stammdurchmesser von 30-40 cm. Aufgrund seines Alters wird dem Biotoptyp eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung (Wertstufe III) beigemessen.

Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1976) befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich von dem Bodentyp Podsol-Gley zu flachem Niedermoor. Bereiche mit regional seltenen Böden liegen nicht vor. Im Bereich des Flurstücks 98/3 ist der Boden teilweise künstlich aufgefüllt und durch intensive gärtnerische Nutzung überformt. Das Schutzgut Boden hat hier eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2). Im Bereich des Flurstücks 101/6 befindet sich der Boden aufgrund der geringen Überformung und Entwässerung noch in naturnahem Zustand. Das Schutzgut Boden erhält daher hier eine besondere Bedeutung (Wertstufe 1).

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. In Bezug auf das Grundwasser hat das Gebiet nach Aussage des Landschaftsrahmenplanes (Landkreis Osterholz, 2001) eine Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasserneubildungsrate über 200 mm/a). Das Schutzgut Grundwasser erhält aus diesem Grund eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

Schutzgut Klima/Luft

Für den Geltungsbereich liegen lt. Landschaftsrahmenplan (Landkreis Osterholz, 2001) keine besonderen klimatischen Funktionsbereiche vor. Das Schutzgut Klima ist wenig beeinträchtigt (Wertstufe 2).

Schutzgut Landschaftsbild

Kriterien für die Bewertung des Landschaftsbildes sind die Eigenart, die Vielfalt und die Erlebbarkeit des Planungsraumes. Mit dem Kriterium Eigenart wird angegeben, inwieweit noch naturraumtypisches vorhanden ist. Die Vielfalt ergibt sich aus dem Vorkommen und der Verteilung der naturraumtypischen Strukturen. Die Erlebbarkeit bezieht sich auf eine Nutzungseignung für den Menschen.

Betrachtet man die unterschiedlichen Kriterien zur Landschaftsbildbewertung, ist eindeutig, dass in Bezug auf die Eigenart eine erhebliche Überprägung und Nivel-

lierung der ursprünglichen Kulturlandschaft durch die Besiedlung bzw. landwirtschaftliche Nutzung stattgefunden hat. Auch die natürliche Vielfalt der Landschaftsstrukturen ist nicht mehr vorhanden. Eine Erlebbarkeit ist aufgrund fehlender Wege ebenfalls kaum gegeben. Zusammengefasst ergibt sich daher für das Schutzgut Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

3.5.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Mit der vorliegenden Planung wird die Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich der Satzung arrondiert. Art und Maß der baulichen Nutzung, die festgesetzte Bauweise sowie die Grenzen des Geltungsbereiches fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Im Folgenden werden die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere) beschrieben.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die im Geltungsbereich vorhandene Baumgruppe ist durch Überplanung oder baubedingte Beeinträchtigungen gefährdet. Die überplante Grünlandfläche und das Gartengrundstück gehen durch die zu erwartende Bebauung in ihrer Funktion als (Teil-)Lebensraum verloren.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

Durch den Eintrag von Schadstoffen kann das Grundwasser beeinträchtigt werden. Diese Gefahr ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet als relativ gering einzustufen.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Bebauung werden keine lokalklimatischen Klimaveränderungen hervorgerufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung kann das Ortsbild mit seinem harmonischen Übergang von Siedlungsbereich zu freier Landschaft beeinträchtigt werden.

3.5.3 Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe, der Entwicklungsziele sowie der landespflegerischen Maßnahmen

Wie bereits dargestellt, können durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung bzw. Aufhöhung des Bodens sowie durch die Beseitigung von Baumbeständen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes 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.

Die überplanten Außenbereichsflächen befinden sich in bzw. am Rand eines Landschaftsteils, der nach Landschaftsrahmenplan bzw. Teillandschaftsplan eine hohe Qualität für das Landschaftsbild aufweist. Wesentliches landschaftsplanerisches Ziel ist laut Teillandschaftsplan in diesem Gebiet der Aufbau eines grünen Ortsrandes und die Anlage landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Ortsbild durch die zu erwartenden Bauvorhaben sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die vorhandenen Straßen
- Lagerung des Aushubes am Rande von Bauflächen
- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920³
- Erhalt der ortbildprägenden landschaftstypischen Laubbäume mit mehr als 80 cm Stammumfang
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Anlage von Hecken

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind dort zweireihige Hecken aus landschaftstypischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Hasel, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen, Ohrweide, Grauweide, Faulbaum, Schwarzer

³ DIN 18920 (2002-08) Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Holunder, Eberesche, Moorbirke, Stieleiche, Schwarzerle, 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.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht vermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden auf dem Flurstück 101/6 soll auf der im beigefügten Lageplan (s. Anlage) dargestellten Ausgleichsfläche A eine Kompensationsmaßnahme durchgeführt werden. Die Fläche stellt derzeit den Biotoptyp Artenarmes Intensivgrünland dar. Zukünftig soll sie zu artenreichem (mesophilen) Grünland entwickelt werden. Hierzu soll die Fläche nur noch einmal jährlich ab 01. Juli gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren. Sonstige Bearbeitungen der Fläche (Walzen, Schleppen, Düngen usw.) sind nicht zugelassen. Die Grenze der Ausgleichsfläche zu der übrigen Grünlandfläche ist am Rand durch ca. 1,5 m hohe Eichenspaltpfähle dauerhaft kenntlich zu machen. Alternativ zur Grünlandextensivierung soll ab dem Jahr 2016 auch eine natürliche Flächenentwicklung durch Sukzession möglich sein. Durch die Reduzierung bzw. Aufhebung der Bewirtschaftung wird wieder eine naturnahe Bodenentwicklung ermöglicht und es können sich naturnahe, landschaftstypische Vegetationsstrukturen entwickeln.

Für die nicht vermeidbaren Eingriffe auf dem Flurstück 98/1 erfolgt die Kompensation im Bereich des „Flächenpools II“ der Gemeinde Lilienthal. Dieser Flächenpool für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wurde im Jahr 2011 nach vorheriger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz auf einer Fläche in der Alte-Wörpe-Niederung hergestellt (Lageplan siehe Anlage). Entsprechend dem landschaftspflegerischen Konzept soll auf der Fläche vorrangig artenreiches, feuchtes, extensiv genutztes Grünland entwickelt werden. Des Weiteren wurden auf der Fläche die vorhandenen Gewässer (Alte Wörpe, Viehgraben) naturnah umgestaltet und ca. 10 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt. Der Flächenpool umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Lilienthal, Flur 12, Flurstücke 121/3, 121/2, 122/2, 120, 119, 118/1, 123/2 sowie Flur 13, Flurstücke 2/3 und tw. 292/2. Die reale Flächengröße des Pools beträgt 40.031 m². Aufgrund des für den Flächenpool festgelegten Aufwertungsfaktors von 0,75 entspricht der Pool einem Äquivalent an Ausgleichsfläche von 30.023 m². Dementsprechend ist für die hier erforderliche Ausgleichsfläche von 425 m² (Flächenäquivalent) im Flächenpool II eine Realfläche von (425 m² * Anpassungsfaktor 1,33=) 565 m² erforderlich. Da von dem Flächenpool bisher 20.850 m² Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind, steht derzeit eine Restfläche von 19.181 m² zur Verfügung. Die Kompensation des Eingriffs in dem Flächenpool ist somit gewährleistet.

Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensation

Die folgende Bilanzierung der möglichen Eingriffe und der darauf bezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird in Anlehnung an die "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. In Bezug auf die Beeinträchtigungen von Biotoptypen sind nach dem Bilanzierungsverfahren nur Biotoptypen von mittlerer und höherer Wertigkeit (ab Wertstufe III) zu betrachten, der Verlust von Biotoptypen mit geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Artenarmes Intensivgrünland, Ziergarten) ist nicht zu berücksichtigen.

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 der ortsüblichen Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. Nebenanlagen (bis zu 50 %) ausgegangen. Dies entspricht einer maximal versiegelbaren Fläche von 60 %. Die Flächengröße der 2 Flurstücke im Allgemeinen Wohngebiet des Bereiches 2 beträgt jeweils ca. 1.200 m². Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Bodenversiegelung von jeweils (1.200 * 60% =) 720 m². Aufgrund des vorhandenen Bodens mit besonderer Bedeutung beträgt der Kompensationsbedarf für das östliche Außenbereichsgrundstück (Teil des Flurstücks 101/6) (720 m² * Kompensationsfaktor 1 =) 720 m² Ausgleichsfläche. Für das westliche Baugrundstück (Teil-Flurstück 98/3) beträgt die zu berücksichtigende Bodenversiegelung unter Ausschluss der bereits versiegelten Fläche (Carport, Zufahrt aus Betonplatten) von 130 m² (720 m² - 130 m² =) 590 m². Demzufolge beträgt der Kompensationsbedarf hier ((590 m² * Kompensationsfaktor 0,5 =) 295 m² Ausgleichsfläche.

Als weiterer Eingriffsaspekt ist der zu erwartende Bodenauftrag außerhalb der versiegelbaren Flächen zu berücksichtigen. Dieser beträgt für das östliche Außenbereichsgrundstück (Teil des Flurstücks 101/6) (1200 m² - 720 m² =) ca. 480 m². Hieraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von (480 m² * Faktor 0,5 =) 240 m². Für das westliche Baugrundstück (Teil-Flurstück 98/3) sind zusätzlich die bestehenden Bodenauffüllungen (ca. 300 m²) sowie die Festsetzung des Verbots von Bodenauftrag im Wurzelbereich festgesetzter Bäume zu berücksichtigen (ca. 50 m²). Daher beträgt der zulässige Bodenauftrag hier 850 m². Abzüglich der versiegelbaren Fläche ist hier von einem zu berücksichtigenden Bodenauftrag von (850 m² - 590 m² =) 260 m² auszugehen. Hieraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von (260 m² * Faktor 0,5 =) 130 m².

Tabelle 1: Bilanzierung Eingriffssituation - Landespflegerische Maßnahmen

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt. Satzungsänderung/ Kompensationsbedarf	Ausgleichsmaßnahmen
Pflanzen und Tiere	Verlust von erhaltenswerten Baumbeständen durch Überbauung	Erhalt der landschaftstypischen Laubbäume ab 80 cm Stammumfang		
Boden	Vollständiger Funktionsverlust durch Bodenversiegelung:	Minimierung des Versiegelungsgrades Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die geplanten Straßen Anlage von zentralen Materiallagern und Parkplätzen Lagerung des Aushubes am Rande von Bauflächen	Versiegelung	
	Bereich Flurstück 101/6: 720 m ² Bereich Flurstück 98/3: 590 m ² Funktionsverlust durch Bodenauftrag: Bereich Flurstück 101/6: 480 m ² Bereich Flurstück 98/3: 260 m ²		Kompensationsbedarf 720 m ² Kompensationsbedarf 295 m ² Kompensationsbedarf 240 m ² Kompensationsbedarf 130 m ²	Kompensation für das Flurstück 101/6: Naturnahe Entwicklung einer (720+240 m ² =) 960 m ² großen Fläche (T.F. §3 (6)) Kompensation für das Flurstück 98/3: Entwicklung einer (295+130 m ² =) 425 m ² großen Ausgleichsfläche (Flächenäquivalent) im Bereich des Flächenpools II der Gemeinde Lilienthal (T.F. §3 (7))
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.

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt. Satzungsänderung/ Kompensationsbedarf	Ausgleichsmaßnahmen
Land-schafts-bild	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 (2-5))	keine	keine

3.6 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist zu prüfen, ob innerhalb des Plangebietes und in dessen funktionalen Zusammenhang nach § 7 (2) BNatSchG „streng“ oder „besonders geschützte“ Tier- und Pflanzenarten vorkommen. Hierzu wurden während der Biotopkartierung im Juni 2013 keine entsprechenden Funde oder Hinweise festgestellt. In Bezug auf die Flora ist ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten aufgrund der aktuellen örtlichen Biotoptypen auch weniger wahrscheinlich. In Bezug auf die Fauna ist aufgrund des Landschaftspotenzials und der vorliegenden Untersuchungen besonders die Artengruppe der Vögel, der Fledermäuse und der Heuschrecken zu berücksichtigen. Nach Aussage des Teillandschaftsplans „Moorhausen-Falkenberg“ (NILEG, 2003) wurden im Jahr 2002 in etwa 200 m Entfernung zum Plangebiet Vorkommen geschützter Vogelarten (Dorngrasmücke, Teichralle, Feldlerche, Wachtelkönig) nachgewiesen. Aufgrund der zwischenzeitigen Landschaftsveränderungen (Bau und Betrieb der Lilienthaler Allee) kann davon ausgegangen werden, dass der Wachtelkönig nicht mehr in der näheren Umgebung des Plangebietes vorkommt (Ökologis, 2005). Sollte dies dennoch der Fall sein, ist mit einer Störung der Vogelart durch die vorliegende Bauleitplanung aufgrund deren geringen Flächeninanspruchnahme und Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nicht zu rechnen. Gleiches kann auch für die Vorkommen anderer geschützter Vogelarten angenommen werden.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse wurden bei den Bestandsaufnahmen zum oben genannten Teillandschaftsplan Vorkommen von Breitflügelfledermaus und Abendsegler in ca. 400 m Entfernung vom Plangebiet festgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Arten durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden, da nur sehr geringfügig Jagdgebiete überplant werden und wesentliche Habitatstrukturen (Baumbestände) erhalten bleiben.

In Bezug auf die Artengruppe der Heuschrecken sind lt. Teillandschaftsplan im Untersuchungsgebiet (Alte-Wörpe-Niederung zwischen Moorhauser Landstraße und Wörpe) 5 besonders geschützte Heuschreckenarten (Sumpfschrecke, Sumpfgrashüpfer, Feld-Grashüpfer, Große Goldschrecke, Kurzflügelige Schwert-

schrecke) vorhanden. Die Heuschrecken leben vor allem auf den als Grünland genutzten Flächen der Alte-Wörpe-Niederung. Hiervon nimmt der überplante Bereich einen so geringen Anteil ein (kleiner 1%), dass eine Bestandsgefährdung von Heuschreckenarten auf Grund der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden kann.

4. Auswirkungen

4.1 Ortsbild

Die Geltungsbereichsgrenzen fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

4.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Entfernung zur Falkenberger und Moorhauser Landstraße sowie zur Lilienthaler Allee ist davon auszugehen, dass keine passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich dieser Satzung erforderlich werden.

4.3 Verkehrliche Auswirkungen

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

4.4 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Trink- und Löschwasser

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, soweit keine Vorfluter vorhanden sind, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

In der Planumsetzung werden die Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co KG als Wasserversorgungsunternehmen gemäß den Richtlinien die Trinkwasserversorgung sicherstellen. Eine Entnahme von Wasser zu Löschzwecken ist möglich.

5. Verfahrensvermerke

Hinweis: Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der Satzung Nr. 12 "Im Dreschlande" 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. 12 „Im Dreschlande“ –und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Grontmij GmbH

Bremen, den 14.03.2014

L.S. Gez. i. V. Jens 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 29.10.2013 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. 12 „Im Dreschlande“ vom 04.11.2013 bis einschließlich 05.12.2013 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat Satzung Nr. 12 „Im Dreschlande“ am 11.03.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den 27.03.2014

Der Bürgermeister
in Vertretung
Gez. i. V. Lütjen

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Anlagen

