

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 76 "Ossenhöfe II"
mit örtlicher Bauvorschrift über
Gestaltung**

Abschrift

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

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

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

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

Bremen, 20.08.1996

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes | 1 |
| 2. Lage des Plangebietes | 3 |
| 3. Örtliche Gegebenheiten und Bindung an den Bestand | 4 |
| 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 5. Festsetzungen im Bebauungsplan | 7 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Baulinien | 8 |
| 5.3 Verkehrsflächen | 11 |
| 5.4 Grünflächen | 11 |
| 5.5 Energieversorgung | 13 |
| 6. Entwicklung aus dem Grünordnungsplan | 14 |
| 6.1 Auswirkungen der Bebauung | 14 |
| 6.2 Vegetations- und freiflächenbezogene allgemeine Maßnahmen | 17 |
| 6.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, gleichzeitig Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 18 |
| 6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie von Gewässern | 19 |
| 6.5 Maßnahmen zum Ersatz des Eingriffs in Natur und Landschaft | 20 |
| 6.6 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung | 20 |
| 7. Kulturdenkmale | 22 |
| 8. Belange der Landwirtschaft | 23 |
| 9. Städtebauliche Werte | 24 |
| 10. Kosten und Finanzierung | 25 |

| | Seite |
|--|-------|
| 11. Festsetzungen von Gebieten, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen | 25 |
| 12. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind | 25 |
| 13. Darlegung der Grundsätze für soziale Maßnahmen Sozialplan nach § 180 BauGB | 25 |
| 14. Ver- und Entsorgung / Energieversorgung | 26 |
| 14.1 Wasserversorgung | 26 |
| 14.2 Löschwasserversorgung | 26 |
| 14.3 Stromversorgung | 26 |
| 14.4 Gasversorgung | 26 |
| 14.5 Schmutzwasserbeseitigung | 26 |
| 14.6 Oberflächenentwässerung | 26 |
| 14.7 Abfallbeseitigung | 28 |
| 14.8 Telekommunikation | 28 |
| 15. Verwirklichung | 28 |
| 16. Hinweis, Verfahrensvermerke | 29 |

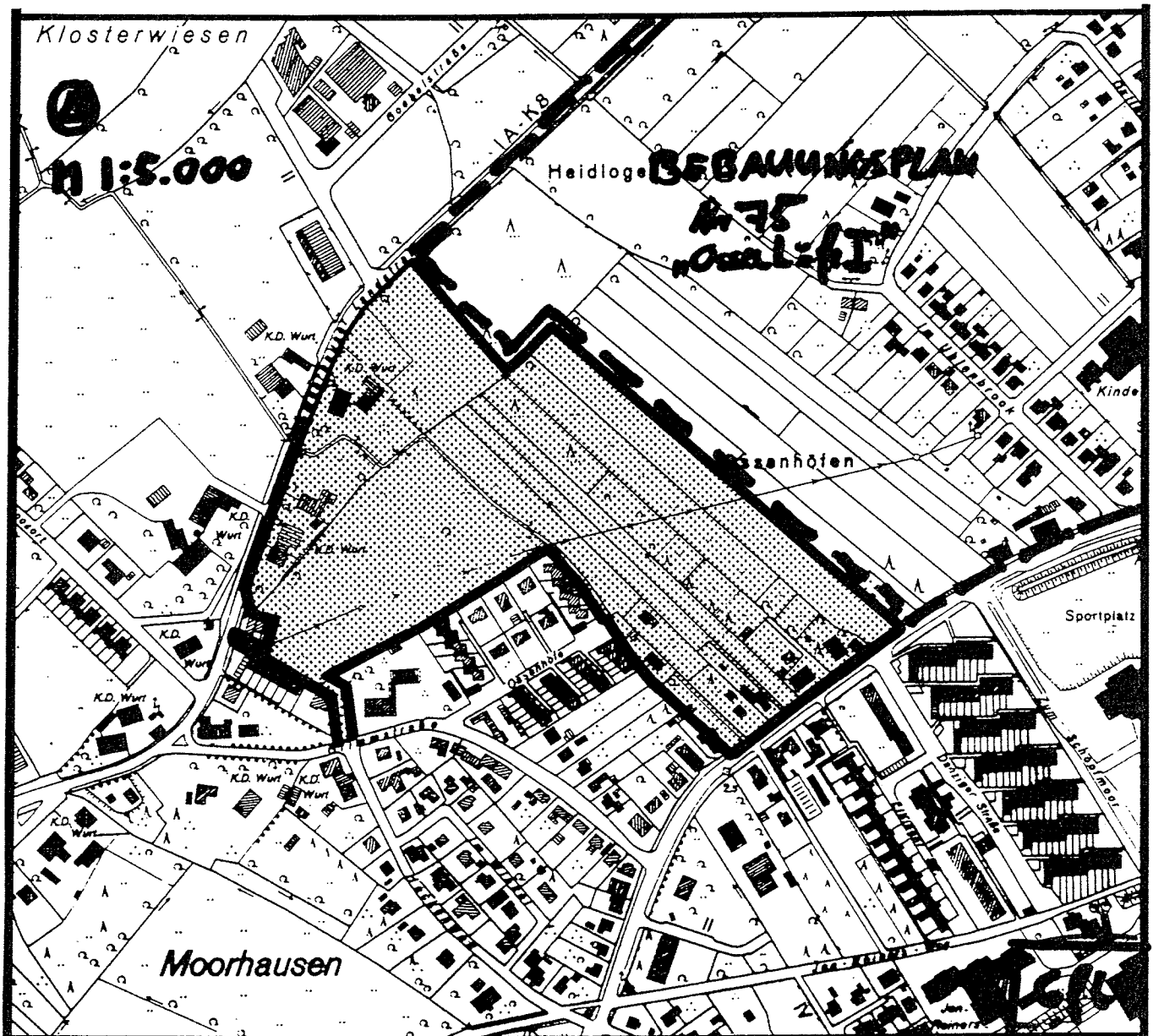
Anlagen:

- Anlage 1: Grünordnungsplan
- Anlage 2: Auszug aus dem Bodengutachten
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 4: Belange der Wasserwirtschaft

1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan ist aus dem 1988 von der Gemeinde Lilienthal erstellten Rahmenkonzept für den gesamten Bereich Osenhöfen-Heidloge entwickelt. Dieses sah in Grün- und Wasserzügen eingebettete Wohnbebauung vor. In einer ersten Umsetzungsstufe wurde für die nördliche Hälfte der Bebauungsplan Nr. 75 "Osenhöfe I" aufgestellt; er wurde 1995 rechtskräftig.

In einer zweiten Umsetzungsstufe wird für die südliche Hälfte der Bebauungsplan Nr. 76 "Osenhöfe II" aufgestellt.



Plan 1: Lage des Plangebietes

Durch die Änderung der Gewässer in beiden Plangebieten wurde 1995 das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren eingeleitet.

In der Mitte des Jahres 1991 gründete sich der Verein "Lebensraum Lilienthal" e.V., um als Träger das Projekt "Ökologische Siedlung in Lilienthal" durchzuführen. Der Verein schloß die Bauwilligen als aktive Mitglieder zusammen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes soll das Projekt verwirklicht werden.

Für das Planungsgebiet sind ca. 70 Wohneinheiten als Hofhäuser, Reihenhäuser, Reihenhäuser mit Gartenhöfen, als Gruppenhäuser und als möglichen Kombinationen dieser verschiedenen Haustypen geplant.

Folgende allgemeine Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- ökologische Bauweise der Gebäude
- möglichst gering überbaute Flächen
- kompakte Haustypen mit geringem Außenwandanteil
- gute Freiraumanbindung für jede Wohneinheit
- Unterteilung des gesamten Siedlungsprojektes in Teilprojekten zur Bildung kleinerer Nachbarschaften
- Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen wie Einpersonenhaushalte, Familien, Eigentumsbildner, alte Menschen, Mieter aber auch im begrenzten Maße Gewerbe, das das Wohnen nicht stört.
- Gemeinschaftsräume (z.B. Kindergruppen) in zentraler Lage des gesamten Gebietes

Die Erschließung der Freiflächen soll hinreichend durch Wege und Pfade, entsprechend den Nutzungsanforderungen der Bewohner und den Erfordernissen von Flora und Fauna erfolgen.

Hauptmerkmal des Verkehrskonzeptes ist die weitgehende Kfz-freie Erschließung des Gebietes.

Innerhalb der Haupteerschließungsstrasse ist eine Mischfläche für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen sowie eine Beschränkung des Kfz-Verkehres auf Müllabfuhr, Feuerwehr, Krankenwagen oder Möbelwagen.

Anzeigenfreier Bebauungsplan entsprechend § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG

Zur Zeit ist es der Gemeinde Lilienthal nicht möglich, die Nachfrage nach Wohnbebauungsflächen zu befriedigen.

Der Bebauungsplan Nr. 76 "Ossenhöfe II" soll zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und ist der höheren Verwaltungsbehörde deshalb nicht anzuzeigen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt ca. 9 ha und liegt in der Flur 9 und 10 der Gemarkung Lilienthal. Im Nordosten schließt sich der Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" und im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 85 "Grimmstraße" an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76. Beide Bebauungspläne sind zur Zeit noch im Verfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 "Ossenhöfe II" der Gemeinde Lilienthal wird begrenzt:

- Im Nordwesten: durch die nicht eingeschlossene Moorhauser Landstraße.
- Im Nordosten: durch das Flurstück 22/3 (teilweise), durch die Südwestgrenzen der Flurstücke 59/3, 59/4, 59/1.
- Im Südwesten: durch die Westgrenzen der Flurstücke 41/56 (Weg), 51/7, 51/6 und 51/5.
- Im Südosten: durch die Falkenberger Landstraße und durch das Grundstück der Grimmstraße 12 sowie durch die Nordwestgrenzen der Flurstücke 41/85, 41/74, 41/73, 41/72, 41/84.
- Enklave für Ersatzmaßnahmen: Gemarkung St. Jürgen, Flurstück 25/2, Flur 15.

3. Örtliche Gegebenheiten und Bindung an den Bestand

Im Nordwesten des Plangebietes liegt die Moorhauser Landstraße, an die sich landwirtschaftliche Hofstellen aufreihen und an denen noch die historische dörfliche Struktur Lilienthals ablesbar ist. Die Hofstellen liegen auf einer Wurt.

An der Moorhauser Landstraße, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sind aber auch Reihenhäuser (Moorhauser Landstraße 23 a-c, 22 a-f) entstanden, die sich nicht in die noch vorhandene dörfliche Struktur einfügen. Die Reihenhäuser liegen auf einer Geländekante von ca. 1,50 m Höhe. Daran schließt sich eine Weidefläche an, die ca. 1/4 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausfüllt. Die Weidefläche wird von den Hofstellen auf Wurtten begrenzt sowie von größerem Baumbestand entlang der Wohngebäude Ossenhöfe 1d, 5, 9 und 13.

Südlich des Plangebietes liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (Grimmstraße 12). An das der Straße Ossenhöfe südlich angrenzende Plangebiet ist in den 70er Jahren eine teilweise dichte Reihenhausbauung entstanden.

Bei dem größten Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aber brachgefallen sind. Zudem wurden auf einer zentral gelegenen Parzelle vor ca. 40-50 Jahren Fichten angepflanzt. Ein Teil der Bäume ist abgestorben. Innerhalb des Fichtenbestandes wurde ein Hüttendorf für Kinder als Spielplatzmöglichkeit aufgebaut.

Zwischen den Hofstellen an der Moorhauser Landstraße und dem Fichtenforst sowie zwischen den Weiden und Brachflächen verlaufen Grabensysteme, die teilweise von Gehölzen begrenzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Falkenberger Landstraße - L 133, liegen einige große Grundstücke mit Wohngebäuden. Die weiten von der Falkenberger Landstraße zurückliegenden Grundstücke werden durch teilweise unbefestigte Wege erschlossen.

Im Nordosten schließt sich der Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" an, der für diesen Bebauungsplan die äußere Erschließung vorgibt (Planstraße D und C).

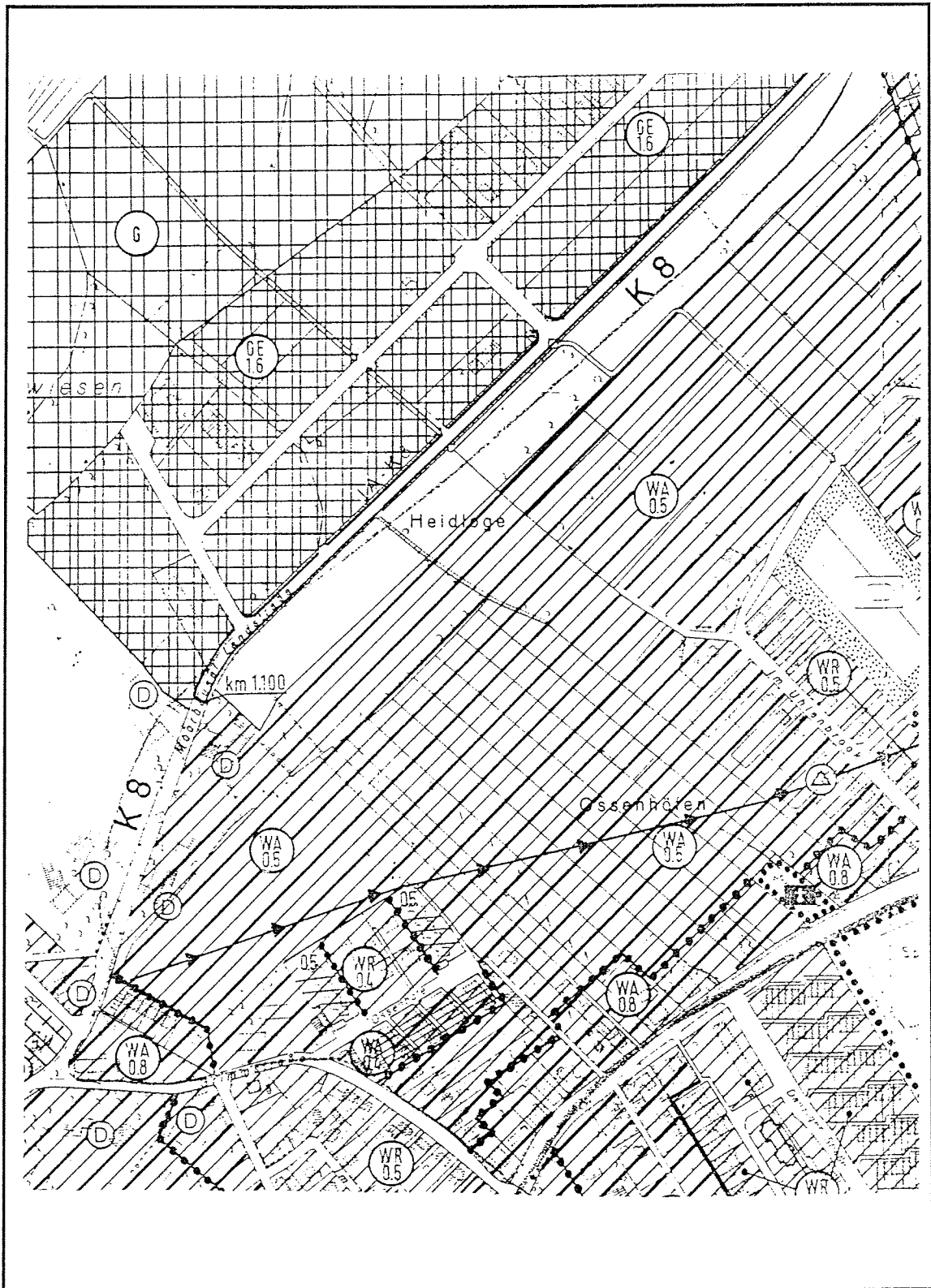
Die Falkenberger Landstraße ist die Haupteerschließung für den Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr der Gemeinde Lilienthal.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) von 1978 der Gemeinde Lilienthal hat den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits als Wohnbaufläche berücksichtigt. Überwiegend ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschosflächenzahl von 0,5 als Mittelwert dargestellt worden. Abweichend davon ist für die Randbebauung an der Falkenberger Landstraße die Geschosflächenzahl von 0,8 gewählt worden (vgl. Plan 2).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 gilt der Flächennutzungsplan in der Erstfassung noch unverändert.

Die vorhandenen Hofstellen an der Moorhauser Landstraße werden als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden, sonst setzt der Bebauungsplan eine Wohnbaunutzung fest. Entwickelt aus der Vorgabe des Flächennutzungsplanes erfolgt die Festsetzung von Reinen Wohngebieten (WR) im inneren Bereich des Bebauungsplanes.



Plan 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5000 (Erstfassung)

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf für die ökologische Siedlung "Lebensraum Lilienthal" (vgl. Anlage 3) wurden bauleitplanerische Festsetzungen getroffen. Aufgrund eigentumsrechtlicher Zwänge ist es nicht möglich, den städtebaulichen Entwurf im gesamten Umfang zu realisieren.

Im südlichen Planbereich wird ein herkömmliches Planungskonzept verfolgt; der weitere Planbereich dient jedoch der ökologischen Siedlung. Die einzelnen Festsetzungen dienen in ihrer Kombination aus besonders geformten Baufeldern, Baulinien, reduzierter Straßenerschließung, Gemeinschaftsstellplätzen, zugeordneter Freiflächen und Gestaltungsfestsetzungen der Fortschreibung der Ziele des städtebaulichen Entwurfes und des Vereins "Lebensraum Lilienthal e.V."

Für diesen Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 + WA 3) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der vorrangige Wohncharakter betont; gleichzeitig können entsprechend der Ziele für die ökologische Siedlung auch Wohnstandort und Arbeitsplatz verbunden werden.

Entlang der Falkenberger Landstraße, im Bereich der bestehenden Bebauung, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 2) festgesetzt. Damit wird die Art der Nachbarnutzung entlang der Hauptstraße aufgegriffen und fortgeführt.

Die schmalen und tieferen Grundstücke in dieser zentralen, zentrumsnahen Situation sollen besser ausgenutzt werden. Daher werden hinter den vorhandenen Gebäuden mögliche Baufelder festgesetzt. Sie werden durch vorhandene private Wegerechte erschlossen; zur planungsrechtlichen Absicherung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung

Nicht zulässig sind (vgl. textl. Fests. 1.):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil deren Gebäude strukturell nicht in das Gebiet passen. Für den Freilandanbau sollen die attraktiven Wohngebietsflächen nicht in Anspruch genommen werden, hier geht die bauliche Nutzung vor.

Der Ausschluß von Tankstellen erfolgt, weil die Tankstellen nicht in die festgesetzten Struktur passen. Zudem bewirken sie als Zielpunkt für Kfz-Verkehr eine nicht gewünschte Immissionsbelastung für die Nachbarschaft und würde auch dem Ziel einer Verkehrsreduzierung widersprechen.

Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO

Der mittlere Bereich des Plangebietes wird als Reines Wohngebiets (WR). In diesem Bereich soll ausschließlich das Wohnen entwickelt werden, da hier auch die entsprechende Wohnruhe gegeben ist und diese erhalten werden soll.

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Diese Festsetzung betrifft die beiden landwirtschaftlichen Betriebe an der Moorhauser Landstraße. Um ihren Bestand zu sichern und noch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, erfolgt die Festsetzung eines Dorfgebietes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Baulinien

Innerhalb der Allgemeinen und Reinen Wohngebiete (**WA1, WA3 und WR**) wird eine **Grundflächenzahl von 0,35** festgesetzt. Zulässig sind nur Hausgruppen. Dadurch wird eine kompakte Bauweise erreicht. Im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen wird somit verdichtet und in den Randbereichen des Plangebietes können größere Freiflächen entstehen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen in den **WA₁, WA₃ und W3** dürfen um 50 % überschritten werden. Diese Festsetzung ergibt sich einmal durch die knappe Verfügung von Bauland in Lilienthal. Besonders im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mußte gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf die Verfügungsfläche für ökologisches Bauen erheblich reduziert werden.

Weiterhin sieht der städtebauliche Entwurf besondere gestalterische Anordnungen wie Wohnhöfe, Rundlinge und Hausgruppen in anderen Formen vor. Um dieses Ziel trotz der geringen zur Verfügung stehenden Bauflächen umzusetzen und auch die notwendige Anzahl von Wohneinheiten zu realisieren, ist eine Überschreitung der GFZ notwendig.

Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, denn die lt. Bauordnung notwendigen Abstände werden eingehalten. Zugleich ist flankierend eine Höhenbeschränkung festgesetzt. Durch die Überschreitung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Der Baumaßnahme werden umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet sowie differenzierte Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung.

Durch die größeren Verdichtungsmöglichkeiten wurde der Umfang der privaten Stellplatzanlagen der Anzahl der Wohneinheiten angepaßt. Es sind keine verkehrlichen Probleme hinsichtlich des Verkehrsflusses zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Planstraße C und D sind auch für die beabsichtigte Verdichtung ausreichend.

Sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt:

- Das Ortsbild ist durch Verdichtungen noch höherer Art direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet vorgeprägt. Durch vielfältige Bauformen, z.B. Rundlinge wird bewußt auf eine ländlichere Bebauung gezielt. Das Orts- und auch Landschaftsbild wird nicht nachhaltig beeinträchtigt. Dafür sorgen auch die Vielzahl von Eingrünungsmaßnahmen.
- Andere Rechtsvorschriften werden nicht berührt.

Als **Höchstzahl der Vollgeschosse** werden zwei festgesetzt. Entlang der neuen Erschließungsstraße wird, in einem Abstand von 3 m, eine **ingeschossige Bauweise** festgesetzt. In diesen Bereichen können z.B. ein kleiner Eingangshof entstehen, der als Fahrradabstellplatz, Spielfläche oder als Wintergarten, ein Teil des Hauptgebäudes sein kann. Zudem soll eine Gliederung der Baukörper zur Straßenfläche hin erreicht werden.

Das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen wird innerhalb der WA1- und WR-Gebieten durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen begrenzt (vgl. **textl. Fests. 2.**). Eine weitere Verdichtung soll dadurch vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des neuen Gebietes wurden entsprechend eines städtebaulichen Entwurfs (**siehe Anlage 3**) festgesetzt. Es wurden teilweise größere überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, um mehr gestalterische Möglichkeiten für die einzelnen Baugruppen bieten zu können.

Entlang der Haupteerschließungsstraße und der Plätze wurden Baulinien festgesetzt, um Raumkanten zu bilden, die den Straßenraum fassen und einheitlich gestalten sollen. Dabei erfolgt in den Eingangsbereichen des Wohnquartiers eine Einengung, die diese Eingangssituation betonen soll.

Im Bereich der Falkenberger Landstraße sind schon Wohngebäude vorhanden (**WA2-Gebiete**). Große, langgezogene Grundstücke mit Gartenflächen prägen diesen Bereich. Um diese Grundstücke baulich besser nutzen zu können, sind weitere, überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen worden. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erfolgt über die vorhandenen Zufahrten. Zur Erzielung einer angepaßten Bebauung sind eine 1-geschossige offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt

In den **WA 2-Gebieten** ist eine offene Bauweise festgesetzt, da die Einhaltung seitlicher Grenzabstände und die Vermeidung langer Gebäude über 50 m Länge zur Gliederung der Baustruktur erwünscht ist (vgl. **textl. Fests. 4.3**). Zur Errichtung besonderer Bauformen ist in den **WA 1-, WA 3- und WR-Gebieten** eine abweichende Bauweise tlw. zulässig (vgl. **textl. Fests. 4.2**).

In Abstimmung mit der jeweiligen städtebaulichen Situation können in Ausnahmen auch Einzelhäuser erstellt werden (vgl. **textl. Fests. 4.5**).

Innerhalb der **WR-**, **WA1-** und **WA3-** Gebiete wurden als Bauweise Hausgruppen festgesetzt (vgl. **textl. Fests 4.1**). Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, mit Grund und Boden flächensparend umzugehen. Verglichen mit Einzel- und Doppelhäusern können hier mehr Wohneinheiten je Grundstücksfläche geschaffen werden, so daß die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen reduziert wird. Gleichzeitig sollen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf vielfältige Baugruppen zu realisieren sein.

Damit die städtebauliche Konzeption eingehalten wird (vgl. **Anlage 3**), sind Reihenhäuser ohne Versatz unzulässig - die besondere Situation von halbkreisförmig angeordneten Bauformen soll so erzielt werden (vgl. **textl. Fests. 4.4**).

Ein weiteres Element der besonderen städtebaulichen Situation ist die Möglichkeit, die Haupteinschließung an den Eingangsbereichen jeweils zu überbauen (vgl. **textl. Fests. 4.5**). Mit einer derartigen Torsituation soll die Eigenart und Qualität des Baugebietes betont werden - gleichzeitig wird ein weiterer kleiner Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Innerhalb des **Dorfgebietes (MD)** erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25, da es sich um großflächige Grundstücke handelt und eine übermäßige Versiegelung vermieden werden sollte. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes wird eine zweigeschossige Bauweise und Einzelhäuser festgesetzt.

Im Bereich der Grünfläche an der Planstraße C erfolgt die Festsetzung "Café/Kiosk", diese Nutzung soll im Zusammenhang mit der angrenzenden Spielplatzfläche als attraktiver Treffpunkt dienen. Das entstehende Gebäude soll als Gegenpol zu der gegenüberliegenden Platzgestaltung mit den dazugehörigen Gebäuden genutzt werden. Die maximale überbaubare Grundstücksfläche beträgt 120 qm.

Stellplätze und Garagen

Innerhalb der **WA1-**, **WA3-** und **WR-** Gebiete sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig, da diese Gebiete als "Autofreie Zone" gelten soll. Um Behinderten eine Zufahrtmöglichkeit und einen Stellplatz vor ihrer Wohnung bieten zu können, kann ausnahmsweise der Nachweis dieses Stellplatzes auf dem Grundstück erfolgen (vgl. **textl. Fests. 5.1**).

Die erforderlichen Stellplätze müssen deshalb auf den gesondert gekennzeichneten Sammelstellplatzanlagen nachgewiesen werden (vgl. **textl. Fests. 5.2**). Die Zufahrten zu den Stellplatzflächen werden durch Planzeichen festgesetzt, dadurch wird ein eindeutiger Verkehrsablauf erzielt. Eine Ausnahme bildet das **WA3-** Baufeld am Wendehammer der Planstraße C. Aufgrund der Größe des Baufeldes sind weitere Stellplätze im Baufeld zulässig.

Um größere Garagenbauwerke zu vermeiden, darf pro Anlage der Garagenanteil nur max. 1/3 der vorhandenen Stellplatzanzahl betragen (vgl. **textl. Fest. 5.3**). Das Verhältnis Wohneinheiten-Stellplätze beträgt ca. 1,1.

Nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf (Rd.Erl.d.MS v. 25.02.1988) sind für Einfamilienhäuser 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich. In der Planzeichnung werden 86 Stellplätze für die **WA1-**, **WA3-** und **WR-** Gebiete als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Im westlichen **WA3-** Gebiet sind weitere Stellplätze außerhalb der Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Für diese Wohngebiete wird von 70 - 80 Wohneinheiten ausgegangen, so daß der erforderliche Stellplatzbedarf gedeckt ist.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im WA2-Gebiet sind Stellplätze auf den Baugrundstücken zulässig.

Im Planbereich sind öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen zulässig. Sie werden den Bewohnern im Planbereich zugeordnet. Als weiterer Beitrag zur Verkehrsminderung und zur Reduzierung kann auf einen Stellplatznachweis verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, daß diese Einrichtung vornehmlich durch die Anwohner besucht sind. Mit ca. 300 m max. Entfernung im Planbereich ist es zumutbar, wenn diese Einrichtungen zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sind (vgl. textl. Fests. 5.4).

5.3 Verkehrsflächen

Eine Haupteerschließungsstraße, die in Nord-Süd-Richtung verläuft, bildet das "Gerüst" der neuen Wohnbebauung (WA1, WA3 und WR-Gebiet). An dieser Straße reihen sich die einzelnen Wohngruppen auf. Innerhalb der Straßenfläche wird der Verkehr gemischt durch Fußgänger, Radfahrer und Kfz-Verkehr, der durch Müllabfuhr, Feuerwehr, Krankenwagen oder durch z.B. Möbelwagen entsteht. Direkt vor den Gebäuden sind keine Stellplätze oder Garagen vorgesehen. Die Gemeinschaftsstellplätze liegen in den Randbereichen (vgl. textl. Fests. 7.). Die Straßenfläche wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen bzw. die Detailplanung mit Verkehrsbeschränkungen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Das neue Wohngebiet erhält die gesamte äußere Erschließung über die vorgegebenen Planstraßen C und D des Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I", der nordöstlich angrenzt.

Durch die geplanten Fuß- und Radwege entsteht ein engmaschiges Fußwegenetz, welches Anschluß an vorhandene Wegeverbindungen hat.

Die Fuß- und Radwege verlaufen von der Falkenberger Landstraße über die Planstraße D; zur Moorhauser Landstraße 22 und 23. Weitere Wegeverbindungen wurden geschaffen von der Straße Ossenhöfe in das Plangebiet. Zudem wird eine Geh- und Radwegverbindung zwischen der Grimmstraße und der Moorhauser Landstraße festgesetzt.

Um die rückwärtigen Grundstücke an der Falkenberger Landstraße zu erschließen, erfolgt die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger.

Zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen wird ab Höhe der Moorhauser Landstraße 26 ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

5.4 Grünflächen

Im Plangebiet entsteht, entsprechend den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetz (NSpPG), der Bedarf nach öffentlicher Spielplatzfläche. Deshalb wurde eine Grünfläche an der Planstraße C geplant und als "Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz" festgesetzt.

Der Spielplatz wurde im Bereich eines geplanten Cafés festgesetzt und kann durch diese Nutzung auch besser für Kleinkinder überwacht werden.

Die größte fußläufige Wegstrecke von einem Baufeld innerhalb des Plangebietes zum Kinderspielplatz beträgt höchstens 400 m. Damit wird die vom Nds. Spielplatzgesetz vorgeschriebene maximale Wegentfernung von 400 m von allen Bereichen aus nicht überschritten.

Die nutzbare Fläche des erforderlichen Spielplatzes muß gem. Nds. Spielplatzgesetzes mindestens 2 % der Bruttogeschossfläche betragen, mindestens jedoch 300 qm.

Im Bebauungsplan wird teilweise auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen verzichtet. Zur Ermittlung der zulässigen Geschossfläche wird auf die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse Bezug genommen.

Der rechnerische Spielplatzbedarf im Plangebiet wird wie folgt ermittelt:

| Nettobauland * | GRZ * | Vollgeschöß | = | zulässige Geschossfläche |
|----------------|-------|-------------|---|--------------------------|
| WA1 13.240 qm | 0,35 | II | = | 9.268 qm |
| WA2 10.318 qm | | GFZ 0,6 | = | 6.190 qm |
| WR 11.827 qm | 0,35 | II | = | 8.270 qm |

2% von 23.728 qm = 475 qm

Der im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Spielplatz/Grünfläche umfaßt insgesamt ca. 1500 qm. Die Spielplatzfläche ist somit gut bemessen.

Der Spielplatzbedarf des an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 76 angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 85 "Grimmstraße" soll ebenfalls durch den anstehenden Bebauungsplan gedeckt werden.

Folgende Flächen werden benötigt: WA-Gebiet $11.550 \text{ qm} \times \text{GFZ } 0,4 = 4.620 \text{ qm}$
 $4.620 \text{ qm} \times 0,02 = 92,4 \text{ qm}$ Spielplatzfläche

Innerhalb der Grünfläche im westlichen Planbereich werden unterschiedliche Nutzungen untergebracht. Die öffentliche Grünfläche mit der **Zweckbestimmung Grabeland** soll der umgebenden Wohnnutzung als Anbaufläche für Obst und Gemüse dienen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abenteuerspielplatz neben dem Bolzplatz soll die Ersatzfläche für das Hüttendorf auf der jetzigen Freifläche in der Mitte des Plangebietes sein. Die Holzhäuser können auf der neuen Fläche wieder aufgebaut werden.

Auch der festgesetzte Bolzplatz soll als Spielangebot dem gesamten Gebiet um die Neubebauung dienen, da im ganzen Umkreis kaum Spielflächen zur Verfügung stehen.

5.5 Energieversorgung

Mit diesem Bebauungsplan soll auch ein Beitrag zur Energieeinsparung erreicht werden. Es wird daher zwingend an das geplante Blockheizkraftwerk im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 75 angeschlossen (vgl. textl. Fests. 6.1)

Zur Verringerung an Immissionen und Reduzierung von fossilen Brennstoffen wie Holz und Kohle sind offene Feuerstellen (z.B. Kamine) ausgeschlossen (vgl. textl. Fests. 6.2)

Die Verwendung von Wintergärten als Teil einer energiesparenden Bauweise soll unterstützt werden (vgl. textl. Fests. 6.3); ebenso die Nutzung von Sonnenkollektoren (vgl. textl. Fest. 6.4) sowie flächige Verglasungen der Dachhaut (vgl. textl. Fests. 6.5).

6. Entwicklung aus dem Grünordnungsplan

6.1 Auswirkungen der Bebauung

Dieses Bauvorhaben wird zur Deckung des erheblichen Bedarfs an Bauflächen und zur Schaffung von Wohnbauflächen unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes geplant.

In einer Analyse der Auswirkungen der Bebauung auf das Gebiet wurde im Rahmen eines Grünordnungsplanes festgestellt, daß es durch die geplante Bebauung zu erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt, die nach dem NNatG zu kompensieren sind (vgl. Anlage 1.).

In Form einer Tabelle werden die Beeinträchtigungen den Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt (siehe folgende Tabelle 1):

Tabelle 1: Bilanzierung Eingriffssituation - Landschaftspflegerische Maßnahmen

| Eingriffssituation | | | Landschaftspflegerische Maßnahmen | |
|---|--|--|---|--|
| Eingriff | Art der Beeinträchtigung | Betroffene Landschaftsfaktoren | Ziel | Maßnahmen |
| <p>Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung von Gebäuden, Verkehrsflächen, Parkplätzen</p> | <p>Überbauung und Beeinträchtigung von Ruderalflächen und Grünland mittlerer Bedeutung</p> <p>• Aushub des Bodens im Bereich der Gebäude einschl. Versiegelung von Boden durch die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Wohnanlagen, Straßen und Fußwegen (~ 1,5 ha)</p> | <p>• Biotop- und Artenschutz</p> <p>• Boden Vollständiger Funktionsverlust bzw. Störung der Bodenentwicklung</p> | <p>Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere</p> <p>• Weitgehender Erhalt der Bodenfunktion, Schaffung von Bereichen mit ungestörter Bodenentwicklung</p> | <p>Ausgleichsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von Mulden einschließlich Initialpflanzungen mit Röhricht und standortgerechten Gehölzen (~ 7.000 m²) - Standortgerechte Gehölzpflanzungen im Bereich des Bolzplatzes, Spielplatzes und des Grabelandes (~ 6.000 m²) - Anlage von Gärten und Grünflächen mit standortgerechter Vegetation und extensiven Pflegemaßnahmen (~ 1,5 ha) - Anlage eines standortgerechten Gehölzstreifens (~ 1.200 m²) - Ergänzung und naturnahe Gestaltung des vorhandenen Grabensystems (ca. 1.400 m²) <p>Ersatzmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umwandlung einer Standweide in eine Feuchtfläche mit Blänken, Röhricht und standortgerechten Gehölzen (~ 1,8 ha) <p>Vermeidungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Versiegelung durch Verwendung von versickerungsfreundlichem Material bei der Anlage von Fußwegen und Radwegen <p>Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von Mulden einschließlich Initialpflanzungen mit Röhricht und standortgerechten Gehölzen (~ 7.000 m²) - Standortgerechte Gehölzpflanzungen im Bereich des Bolzplatzes, Spielplatzes und des Grabelandes (~ 6.000 m²) - Anlage von Gärten und Grünflächen mit standortgerechter Vegetation und extensiven Pflegemaßnahmen (~ 1,5 ha) - Anlage eines standortgerechten Gehölzstreifens (~ 1.200 m²) |

Tabelle 1: Bilanzierung Eingriffssituation - Landschaftspflegerische Maßnahmen

| Eingriffssituation | | | Landschaftspflegerische Maßnahmen | |
|--------------------|---|---|--|--|
| Eingriff | Art der Beeinträchtigung | Betroffene Landschaftsfaktoren | Ziel | Maßnahmen |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Versickerungsflächen im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen • Errichtung von Gebäuden, Anlage von Stellplätzen und Grünflächen im dorftypischen Siedlungsbereich | <ul style="list-style-type: none"> • Wasser • Landschaftsbild | <ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung der Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet • Entwicklung landschaftstypischer Elemente und Einpassung der Bauanlagen in die Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung und naturnahe Gestaltung des vorhandenen Grabenssystems (ca. 1.400 m²) - Anlage von 3-reihigen Gehölzstreifen (ca. 350 m²) - Anlage von Obstgärten und flächigen Gehölzbeständen (ca. 900 m²) <p>Vermeidungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Versiegelung durch Verwendung von versickerungsfreundlichem Material bei der Anlage von Fußwegen, Stellplätzen und Planstraßen - Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken <p>Vermeidungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einfügen der Gebäude durch Verwendung ortstypischer Materialien - Dachbegrünung <p>Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung des Wohngebietes mit standortgerechten Gehölzpflanzungen - Anlage von Versickerungsmulden und Röhrichtflächen (siehe Arten- und Biotopschutz) |

Da für den benachbarten B-Plan Nr. 75 "Ossenhöfe I" eine Ausgleichsfläche von 1,0 ha Größe im Bereich des B-Planes Ossenhöfe II vorgesehen werden muß, steht sie für den Ausgleich des Eingriffs Ossenhöfe II nicht mehr zur Verfügung. Die Ausgleichsflächen für Ossenhöfe I liegen im Bereich des Rückhaltebeckens, am Rand des Bolzplatzes und am Grabeland (Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft). Insgesamt kann der Eingriff, der sich aus dem B-Plan Ossenhöfe II ableiten läßt und die Restkompensation aus dem B-Plan Ossenhöfe I nicht in dem vorliegenden Geltungsbereich ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sind Ersatzmaßnahmen notwendig.

Der Eingriff wird außerhalb des Bebauungsplanes auf einer **Ersatzfläche** ausgeglichen. Dafür steht das 1,8 ha große Flurstück 25/2 in der Flur 15, St. Jürgen, zur Verfügung. Die Fläche liegt am Naturschutzgebiet Truper Blänken und der alten Wörpe. Sie wird z. Z. als Standweide genutzt. Durch Anlage von Blänken, Röhrichsukzession und Gehölzpflanzung soll die Fläche aufgewertet werden (vgl. textl. Fests. 9.3).

6.2 Vegetations- und freiflächenbezogene allgemeine Maßnahmen

- Zur Einbindung des B-Plangebietes Nr. 76 Ossenhöfe II in die Umgebung und zur Gliederung der Wohngruppen werden Grünzüge angelegt. Sie bilden das Gerüst für eine nach landschaftsökologischen Prinzipien gestaltete Bebauung. Die Ausdehnung des Grünzuges, die Pflanzenauswahl und die Geschlossenheit der Anlage ermöglichen die Entwicklung eines Wohnumfeldes, in dem Pflanze und Tier, Boden, Wasser und Luft in positive Beziehung zum Bewohner gesetzt werden.
- Die Nutzung der Freiräume erfolgt in einem durchgängigen, lockeren Verbundsystem ausgehend von der Terrasse und dem Vorplatz am Hauseingang zum Gartenraum oder dem Sitzplatz bis hin zum Bolzplatz, Kinderspielplatz und Grabeland. Auf der Terrasse oder dem Vorplatz am Hauseingang hält sich vorwiegend die Familie der Bewohner auf.
- Der ohne Zäune gestaltete Gartenraum ermöglicht eine Nutzung in der Gruppe aus der Nachbarschaft, ebenso kann der Sitzplatz in den Innenhöfen von der Anwohnergruppe genutzt werden. Dem Bedürfnis nach Bewegung und Kommunikation entsprechend, treffen sich die Kinder, teilweise begleitet von den Erwachsenen auf den Spielplätzen: an der Sandkiste im Hüttendorf oder auf dem Bolzplatz.

Aufgrund der Bewertungen des Grünordnungsplanes (vgl. Anlage 1) wurden folgende grünordnerische Maßnahmen entwickelt und wie folgt festgesetzt:

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist eine weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers. Dies ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freifläche zu beachten (vgl. textl. Fests. 8.1; 8.6 und 8.7).

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf der Fläche der Baufenster zu sammeln (in Zisternen) und weiterzuverwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung). Dadurch soll eine Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs erreicht werden (vgl. textl. Fests. 8.2).

Vorhandene Gräben und Feuchtbereiche in den WA1 und WR-Gebieten werden naturnah gestaltet. Es sind Mulden zur Regenwasserversickerung anzulegen (vgl. textl. Fests. 8.3).

Die Freiräume werden durch ein abgestuftes Verbundsystem ausgehend von der Terrasse, dem Vorplatz am Hauseingang, dem Gartenraum bis hin zum Bolzplatz, Kinderspielplatz und Grabeland gestaltet (vgl. textl. Fests. 8.4).

In dieses Grünkonzept sind die Gemeinschaftsgaragen und Mülltonnenstandorte einzubeziehen. Sie sind zu begrünen (vgl. textl. Fests. 8.5. und 8.8).

6.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, gleichzeitig Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aus dem Grünordnungsplan heraus werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz entwickelt:

Der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 76 erfolgt durch flache Mulden am südlichen und nördlichen Randbereich, in die das Oberflächenwasser abgeleitet und zur Versickerung gebracht wird. Die Senken stehen untereinander in Verbindung und haben Anschluß an das Grabensystem, das zum Rückhaltebecken führt. Die Senken werden teilweise etwas tiefer ausgehoben, daß temporäre Wasserflächen entstehen, in denen mehrere Wochen Wasser steht, in Trockenperioden aber trockenfällt. Die Becken werden von Initialpflanzungen von Röhricht umgeben. Zur Grenze des Plangebietes am Rand der Versickerungsmulden werden standortgerechten Gehölze in einer Breite von 3 - 10 m gepflanzt (vgl. textl. Festsetzung 9.1):

| | |
|--------------------|------|
| Schwarzerle | 30 % |
| Knackweide | 20 % |
| Wasserschneeball | 10 % |
| Hasel | 20 % |
| Schwarzer Holunder | 10 % |
| Hundsrose | 10 % |

Die Gehölze werden als Jungpflanzen im Abstand von 1 m x 1 m gepflanzt. Die an die Röhricht- und Gehölzflächen grenzenden Wiesen werden 2 x jährlich gemäht.

Der angrenzende BBP Nr. 75 (rechtskräftig) benötigt zusätzliche Ausgleichsflächen von 1 ha. Diese werden im BBP Nr. 76 festgesetzt. Dazu gehören die Sukzessionsflächen und Gehölzanzpflanzungen im Bereich des Rückhaltebeckens, des Bolzplatzes und des Spielplatzes.

- Die Randpflanzung am Spielplatz, Bolzplatz und dem Grabeland wird aus standortheimischen Gehölzen, im Abstand von 1,0 x 1,0 m, 5-reihig vorgenommen.

| Gehölzarten: | Anzahl | Qualität | |
|--------------------|--------|--------------|------------------|
| Stieleiche | 10 % | 1. Heister | |
| Erle | 20 % | 1. Heister | Höhe: 120-200 cm |
| Birke | 10 % | 1. Heister | |
| Eberesche | 15 % | Jungpflanzen | |
| Weißdorn | 15 % | Jungpflanzen | Höhe: 80-120 cm |
| Schwarzer Holunder | 10 % | Jungpflanzen | |
| Hasel | 20 % | Jungpflanzen | |

- Ein Randstreifen an den Gehölzpflanzungen von 2-3 m soll sich selbst überlassen bleiben. Hier wird sich ein Hochstaudensaum entwickeln. Dieser soll alle 3-5 Jahre gemäht werden.
- Die Lage der Grünflächen ist einerseits von den Geländevorgaben, andererseits von den zu erhaltenden Abstandsflächen zum landwirtschaftlichen Betrieb vorgezeichnet. Im Zentrum liegt das geplante Rückhaltebecken. Dieses erhält an der Dauerwasserfläche ein buchtenreiches Ufer mit Böschungen von 1 : 3 bis 1 : 5, damit sich Röhrichtzonen wechselnder Breite entwickeln können. Neben Röhricht werden auch Gehölze der Weichholzaue gepflanzt:

Pflanzung von standortheimischen Gehölzen in Gruppen von 30-50 Stück als Jungpflanzen, Abstand 1 m x 1 m, wie

| | | | |
|------------------|------|--------------------|------|
| Schwarzerle | 30 % | Hasel | 15 % |
| Knackweide | 20 % | Schwarzer Holunder | 10 % |
| Wasserschneeball | 15 % | Hundsrose | 10 % |

(vgl. textl. Fests. 9.2).

- Vorgesehen ist eine Sukzession von Röhricht und Hochstauden in Verbindung zu den Gehölzpflanzungen auf ca. ½ der Uferfläche, ½ der Uferfläche extensives Grünland (2 x im Jahr zu mähen) vgl. textl. Festsetzungen 9.2.
- Im Bereich der ergänzenden Bebauung an der Falkenberger Landstraße werden zwischen einzelnen Grundstücken 3-reihige Gehölzstreifen mit standortgerechten Sträuchern im Abstand 1,5 x 1,5 m gepflanzt.

| Gehölzarten: | Anzahl | Qualität | |
|--------------------|--------|--------------|------------------|
| Hasel | 30 % | Jungpflanzen | |
| Schwarzer Holunder | 20 % | Jungpflanzen | Höhe 80 - 120 cm |
| Hundsrose | 10 % | Jungpflanzen | |
| Liguster | 20 % | Jungpflanzen | |
| Roter Hartriegel | 20 % | Jungpflanzen | |

- An den Verkehrsflächen im Süden der Öko-Siedlung werden flächige Gehölzbestände angelegt mit den o.g. Arten ("Randpflanzung am Spielplatz").

6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie von Gewässern

Entlang des geplanten Geh- und Radweges zur Moorhauser Landstraße mit Anbindung an das Gewerbegebiet wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher festgesetzt. Der Pflanzstreifen dient als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Hofstelle und zu dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 75.

Vorhandene Grabenverläufe sowie Heckenstrukturen werden als erhaltenswert festgesetzt. Sie schließen an vorhandene Strukturen des BBP Nr. 75 an.

6.5 Maßnahmen zum Ersatz des Eingriffs in Natur und Landschaft

Als Ersatzfläche wird das ca. 1,8 ha große Flurstück 25/2 in der Flur 15, St. Jürgen herangezogen. Die Fläche liegt in ca. 2,3 km Entfernung vom Bebauungsplangebiet entfernt, am Rand des Naturschutzgebietes Truper Blänken und der alten Wörpe. Sie wird als Standweide genutzt und als Biotop-typ Intensiv-Grünland bezeichnet.

Vorgesehen ist, die Fläche zu einem nutzungsfreien, naturnahen Lebensraumkomplex zu entwickeln, der aus den Biotoptypen

- bodenständige Gehölze
- Kleingewässer
- Tümpel
- Sumpf
- Röhricht

besteht.

Die Trägerschaft der Kompensationsmaßnahmen liegt im WR, WA1 und WA3 bei der Gemeinde Lilienthal, ebenso die Ersatzmaßnahme in der Bebauungsplanexklave. Zu Beginn der Baumaßnahme wird sie die Maßnahmen einleiten bzw. die entsprechenden Flächen zur Verfügung stellen.

Die Trägerschaft der Kompensationsmaßnahmen im WA2 liegt bei den privaten Grundstückseigentümern.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

6.6 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Es ist gestalterisches Ziel der Gemeinde Lilienthal, mit einer Bauvorschrift gestalterische Absichten im neuen Wohngebiet zu verwirklichen. Dabei ist Grundlage, die Gebäude in ein harmonisches Gesamtbild einzufügen. Mit der Bauvorschrift soll ein Handlungsrahmen gesetzt werden, der Bauwilligen und Entwurfsverfasser ausreichend Raum für eigene Initiativen und Ideen bietet.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften umfaßt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 und soll sich nur auf die Neubebauung, im Innenbereich (WA1, WA3 und WR), beziehen.

§ 2

Dachformen

Mit den für das Neubaugebiet festgesetzten, geneigten Dachformen und Dachneigungen soll erreicht werden, daß ortstypische Dachformen entstehen. Dies dient einerseits der Gestaltung des Ortsbildes, andererseits aber auch dem Landschaftsbild, da geneigte Dächer dem historischen Siedlungsbild entsprechen. Sie fügen sich ideal in die Landschaft ein. Wesentlicher Bestandteil des Grünsystems sind begrünte Dächer. Daher sind Dächer mit einer Neigung von 5 - 25 Grad nur als Gründächer zulässig.

Von dieser Festsetzung wurden Garagen und freistehende Nebenanlagen ausgenommen, da sie keine große Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

§ 3

Dachaufbauten

Sonnenkollektoren sind wegen ihres Beitrages zur verstärkten Nutzung regenerativer Energien besonders wichtig und deshalb zulässig. Deren Anordnung soll sich der Dachform anpassen, um am Baukörper möglichst wenig in Erscheinung zu treten.

§ 4

Fassadenmaterialien

Bei der Festsetzung der Baumaterialien für die Fassaden wurden nur solche zugelassen, die auch schon in der näheren Umgebung vorhanden sind. Es wird die Auffassung vertreten, daß es sich bei diesem Bebauungsplan um eine wichtige Erweiterung des Ortsbereiches handelt. Um neben der angestrebten städtebaulichen Gesamtkonzeption, auch bei der Realisierung einen harmonischen Gesamteindruck zu erhalten, wurde diese textliche Festsetzung getroffen.

§ 5

Einfriedungen

Im rückwärtigen Bereich der Neubebauung sollen die Grundstücke nicht eingefriedet werden. Dort sollen großzügige Grünflächen entstehen, die nicht durch Einfriedungen begrenzt werden sollen. Damit wird ein Übergang von den privaten Gärten zu den öffentlichen Grünflächen geschaffen.

Um auch eine einheitliche Gestaltung der Gärten zu erreichen, sollen auch Sichtschutz oder Sitzgelegenheiten das gleiche Material wie die Hauptgebäude erhalten.

§ 6

Einheitliche Gestaltung

Die jeweiligen Baufenster sind von der Wahl der Materialien, der Dachneigung und des Baustils aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß im Zuge der Realisierung ein Siedlungsbild entsteht, das sich in das Ortsbild einfügt und gleichzeitig ein gestalterisch ansprechendes Wohnviertel ergibt.

7. Kulturdenkmale

Die Hofstellen an der Moorhauser Landstraße Nr. 24 und 26 sowie die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Hofstelle Nr. 33 sind als Bodendenkmal Wurt in das Denkmalverzeichnis des Landkreises Osterholz eingetragen. Die Hofstellen liegen im Nordwesten des Geltungsbereiches auf einer 1 m hohen Geländekante.

Im Bereich der Moorhauser Landstraße entstanden die Wurten zum Schutz gegen das Hochwasser der alten Wörpe, die nördlich von Moorhausen zur Wörpe floß.

Aufgrund der Eintragung als Kulturdenkmal müssen zu der bestehenden Wurt Abstände eingehalten werden, um dieses Kulturdenkmal erhalten zu können. Die vorhandenen Weideflächen vor diesen Wurten sollen als hofnahe Bewirtschaftungsflächen erhalten bleiben.

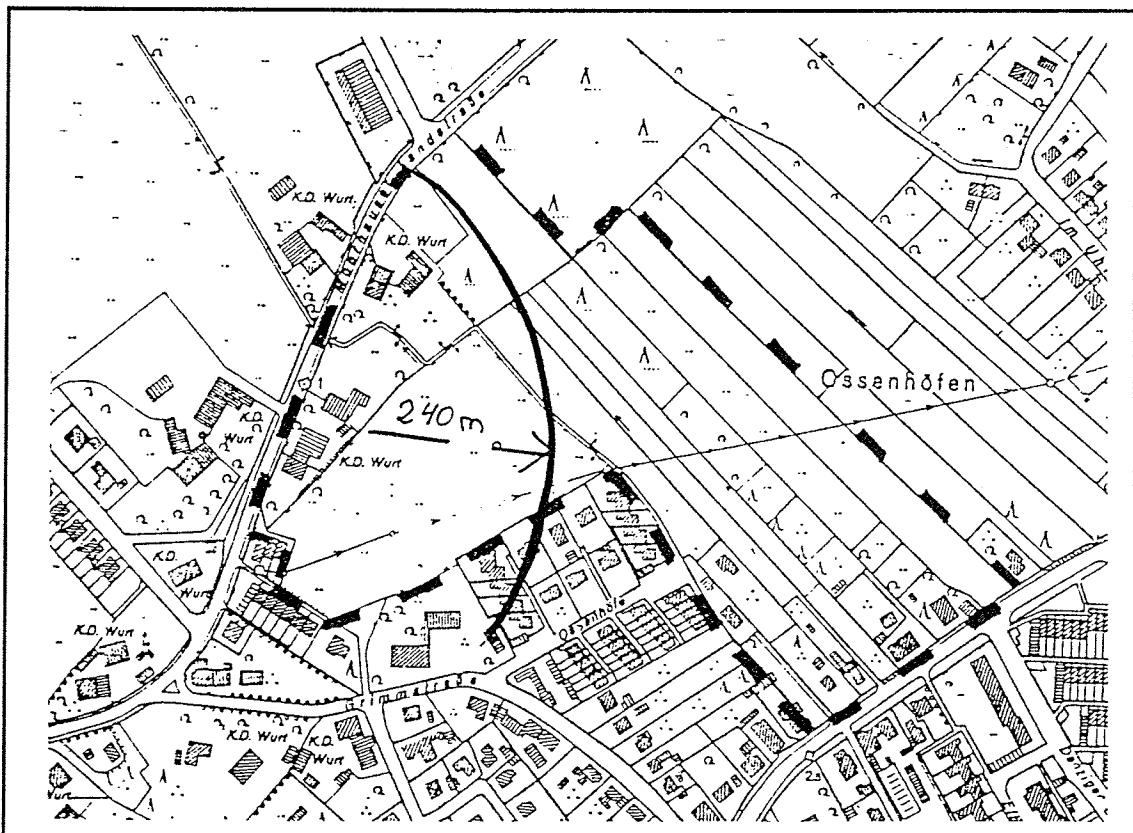
Das Gebäude Falkenberger Landstraße 43 ist als Baudenkmal gekennzeichnet. Zum Erhalt des Baukörpers ist die Baugrenze an die Ausmaße des Gebäudes angepaßt.

8. Belange der Landwirtschaft

An der Moorhauser Landstraße Nr. 33 liegt ein Vollerwerbsbetrieb, der nach Auskunft der Landwirtschaftskammer dort Milchkühe und Mastschweine hält. Der Betrieb hat sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten.

Aufgrund dieser Aussage ist zur geplanten Wohnbebauung ein Abstand von ca. 240 m einzuhalten. In diesen Abstandsflächen liegen bereits die Gebäude der Siedlung Ossenhöfe (Haus-Nr. 13,9 und 5). Eine Einschränkung der Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes ist deshalb schon jetzt gegeben, so daß in den eigentlichen Abstandsflächen teilweise Wohnbebauung festgesetzt wird. Die anderen Flächen, die in den Abstandsflächen liegen, konnten nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Auch zu der an der Moorhauser Landstraße Nr. 24 gelegene Hofstelle (Nebenerwerb) sind Abstände einzuhalten. Dieser Abstand beträgt ca. 130 m, da für diesen Hof gute Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.



Plan 3: Übersicht der Abstandsflächen Landwirtschaft

9. Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte setzen sich wie folgt zusammen:

| Flächenanteile | m ² | % |
|--|-----------------------|-------|
| Fläche des Geltungsbereiches | 86.686 m ² | 100 % |
| Allgemeines Wohngebiet (Bauflächen) (WA 1) | 5.760 m ² | 6,6 |
| Allgemeines Wohngebiet (Bauflächen) (WA 2) | 14.104 m ² | 16,2 |
| Allgemeines Wohngebiet (WA 3) | 8.013 m ² | 9,2 |
| Reines Wohngebiet (Bauflächen) (WR) | 9.300 m ² | 10,7 |
| Dorfgebiet (MD) | 17.833 m ² | 20,6 |
| Café / Kiosk | 120 m ² | 0,1 |
| Gemeinschaftsstellplätze | 2.146 m ² | 2,5 |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 3.897 m ² | 4,5 |
| Geh- und Radwege | 2.135 m ² | 2,5 |
| Flächen für Maßnahmen | 12.436 m ² | 14,3 |
| Flächen zur Erhaltung v. Bäumen und Sträucher | 940 m ² | 1,1 |
| Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen und Sträucher | 1.152 m ² | 1,3 |
| Grünfläche Bolzplatz | 1.671 m ² | 1,9 |
| Grünfläche Grabeland | 1.710 m ² | 1,9 |
| Grünfläche Spielplatz | 1.811 m ² | 2,0 |
| Öffentliche Grünfläche | 742 m ² | 0,8 |
| Fläche für Regenrückhaltebecken | 1.845 m ² | 2,2 |
| Vorhandene und geplante Grabenflächen | 1.363 m ² | 1,6 |

10. Kosten und Finanzierung

Die entsprechenden Kosten werden - soweit gebietsbedingt umlagefähig - zu 90 % auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der Pflichtanteil der Gemeinde in Höhe von 10 % wird im Rahmen der Haushaltsplanung der Gemeinde Lilienthal erbracht.

11. Festsetzungen von Gebieten, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Eine von außen auf das Gebiet einwirkende Belastung, die Einschränkungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 23 BauGB erfordert, besteht nicht.

Entsprechend liegen auch keine von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und keine Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor oder werden durch die Planrealisierung erforderlich.

12. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Innerhalb des Plangebietes werden von der Gemeinde keine Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB vermutet. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden bekannt.

13. Darlegung der Grundsätze für soziale Maßnahmen Sozialplan nach § 180 BauGB

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden mit seinem IV. Teil "Sozialplan und Härteausgleich nach § 180 ff" .. voraussichtliche nachteilige Auswirkungen für die .. in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen .." aufzuzeigen. In entsprechenden Fällen .. soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden und gemildert werden können." Das Gesetz nennt als mögliche Auswirkungen .. Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie .. Umzug von Betrieben .." und die Verpflichtung der Gemeinde .. geeignete Maßnahmen zu prüfen ..", .. zu erörtern und Prüfungen, Maßnahmen, Erörterungen .." und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung .." .. schriftlich darzustellen (Sozialplan)."

Die Gemeinde sieht weder für ihre Planung noch für sich daraus ergebende Durchführungsmaßnahmen anderer Auswirkungen dieser Art gegeben, da

- von freiwilliger Aufgabe der Bewirtschaftung und freihändigem Erwerb der Flächen ausgegangen wird,
- die Gestellung von Ersatzland zur Weiterführung der bisherigen Nutzung nicht ansteht,
- da keine Hofstelle aufgegeben werden muß.

14. Ver- und Entsorgung / Energieversorgung

Maßnahmen zur Energieeinsparung sollen gefördert werden, ebenso die Nutzung alternativer Energieformen. Daher ist der Anschluß an ein Blockheizkraftwerk zwingend (vgl. textl. Fests. 6.1).

Durch allseitigen Einschluß des Plangebietes durch bestehende Siedlungsflächen und deren Versorgungsleitungen kann die Ver- und Entsorgung auf wirtschaftliche Weise erfolgen.

14.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeindewerke Lilienthal GmbH sichergestellt werden. Rechtzeitig vor dem Ausbau der Erschließungsstraßen findet eine Abstimmung mit den Gemeindewerken statt.

14.2 Löschwasserversorgung

Den Forderungen der Hauptamtlichen Brandschau als Träger öffentlicher Belange wird im Verfahren nachgekommen.

14.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Gemeindewerke Lilienthal GmbH sichergestellt. Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt, das Ortsnetz als Eigentümer zu übernehmen.

14.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird zukünftig durch die Gemeindewerke Lilienthal GmbH bereitgestellt.

14.5 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird von den Lilienthaler Entsorgungsbetriebe erfüllt und liegt im Aufgabenbereich der Gemeinde selbst. Gemeinde und Behörden gegen davon aus, daß ab der Rechtskraft des Bebauungsplanes die Schmutzwasserkanalisation vor Ingebrauchnahme der Objekte erstellt wird.

14.6 Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser der Dachflächen sowie das Oberflächenwasser der einzelnen Baugruppen soll nicht beschleunigt abgeleitet und so dem Wasserzyklus vorzeitig entzogen werden, sondern über Speichersysteme gepuffert und zu verschiedenen Zwecken genutzt werden. Der dadurch verlangsamte Abfluß stabilisiert und verbessert den Wasser- und Klimahaushalt. Die Speicherung des Wassers erfolgt über Zisternen, Teichanlagen in den Grünflächen und Mulden in die vorhandenen Grabensysteme in das Regenrückhaltebecken.

Beschreibung der Verfahren zur Versickerung von Oberflächenwasser

Regenwasser welches von der Dachfläche abfließt und nicht in Zisternen zur weiteren Nutzung zwischengespeichert wird, soll in geeignete Versickerungsanlagen eingeleitet werden.

Dies sind

- Versickerungsmulden in die das Wasser aus dem Zisternenüberlauf bzw. dem Altlauf aus dem Fallrohr über offene Rinnen eingeleitet wird. Diese Mulden werden kurzzeitig während und nach einem Regenereignis gefüllt. Vorzugsweise wurden die Mulden mit Gras (Rasen) bepflanzt.

Bei einer befestigten Fläche von 100 m², einer Regenspende von 108 l/(s x ha) und Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f = 5 \cdot 10^{-4}$ m/s wird z.B. ein Speichervolumen von ca. 0,35 m³¹ benötigt. Hierfür ist eine Muldenfläche von 10 m² erforderlich, die 3-4 cm hoch eingestaut wird.

- Rigolenanlagen in die nicht weiter nutzbares Regenwasser über unterirdische Rohrleitungen oder offene Rinne eingeleitet wird.

Bei einer Rigole der Abmessungen b/h = 0,5/0,5 wird eine Rigolenlänge von ca. 3,00 m¹ benötigt (Grundlage ist die im 1. Spiegelstrich dargestellte Berechnung).

- Teichanlagen die über Rohrleitungen oder offene Rinnen befüllt werden. Aus diesen Anlagen versickert überschüssiges Wasser oberhalb des wasserundurchlässig angelegten Dauerstaubeereichs in den Untergrund.

Überläufe aus diesen Versickerungsanlagen sind an ein Grabensystem angeschlossen, welches in das Rückhaltebecken entwässert.

Die wasserrechtliche Genehmigung wird eingeholt.
(vgl. Anlage 4).

Bodenuntersuchungen

Bodenuntersuchungen wurden für das Gebiet Ossenhöfe-Heidloge insgesamt ausgeführt. Hierbei liegen die Sondierbohrungen 3, 4, 12 und 13 im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 76 Ossenhöfe II. Die entsprechenden Auszüge aus dem Untersuchungsgebiet liegen bei (vgl. Anlage 2).

Die Grundwasserstände lagen danach auf 1,35 m +NN (BS 4) bis 1,56 m +NN (BS 3) bei der Messung am 21. und 22.05.1992.

Die k_f -Werte liegen im Mittel bei $5 \cdot 10^{-4}$ m/s. Dies stimmt mit den Werten überein, die von einem anderen Planbereich im Bereich Moorhausen ermittelt wurden.

¹ Bemessen nach: ATV A 128

14.7 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Osterholz. Die Abfallstoffe werden von der zentralen Abfallbeseitigung des Landkreises abgefahren und auf die kreiseigene Deponie gebracht. Es besteht Anschluß laut Satzung.

14.8 Telekommunikation

Die Gemeinde geht davon aus, daß die TELEKOM zum gegebenen Zeitpunkt die entsprechende Versorgung sicherstellen kann.

15. Verwirklichung

Das Baugebiet ist derzeit überwiegend im Besitz eines entsprechenden landeseigenen Unternehmens. Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließung nach Rechtskraftwerdung dieses Bebauungsplanes im Bedarfsfall kurzfristig herzustellen.

16. Hinweis, Verfahrensvermerke

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lilienthal, den 09.10.1996

gez.: Stormer
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den 10.09.1996

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

gez.: i.V. Koch

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.1996 bis einschließlich 03.06.1996 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 09.10.1996

gez.: Stormer
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 19.08.1996 beschlossen.

Lilienthal, den 09.10.1996

gez.: Wesselhöft
Bürgermeister

gez.: Stormer
Gemeindedirektor

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage: