



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 83
"Timkenweg II"
mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Lilienthal

- ABSCHRIFT -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE	4
3.	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL	5
5.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	6
5.1	Raumordnung und Landesplanung	6
5.2	Flächennutzungsplan.....	6
5.3	Bebauungspläne / Anschlußplanungen.....	7
5.4	Landschaftsrahmenplan	8
6.	STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
6.1	Städtebauliche Situation	8
6.2	Zustand von Natur und Landschaft	8
6.2.1	Naturräumliche Grundlagen	8
6.2.2	Klima	9
6.2.3	Potentiell natürliche Vegetation	9
6.2.4	Landschaftsökologische Situation	9
6.2.5	Landschaftsökologische Bewertung	12
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	15
7.4	Verkehrliche Erschließung.....	15
7.5	Befestigung von Stellplätzen und Parkplätzen sowie ihren Zufahrten	17
7.6	Grünflächen	17
7.7	Zu erhaltender Baum- und Heckenbestand	18
7.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
7.9	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Zweckbestimmung "Naturnahe Regenrückhaltung und Grünordnung").....	20
7.10	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	21
7.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzung	21
7.12	Flächenübersicht	22

8.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	22
8.1	Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
8.1.1	Gesetzliche Grundlagen	22
8.1.2	Anwendung der Eingriffsregelung	24
8.2	Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG)	28
8.3	Belange des Verkehrs	28
8.4	Belange des Immissionsschutzes	29
8.5	Belange der Wasserwirtschaft	30
8.6	Belange der Ver- und Entsorgung	31
9.	SONSTIGE HINWEISE	31
Anhang:	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	

1. PLANAUFSTELLUNG

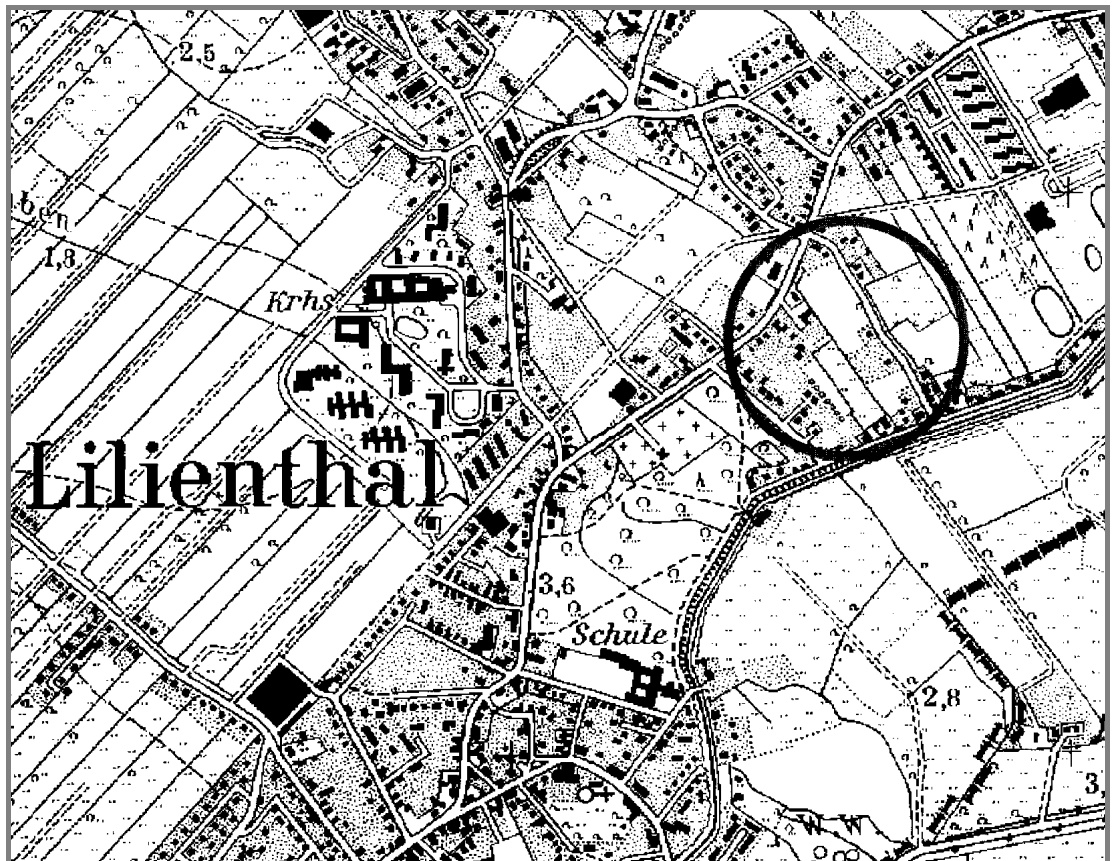
Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 24.10.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Timkenweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal, an der Ortsdurchfahrt "Falkenberger Landstraße" (Landesstraße 133). Südöstlich grenzt die Wörpe an das Plangebiet an. Die Lage des Plangebietes in der Ortschaft ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:



Grundlage: Topographische Karte 1 : 25.000, Blatt 2819 Lilienthal

4. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Lilienthal verzeichnet bereits seit längerer Zeit von verschiedenen Seiten eine starke Nachfrage nach erschlossenen Wohnbaugrundstücken. Hintergrund dafür sind insbesondere demographische Veränderungen z. B. Tendenz zu kleineren Haushalten als früher und Wanderungsgewinne (Zuzüge) aus den umliegenden Gemeinden. Lilienthal bietet dabei als Wohnort kurze Wege z. B. zum Arbeitsort Bremen. Die Nachfrage übersteigt das aktuelle Angebot an Wohnbauflächen, so daß die Gemeinde Lilienthal beschlossen hat, den vorliegenden Bebauungsplan - als planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung neuer Wohnbaumöglichkeiten - aufzustellen.

Die Gemeinde ist dabei vor allem bestrebt, die vorhandenen Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung in den noch vorhandenen nicht bebauten Ortslagen im Inneren des Siedlungsgebietes auszuschöpfen. Auf diese Weise wird die Inanspruchnahme von Flächen in den Übergangsbereichen zur freien Landschaft - denen in der Regel höhere ökologische Wertigkeiten (⇒ mögliche Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft) zuzuschreiben sind - vermieden. Zudem soll somit der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt bzw. ein unwirtschaftlicher Mehraufwand für erforderliche Infrastruktureinrichtungen (z. B. verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung) vermieden werden.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet, das in zentraler Lage der Ortschaft Lilienthal gelegen ist, entspricht diesen Entwicklungsleitlinien / -vorstellungen der Gemeinde Lilienthal.

Die bereits begonnene wohnbauliche Entwicklung an der "Falkenberger Landstraße", an den Straßen "Timkenweg" und "Mühlendeich" sowie entlang der von der "Falkenberger Landstraße" abzweigenden in das Plangebiet führenden unbefestigten Stichstraße hat eine Entwicklung eingeleitet, die durch Schaffung weiterer Baumöglichkeiten, insbesondere auf den durch die bebauten Grundstücke umschlossenen Flächen, abgeschlossen werden soll. Durch Inanspruchnahme dieser Flächen, die gemäß § 34 BauGB nicht bebaubar sind, wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Abrundung des Siedlungskörpers in diesem Teil der Gemeinde erreicht, wobei das Plangebiet nahtlos an jüngere Wohnnutzungen anschließt, die südwestlich an den Geltungsbereich entlang des "Kutscherweges" angrenzen.

Es ist das Ziel der Gemeinde, die erforderlichen Verkehrsflächen flächensparend bzw. an die örtlichen Gegebenheiten (⇒ Ausnutzung vorhandener Straßen) angepaßt zu dimensionieren. So soll die z. T. schon befestigte Stichstraße als künftige Haupterschließungsstraße des Baugebietes dienen.

Desweiteren ist es Ziel der Gemeinde, ökologisch wertvolle Vegetationsstrukturen (z. B. Grünlandbereiche, alte Laubgehölzstrukturen) durch geeignete Festsetzungen in ihrem Bestand planungsrechtlich dauerhaft abzusichern. Damit soll insbesondere den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen werden und gleichzeitig, in Verbindung mit geeigneten Pflanzmaßnahmen, ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld in zentraler Ortslage von Lilienthal geschaffen werden.

Schließlich wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Absicherung der im Geltungsbereich bereits gelegenen baulichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) erzielt.

5. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Mit Wirkung vom 31.08.1996 ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz (1985) außer Kraft getreten. An seine Stelle ist - bis zum Vorliegen eines neuen RROP für den Landkreis OHZ - das Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen getreten, d. h., die Gemeinden müssen ihre Bauleitpläne in diesem Zeitraum den im LROP genannten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anpassen.

Die Gemeinde Lilienthal ist Grundzentrum und hat demzufolge die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Als Nachbargemeinde zum Oberzentrum Bremen ist Lilienthal im Ordnungsraum (LROP) gelegen, wo Maßnahmen vorrangig durchzuführen sind, die

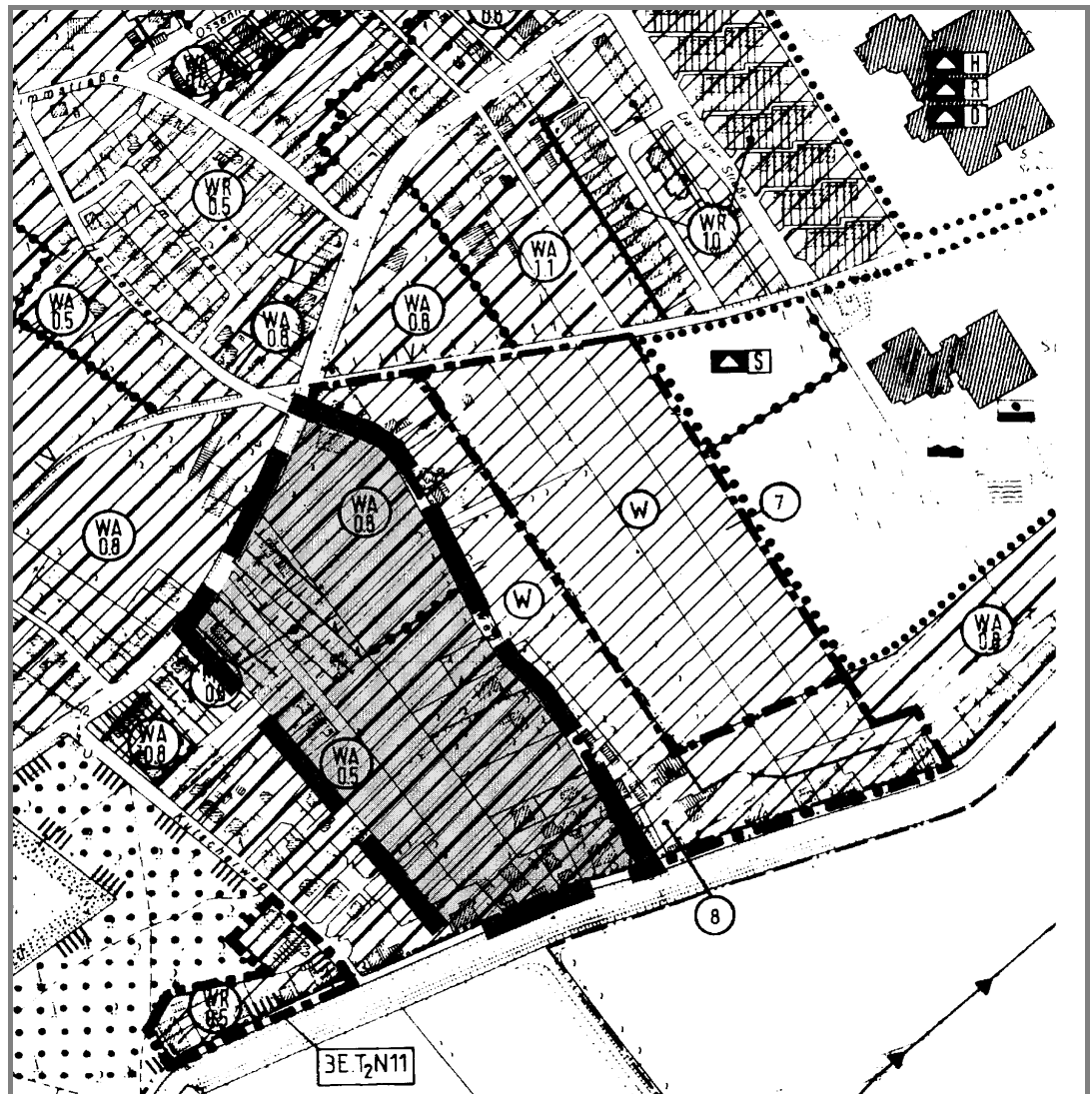
- für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen auch über den Ordnungsraum hinaus und
- die Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen Bedeutung haben sowie der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen (LROP C 1.4).

Die Gemeinde Lilienthal kommt zu dem Ergebnis, daß sich die vorliegende Planung an die vorstehenden raumordnerischen Zielvorgaben anpaßt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Geschosßflächenzahlen (GFZ) von 0,8 und 0,5 sowie als Mischgebiet (MI) mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 dargestellt.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im vorliegenden Plangebiet (Geltungsbereich dunkel) und seiner Umgebung können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1981)

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen zwei kleine Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiete dargestellt werden, künftig als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, was einer "Nutzungsabstufung" (der Flächennutzungsplan entfaltet keine Außenwirkung) entspricht. Die Planung verfolgt das Ziel, nur tatsächlich gewerblich genutzte Bereiche durch eine Festsetzung als Mischgebiet planungsrechtlich abzusichern.

Obwohl die Festsetzungen des Bebauungsplanes geringfügig von den wirksamen Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung, die keine parzellenscharfen Darstellungen trifft, abweicht, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

5.3 **Bebauungspläne / Anschlußplanungen**

Nordöstlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 69 an das Plangebiet an, südwestlich schließen die ebenfalls rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 19 und Nr. 53 im Bereich des "Kutscherweges" an den Geltungsbereich an.

5.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz liegt derzeit in seiner Vorentwurfssfassung von 1995 vor. Das Plangebiet liegt danach weder innerhalb eines wichtigen Bereiches für Boden, Wasser, Klima/Luft noch in einem wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften. Der Bebauungsplan befindet sich jedoch in einem Bereich, für den eine Baumschutzsatzung als vordringlich angesehen wird. Hinsichtlich des Landschaftsbildes werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen. Maßnahmen und Entwicklungsziele schließlich werden im Landschaftsrahmenplanvorentwurf nicht genannt. Weitergehende Aussagen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

6. STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Städtebauliche Situation

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet besteht überwiegend aus eingeschossigen, meist freistehenden Einzelhäusern, die hauptsächlich dem Wohnen dienen. Die Gebäude konzentrieren sich dabei überwiegend in einer Grundstückstiefe auf die Bereiche entlang der nordwestlich den Geltungsbereich begrenzenden "Falkenberger Landstraße", am "Timkenweg", der das Plangebiet in nordöstlicher Richtung begrenzt, und an der Straße "Mühlendeich", die den südöstlichen Abschluß des Plangebietes bildet. Neben den Wohnnutzungen sind im Plangebiet gewerbliche Betriebe anzutreffen. Dazu zählen ein Autohaus ("Falkenberger Landstraße Nr. 12"), eine jüngst modernisierte Tankstelle mit angeschlossener Werkstatt ("Falkenberger Landstraße Nr. 14") und ein Einzelhandelsgeschäft ("Mühlendeich Nr. 8"). Die Grundstücke "Timkenweg Nr. 2", "Mühlendeich Nr. 9 und Nr. 10" sowie "Falkenberger Landstraße Nr. 23" (angrenzend an den Geltungsbereich) zeigen Gebäudestrukturen, die auf frühere landwirtschaftliche Nutzungen hindeuten und im Zusammenhang mit den zentral gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Grünland) zu sehen sind.

6.2 Zustand von Natur und Landschaft

6.2.1 Naturräumliche Grundlagen

Der vorliegende Geltungsbereich ist naturräumlich im Übergangsbereich zwischen der "Hamme-Wümmen-Marsch" und der "Fischerhuder Niederung" gelegen. Die geologische Ausgangssituation ist durch fluviatilen Sand (Flußsediment) gekennzeichnet, wobei es zur Überlagerung mit einer dünnen Torfdecke gekommen ist.

Die Böden sind feucht bis naß und grundwasserbeeinflußt. Sie können als Gleye, Anmoorgleye, örtlich auch als flache Niedermoore angesprochen werden. Ohne grundwasserabsenkende Maßnahmen ist ein mittlerer Grundwasserstand von ca. 0,2 m bis 0,8 m unter Gelände zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 3 m ü NN.

6.2.2 Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion, die durch relativ milde Winter und relativ kühle, regenreiche Sommer gekennzeichnet wird (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag im Anhang der Begründung).

6.2.3 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Pflanzendecke wird gebildet aus dem Erlen-Birken-Eichenwald, der im Wechsel mit dem feuchten Birken-Eichenwald steht. Die bodenständigen Gehölze setzen sich zusammen aus Stieleiche, Moorbirke, Schwarzerle, Espe (Zitterpappel), Hängebirke, Eberesche, Ohrweide, Grauweide und Faulbaum (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag im Anhang der Begründung).

6.2.4 Landschaftsökologische Situation

Für das Plangebiet und die angrenzende nähere Umgebung wurde im Juni 1996 eine Vegetationskartierung durchgeführt und auf dieser Grundlage für die Abwägung der Belange von Natur und Landschaft ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der im Anhang beigefügt ist. Folgende übergeordnete Biotoptypen (nach dem "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen") wurden festgestellt:

- Acker / Offenbodenbereich
- Grünland
- Ruderalflur
- Gehölze
- Gewässer
- Siedlungsbiotope

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme, aber auch die anschließende Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung, wurde auf Grund ihrer Aktualität ein Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) verwendet, so daß teilweise Abweichungen von der für die Planzeichnung des Bebauungsplanes verwendeten Kartengrundlage auftreten (z. B. neue Flurstücksnummern aufgrund von Teilungen). Der dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zugrundeliegenden Ausschnitt aus der ALK ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Ausschnitt aus der ALK

Acker / Offenbodenbereich

Acker ist im Plangebiet in Gestalt einer großen Fläche im Norden und einer kleineren im Südwesten vorhanden, die beide für den Maisanbau genutzt werden. Bedingt durch diese intensive Nutzung, die eine im Gegensatz zur Grünlandnutzung nicht standortgerechte Bewirtschaftungsform darstellt (z. B. höhere Düngergaben), beschränkt sich das floristische Artenaufkommen auf eine relativ kleine Anzahl an Ackerwildkräutern. Nordwestlich der großen Ackerfläche grenzt ein überwiegend vegetationsloser "Offenbodenbereich" an, dem

- auf Grund einer erfolgten Planierung - nur ein eingeschränkter ökologischer Wert zuzuordnen ist.

Grünland / Ruderalflur / Scherrasen

Zentrale Bereiche des Plangebietes werden von Grünland eingenommen. Dabei sind im wesentlichen Weiden im südöstlichen Abschnitt, Bereiche mesophilen Grünlandes mäßig feuchter Standorte nördlich davon und eine Ruderalflur zu unterscheiden. Die Weiden weisen typische Wirtschaftsgräser und Kräuter auf, Arten mit geringen Nährstoffansprüchen hingegen liegen seltener vor. Die mesophilen Grünlandbereiche zeigen im wesentlichen bodensaure und bodenfeuchte Verhältnisse auf. Neben Wirtschaftsgräsern kommen Arten vor, die eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Düngung zeigen (z. B. Scharfer Hahnenfuß). Schließlich ist westlich des mesophilen Grünlandes eine Ruderalflur gelegen, die sich auf Grund anthropogener Störungen (z. B. Befahrungen) gebildet hat. Das Artenaufkommen umfaßt typische Störzeiger (z. B. Knäuelgras), Ackerwildkräuter (z. B. Weißer Gänsefuß) und Grünlandarten (z. B. Wiesen-Fuchsschwanz). Zudem ist dort der Standort des als "gefährdet" (Rote Liste von Niedersachsen) eingestufteten Großen Wiesenknopfes festzuhalten. Im südöstlichen Anschluß an die KFZ-Werkstatt liegt eine Scherrasenfläche, die eine intensiv gepflegte Rasendecke aufweist und als Parkplatz genutzt wird. Daher - und auf Grund des geringen Artenspektrums - ist ihr eine geringere ökologische Wertigkeit zuzuordnen.

Gehölzbestände

Bei den prägenden Gehölzbeständen im Geltungsbereich handelt es sich im wesentlichen um straßenbegleitende Baumgruppen am "Timkenweg" (Birken, Erlen, Eichen, Buchen) und im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 81/9 an der Grenze zum Grünland (Birken), um Baumgruppen im mittleren Bereich des Flurstückes 77/2 (Erlen und Weiden) und im Westen des Grundstückes "Timkenweg Nr. 2" (Linden, Eschen, Erlen, Weiden) sowie um Hecken im Einmündungsbereich "Timkenweg" / "Falkenberger Landstraße" (Weißdornhecke) und im Grenzbereich der Grundstücke "Timkenweg Nr. 11 und 12" (Hainbuchenhecke) sowie um Einzelbäume. Besonders hervorzuheben ist eine extensiv gepflegte Obstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen (StammØ zwischen 20 und 50 cm) auf dem Flurstück 600/70.

Gewässer

Südlich des Flurstückes 70/9 beginnt ein Graben, der bis zur "Falkenberger Landstraße" reicht. Die Breite erreicht je nach Wasserstand bis zu 2 m (an der Ortsdurchfahrt). Der Grabenrandbereich weist insbesondere nährstoffzeigende Grünlandarten wie z. B. Wiesen-Fuchsschwanz auf. Vereinzelt treten auch gewässertypische Arten (Wasser-Schwertlilie) auf. Im südlichen Anschluß an das Plangebiet ist der Wasserlauf der Wörpe gelegen, der am westlichen Ortseingang in die Wümme mündet.

Siedlungsbiotope

Die im Plangebiet vorhandenen Siedlungsbiotope sind überwiegend als Ziergärten zu klassifizieren. Daneben weist der Geltungsbereich Obstgärten, heterogene Gärten und auch wei-

testgehend naturbelassene Gärten auf. Der Anteil an Zierstauden und standortfremden Gehölzen in Verbindung mit intensiv gepflegten Rasenflächen ist in den Ziergärten hoch. Hingegen weisen die übrigen Gärten Großgehölze, extensiv gepflegte Obstbäume oder wildwuchsreiche Freiflächen auf. Die Grundstücke mit gewerblichen Nutzungen (z. B. Tankstelle, KFZ-Werkstatt) weisen einen hohen Versiegelungsgrad, z. B. auch durch Stell- und Lagerplatzflächen, auf. Schließlich weist auch der von der "Falkenberger Landstraße" abzweigende geschotterte Weg einen vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad auf.

6.2.5 Landschaftsökologische Bewertung

Zusammenfassend sind den dargelegten Biotoptypen unterschiedliche ökologische Wertigkeiten zuzuordnen. Den **Ackerflächen** ist auf Grund der intensiven Bewirtschaftungsform, die mit einer einheitlichen Vegetationsstruktur und einer daraus resultierenden geringen Artenvielfalt verbunden ist, ein relativ geringer ökologischer Wert zuzumessen. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes finden nur wenige an die intensive Bewirtschaftungsform angepasste Tier- und Pflanzenarten auf den Ackerflächen einen Lebensraum. Ein geringer ökologischer Wert ist auch der geschotterten Straße und den Offenbodenbereichen zuzuordnen, da der Lebensraum jeweils deutlich eingeschränkt ist. Eine etwas höhere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften haben die Bereiche des **Intensiv-Grünlandes**, während dem artenreichen **mesophilen Grünland** und der **Ruderalflur** hinsichtlich Arten- und Biotopschutz ein hoher ökologischer Wert beizumessen ist. Ebenfalls mit Blick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von großer Bedeutung sind die vorhandenen **Laubgehölzstrukturen** (Bäume, Hecken), da sie zahlreichen Tier- und Pflanzenarten diverse Lebensräume (Nahrungsquelle, Schutz- und Brutplätze) bieten. In bezug auf den Arten- und Biotopschutz besonders schützenswert sind dabei die Obstbaumbestände (z. B. "Timkenweg Nr. 12"). Den vorhandenen Gehölzen kommt gleichfalls eine hohe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild zu (innere Durchgrünung \Rightarrow Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft). Abstriche bei der ökologischen Wertigkeit v. a. mit Blick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften müssen bei den **Siedlungsbiotopen** vorgenommen werden, da Zierstauden und standortfremde Gehölze der heimischen Fauna nur geringe Lebensraummöglichkeiten eröffnen. Bedingt durch die im Bereich der Siedlungsbiotope höhere Versiegelung werden insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser betroffen.

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches stellen im Bereich der Gärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgrund der ausgeübten Nutzungen "stark überprägte Naturböden von allgemeiner Bedeutung" (Wertstufe 2) dar. Einer noch stärkeren Beeinträchtigung der naturhaushaltlichen Funktionen (\Rightarrow insbesondere Filter- und Puffervermögen, Standortfunktionen für Flora und Fauna) des Schutzgutes Bodens unterliegen die bebauten Bereiche (Haupt- und Nebengebäude, Zufahrten etc.), so daß ihnen lediglich die Wertstufe 3 zuzuordnen ist. Das Schutzgut (Grund-)Wasser kann als wenig beeinträchtigt betrachtet werden, so daß die Einstufung als "von allgemeiner Bedeutung" (Wertstufe 2) vorgenommen wird. Dieselbe Bewertung ist bei dem Schutzgut Klima vorzunehmen, da keine größeren Immissionen vorliegen und ein ungehinderter Luftaustausch im Plangebiet erfolgt. Der landschaftspflege-

rische Fachbeitrag im Anhang enthält eine tabellarische Übersicht detaillierter Bewertungen der einzelnen Schutzgüter.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die einzelnen Baugebiete werden entsprechend dem Charakter der vorhandenen sowie der an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als

- **Allgemeine Wohngebiete** (WA¹, WA², WA³ und WA*) und
- **Mischgebiete** (MI, MI*)

festgesetzt.

Mischgebiete werden dort festgesetzt, wo bereits gewerbliche Betriebe zulässig sind, um ihren Bestand planungsrechtlich abzusichern. Das Grundstück mit der bestehenden Werkstatt wird als MI* festgesetzt, für das auf Grund der gegenwärtigen Nutzung zusätzlich eine textliche Festsetzung getroffen wird, derzufolge Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen bestehender gewerblicher Anlagen nur zulässig sind, wenn sie die bereits bestehenden Nutzungsarten hinsichtlich der Gewerbeart ergänzen und über ein Lärmschutzgutachten dahingehend abgesichert werden, daß keine wesentlichen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten sind (vgl. Kap. "Belange des Immissionsschutzes").

Demgegenüber sind innerhalb der WA¹, WA³ und WA* die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Ziel ist es, eine möglichst hohe Wohnqualität durch Konzentration auf die Wohnfunktion abzusichern. Ohne diese Regelung befürchtet die Gemeinde, daß es auf diesen städtebaulich sehr attraktiven Flächen u. U. zu Störungen durch gewerbliche Nutzungen (Emissionen durch Autoverkehr bei Tankstellen, Einsatz von Maschinen im Bereich von Gartenbaunutzungen) kommen kann. In diesem Sinne hat sich auch der Verwaltungsausschuß der Gemeinde geäußert und einen Beschluß gefaßt (Sitzung vom 19.05.1998), die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich nicht zu ermöglichen.

Aufgrund der räumlichen Orientierung des WA² zur Wörpe hin, kommt diesem Baugebiet eine besondere Bedeutung als ruhigem Wohnbereich zu. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde beschlossen, in diesem Teil des Plangebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Da im Gemeindegebiet und im sonstigen Plangebiet diese gewerblichen Nutzungen sonst i. d. R. zulässig sind, sind keine Härten zu erwarten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Innerhalb der zur "Falkenberger Landstraße" gelegenen Mischgebiete (MI, MI*), der allgemeinen Wohngebiete WA¹, WA³ sowie des an der Planstraße B gelegenen WA* wird eine GRZ von 0,35 festgelegt. Dieses Maß liegt unter der gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen GRZ, wodurch insbesondere den Belangen von Natur und Landschaft und hier dem Schutzgut Boden (Vermeidung von Eingriffen) Rechnung getragen wird. Zudem wird eine städtebaulich unangepaßt hohe Versiegelung vermieden. Im vorderen Bereich des Plangebietes soll entsprechend den städtebaulichen Strukturen und Entwicklungsvorstellungen für den Bereich an der "Falkenberger Landstraße" eine II-geschossige Bebauung ermöglicht werden, die verglichen mit den locker bebauten Grundstücken (Einfamilienhäuser) im hinteren Bereich des Plangebietes eine etwas höhere bauliche Ausnutzung zuläßt. Durch die Nähe der vorhandenen Wohngebäude im WA³ zu den gemischtstrukturierten Grundstücken (Gewerbe) bietet sich für dieses Gebiet ebenfalls eine II-geschossige Bebauung an. Um sicherzustellen, daß keine ortsuntypischen Gebäudehöhen entstehen werden, wird weiterhin festgesetzt, daß innerhalb der WA¹, MI und MI* die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) gemäß § 18 BauNVO maximal 9,50 m, gemessen über Oberkante-Fahrbahnmitte (OK) der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße, betragen darf (vgl. bauplanungsrechtliche Festsetzung). Diese Regelung entspricht den Zielsetzungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Lilienthal, die insbesondere aus ortsbildgestalterischen Gründen eine Höhenbegrenzung für an der "Falkenberger Landstraße" gelegene Bereiche beinhaltet.

Die übrigen Allgemeinen Wohngebiete (WA²) sollen ebenfalls eine an die Orts- und Landschaftsbildstrukturen Lilienthals angepaßte Bebauung aufnehmen. Daher wird für sie eine GRZ in Höhe von 0,25 und eine I-geschossige Bebauung festgesetzt, wodurch eine nicht zu intensive, lockere bauliche Nutzung sichergestellt wird. Damit wird dem Charakter der umgebenden bestehenden Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen.

Schließlich wird festgesetzt, daß innerhalb aller Allgemeinen Wohngebiete (WA¹, WA², WA³ und WA*) die Erdgeschoßfußbodenhöhe maximal 0,30 m, gemessen über OK-Fahrbahnmitte der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße, betragen darf. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes. Durch diese Regelung soll ebenfalls sichergestellt werden, daß sich die geplante Wohnbebauung an die Gebäudestrukturen der umgebenden Bebauung anpaßt.

In einer früheren Stellungnahme des Landkreises zu der Planung war die Anregung gegeben worden, "im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden" (⇒ "Lage Lilienthals im Nahbereich von Bremen") eine "Höchstgröße für Baugrundstücke" festzusetzen.¹ In einer erneuten Stellungnahme vom 21.04.1997 hat der Landkreis Osterholz die Forderung noch einmal bekräftigt. In seiner Sitzung am 02.09.1997 hat der

¹ Wohngebiete entlang der Planstraße A, Grundstücke nordwestlich der Planstraße B entlang der Flächen zur Aufnahme der Regenrückhaltebecken, Baugrundstücke zwischen "Timkenweg" und Planstraße B.

Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lilienthal auf Empfehlung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Struktur beschlossen, dieser Anregung nicht zu folgen. Es wird befürchtet, daß die Festsetzung einer Höchstgröße für Baugrundstücke eine Einschränkung des Umsetzungsspielraumes des Bebauungsplanes und damit negative Einflüsse auf die Vermarktung zur Folge hat, die u. a. direkt in den Boden-/Grundstücksmarkt einwirken würden. Weiterhin könnte die Festsetzung der Höchstgröße von Baugrundstücken gerade dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegenlaufen, indem z. B. Geschoßwohnungsbau ausgeschlossen werden würde.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden in den noch nicht bebauten Bereichen überwiegend als "Bauzonen" festgesetzt, womit dem Vorhabenträger ein großer Spielraum hinsichtlich der Stellung der Hauptgebäude eingeräumt bzw. die nachfolgende Grundstücksaufteilung dieser Bereiche variabel gehalten wird. Für die Mehrzahl der bebauten Grundstücke werden jedoch "Baufenster" festgesetzt, da hier an der Grundstücksaufteilung voraussichtlich nichts mehr verändert werden wird und der Charakter einer aufgelockerten Bebauung, die durch grundstücksübergreifende nicht überbaubare Grundstücksflächen (wo Gartennutzungen wahrscheinlich sind) gekennzeichnet ist, angestrebt wird. Die Gemeinde hat entschieden, innerhalb des WA¹ die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 11 m zur vorgelagerten "Falkenberger Landstraße" festzusetzen, um einen gewissen Schutzabstand zur vorgelagerten Hauptverkehrsstraße herzustellen.

Für die festgesetzten Mischgebiete (MI, MI*) gilt die offene Bauweise (o), so daß Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,0 m und unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden können. Damit soll dem Planungsziel entsprochen werden, diesen verkehrsgünstig gelegenen Bereich an der "Falkenberger Landstraße" intensiver als die übrigen Gebiete des Bebauungsplanes zu nutzen. Für alle Allgemeinen Wohngebiete (WA¹, WA², WA³ und WA*) hingegen wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die maximale Länge der gleichfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichtenden Gebäude 25 m betragen darf. Auf diese Weise wird direkt auf die Gebäudegröße Einfluß genommen, und dem Planungsziel einer Bebauung mit ortsbildangepaßten Gebäudekubaturen weitestgehend entsprochen.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Falkenberger Landstraße" (L 133), welche in südwestlicher Richtung nach Bremen und in nordöstlicher Richtung u. a. nach Wopswede und Osterholz-Scharmbeck führt. Die innere Erschließung übernehmen die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Planstraßen A und B. Die Planstraße A stellt die Verlängerung der bereits vorhandenen Stichstraße in das Baugebiet dar, die im Südosten in einer Wendeanlage (Ø 18 m) endet. Im vorderen Abschnitt der Planstraße A zweigt die Planstraße B ab, die insbesondere die WA*-Bereiche erschließen soll und gleichzeitig eine Verbindung mit dem "Timkenweg" herstellt. Die neue Einmündung in

den "Timkenweg" liegt höhengleich mit einer bereits bestehenden Straße, die das nordöstlich angrenzende Wohngebiet erschließt. Mit dem Verzicht auf eine neue, zweite Einmündungssituation wird gleichzeitig der Verkehrssicherheit Rechnung getragen.

An den Einmündungsbereichen der Planstraße A und des "Timkenweges" in die "Falkenberger Landstraße" werden Sichtfelder gemäß EAHV 93 (10 m / 70 m) gekennzeichnet. Gleichfalls werden im Einmündungsbereich Planstraße B / "Timkenweg" und "Timkenweg" / "Mühlendeich" Sichtfelder gemäß EAE 85/95 (10 m / 30 m) gekennzeichnet. Diesbezüglich wird eine textliche Festsetzung getroffen, derzufolge bauliche Anlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, zulässig sind. Schließlich wird in diesem Zusammenhang ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, nach dem die gekennzeichneten Sichtfelder oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten sind. Die Regelung erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG, um insbesondere der Verkehrssicherheit umfassend Rechnung zu tragen.

Um die Durchlässigkeit des neuen Baugebietes für Fußgänger zu erhöhen und das geplante mit dem westlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet auf einem kurzen Wege zu verbinden, wird von der Planstraße A in Richtung der Straße "Kutscherweg" eine 2 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.

Die Erschließung zentraler neuer Baugebiete soll über Flächen, die mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht ("GFL-Fläche") zugunsten der Anlieger und der Gemeinde zu belasten sind, also privatrechtlich erfolgen. Dazu wurden "GFL-Flächen" abzweigend von der südlichen Wendeanlage der Planstraße A (4 m Breite) und gegenüber (4 m Breite) vom geplanten Fußweg festgesetzt. Da zu diesem Zeitpunkt die Übernahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf den übrigen bebauten Grundstücken seitens der Grundstückseigentümer nicht abschließend geregelt werden kann, wird auf die Festsetzung weiterer "GFL-Flächen", z. B. in Bereichen, wo eine "Hinterliegerbebauung"² mit dem Bebauungsplan abgesichert wird, verzichtet.

Entlang der den Geltungsbereich südlich begrenzenden Straße "Mühlendeich" setzt die Gemeinde desweiteren einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest. Auf diese Weise wird abgesichert, daß zusätzlicher Verkehr auf Grund des Bebauungsplanes nicht zu einer höheren Frequentierung der im Querschnitt sehr schmalen Straße "Mühlendeich", die in geringer Entfernung zum Bebauungsplangebiet bereits lediglich als Fuß- und Radweg benutzt werden darf, führen wird.

Die Gemeinde Lilienthal hat parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine Straßenausbauplanung erarbeiten lassen. Die Breite der Fahrbahn innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen (7 m und 10 m Breite) beträgt überwiegend 4 m, die nicht als Fahr-

² Die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen z. B. auf den Flurstücken 70/5, 70/6, 600/70 und 71 soll über den "Timkenweg" und privatrechtliche Absicherung einer (vorhandenen) Erschließungsanlage (Befahrung, Ver- / Entsorgung) im Grundbuch sichergestellt werden.

bahn ausgebauten Bereiche werden als kombinierte Park-/Grünstreifen vorgesehen, innerhalb derer öffentliche Parkplätze mit wassergebundener Decke oder Grünstreifen zur Aufnahme von Versickerungsmulden sowie lockeren Baum- und Strauchbepflanzungen geplant sind. Dem ruhenden Verkehr soll grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken Rechnung getragen werden.

7.5 Befestigung von Stellplätzen und Parkplätzen sowie ihren Zufahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o. ä.) zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird die rechtliche Grundlage dafür geschaffen, weitere Bodenversiegelungen (⇒ Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Grundwasserhaushalts) zu vermeiden, so daß dem Grundsatz der naturschutzrechtlichen Eingriffsvermeidung (§ 8 NNatG) Rechnung getragen wird. Ausgenommen von der Festsetzung sind die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen Stellplätze und Parkplätze sowie ihre Zufahrten.

7.6 Grünflächen

Die Gemeinde setzt zwei öffentliche (Grünfläche I, Grünfläche II) und eine private Grünfläche fest.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche I wird zum einen die Fläche für einen Kinderspielplatz entsprechend den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes festgesetzt (Zweckbestimmung: "Kinderspielplatz"). Zum anderen ist in den übrigen Teilen (Zweckbestimmung "Parkanlage") durch die Gemeinde zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen eine Obstwiese anzulegen. Pro angefangene 75 m² Obstwiese ist ein Obstbaum (regionaltypische Sorte) als Hochstamm anzupflanzen. Die Fläche unter den Bäumen ist 2 x im Jahr - nicht vor dem 15. Juni - unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen. Die Anwendung von Pestizid- und Düngemitteln sowie Schleppen und Walzen ist nicht zulässig. Damit soll sichergestellt werden, daß die Grünfläche langfristig zahlreichen Arten und Lebensgemeinschaften einen breiten Lebensraum bieten wird. Die angepflanzten Obstgehölze sind daher dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch artgleiche Nachpflanzungen an ungefähr gleichem Standort zu ersetzen. In der Abwägung hat sich die Gemeinde auf diese Weise für die Erhaltung der als relativ wertvoll anzusprechenden Biotopstrukturen (Mesophiles Grünland, Ruderalflur) bzw. gegen eine bauliche Inanspruchnahme entschieden, da neben dem Arten- und Biotopschutz die Belange des Orts- und Landschaftsbildes bzw. die innere Durchgrünung (attraktives Wohnumfeld) angesprochen werden.³ Die zu veranlagenden Kosten der Maßnahme sollen auf die zugeordne-

³ Die Festsetzungen sind geeignet, den Bereich der Obstwiese, des Spielplatzes und der sich anschließenden Fläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Regenrückhaltung und Grünordnung" zusammen als Grünkomplex zu entwickeln (vgl. Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages).

ten privaten Grundstücke / Flurstücke entsprechend den Regelungen der Satzung der Gemeinde nach § 8a BNatSchG verteilt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche II ("Zweckbestimmung Parkanlage"), die sich als "Streifen" zwischen WA² und WA* darstellt, ist durch die Gemeinde spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Vegetationsperiode eine Wildblumenwiese anzulegen. Die Wiese ist durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Nach Einstellung einer geschlossenen Vegetationsnarbe ist unter Abfuhr des Mahdgutes eine zweijährige Mahd (nicht vor dem 15. Juni) durchzuführen. Die Anwendung von Pestizid- und Düngemitteln sowie Schleppen und Walzen ist nicht zulässig. Diese Festsetzung dient ebenfalls der Bereitstellung von neuen Lebensräumen für Arten und Lebensgemeinschaften. Die zu veranlassenden Kosten der Maßnahme sollen auf die zugeordneten privaten Grundstücke / Flurstücke entsprechend den Regelungen der Satzung der Gemeinde nach § 8a BNatSchG verteilt werden.

Private Grünfläche

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, im Bereich des WA*, ist durch die Vorhabenträger spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) eine Obstwiese anzulegen. Pro angefangene 75 m² Obstwiese ist ein Obstbaum (regionaltypische Sorte) als Hochstamm anzupflanzen. Die Fläche unter den Bäumen ist 2 x im Jahr - nicht vor dem 15. Juni - unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen. Die Anwendung von Pestizid- und Düngemitteln sowie Schleppen und Walzen ist nicht zulässig. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bzw. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung umfassend Rechnung getragen⁴. Die angepflanzten Obstgehölze sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch artgleiche Nachpflanzungen an ungefähr gleichem Standort zu ersetzen.

7.7 Zu erhaltender Baum- und Heckenbestand

Auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird der erhaltenswerte Baum- und Heckenbestand im Geltungsbereich festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Damit bleiben wichtige Lebensräume (Nahrungsbiotop, Brut- und Deckungsraum) für Arten und Lebensgemeinschaften erhalten und vermeidbare Zerstörungen des Orts- und Landschaftsbildes werden unterbunden. Eine besondere Rolle spielen dabei die teilweise geschlossenen straßenbegleitenden Laubbaumbestände entlang des "Timkenweges", die dem neuen Baugebiet zu einer günstigen optischen Einbindung in den bestehenden Siedlungszusammenhang verhelfen. Als wertvoll für die Schutzgüter und daher schützenswert werden darüber hinaus die Birkenreihe nordöstlich des Ackergrundstückes 81/9, die Erlen- und Weidenbestände innerhalb des Grünlandbereiches, die Obstbäume auf dem Flurstück 600/70 sowie der Baumbestand innerhalb des Flurstückes 72/7 eingestuft.

⁴ Bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist zu berücksichtigen, daß bei späteren Grundstücksteilungen die private Grünfläche prozentual miterworben werden muß. Dadurch wird gewährleistet, daß jeder Bauherr / Vorhabenträger die durch ihn verursachten Eingriffe tatsächlich kompensieren kann.

Um den Gehölzbestand dauerhaft abzusichern, wird zusätzlich die Regelung aufgenommen, daß bei natürlichem Abgang oder genehmigter Entfernung eines festgesetzten Baumes Neuanpflanzungen mit einem Baum oder einer Hecke gleicher Art vorzunehmen sind.

7.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes werden auf der Grundlage des erarbeiteten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Anhang) verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen, die umfassend den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung tragen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in textliche Festsetzungen umgesetzt worden, die die Grundstücksbepflanzungen innerhalb der privaten Baugebiete und Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum regeln.

Im einzelnen sollen zur Kompensation von Eingriffen auf den **privaten Grundstücken** in den festgesetzten Pflanzstreifen jeweils dichte Anpflanzungen mit Laubgehölzen vorgenommen werden. Dabei sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Strauchhasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Grauweide (*Salix incana*), Ohrweide (*Salix aurita*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*). Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro m². Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten: Es sind Hochstämme, 2 - 3 x verpflanzt, 8 - 12 cm Stammumfang, Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe und Sträucher, 1 x verpflanzt, 70 - 90 cm Höhe zu verwenden (Mindestqualitäten). Die Maßnahme innerhalb der Pflanzstreifen dient der Kompensation verlorengegangener Werte und Funktionen von Natur und Landschaft infolge einer Versiegelung / Bebauung. Sie tragen erheblich zur inneren Durchgrünung des Plangebietes bei, wodurch insbesondere die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit Bauvorhaben spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über eine beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Pflanzplan beizufügen. Mit den Grundstücksbepflanzungen wird ein direkter Bezug zwischen Eingriff und Kompensation hergestellt.

Innerhalb des festgesetzten MI* (Flurstück 76/5) soll durch den Grundstückseigentümer eine 5 m breite Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß § 1 Abs. 5 BauGB an der Grenze zum WA³ entsprechend den Pflanzvorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 durchgeführt werden, um eine optische Abschirmung der Mischgebietsnutzungen von der Wohnnutzung sicherzustellen. Diese Regelung dient gleichzeitig dem Nachbarschaftsschutz.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen ist die Anlage von flachen Mulden zulässig, die der Entwässerung (Versickerung / Rückhaltung / Ableitung) von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser dienen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind auf den

feuchten Standort abzustimmen. Diese Regelung wurde vor dem Hintergrund der im Zusammenhang mit der parallel zum Bebauungsplan durchgeführten Erschließungsplanung (Verkehr, Ver- / Entsorgung) aufgenommen, die insbesondere die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung berücksichtigt.

Die Festsetzung, derzufolge je angefangene 100 m² **Verkehrsfläche** ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, dient sowohl dem Arten- und Biotopschutz (Lebensräume), wie auch dem Orts- und Landschaftsbild. Durch die Festsetzung wird, im Zusammenspiel mit weiteren im Rahmen der Straßenausbauplanung seitens der Gemeinde beabsichtigten Maßnahmen (z. B. Anlage von Verkehrsgrün), die innere Durchgrünung unterstützt.

Desweiteren regelt eine textliche Festsetzung die einseitige Anlage einer Mulde innerhalb der Planstraße B zur Versickerung des Straßenwassers (Ergebnisse der Oberflächenentwässerungsplanung), womit die ordnungsgemäße Versickerung sichergestellt werden soll. Mit der Regelung, nach der diese Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß den genannten Arten und festgesetzten Pflanzqualitäten locker zu bepflanzen ist, soll ebenfalls das Ziel der Durchgrünung des Plangebietes umgesetzt werden. Ferner werden über eine textliche Festsetzung, derzufolge alle in den vorgenannten Regelungen durchzuführenden Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen sind, die grünordnerischen Maßnahmen langfristig abgesichert.

7.9 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Zweckbestimmung "Naturnahe Regenrückhaltung und Grünordnung")**

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Regenrückhaltung und Grünordnung" sind entsprechend den Ergebnissen / Vorgaben der durchgeführten Oberflächenentwässerungsplanung / wasserrechtlichen Genehmigung unter Beachtung der Nebenbestimmungen⁵ zwei Regenwasserrückhalteanlagen mit Absetzbecken zur Entwässerung (Versickerung / Rückhaltung / Ableitung) des anfallenden nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers geplant.

Gleichzeitig sollen zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen beide RHB als naturnahe Gewässer angelegt und entwickelt werden. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde einen Landschaftspflegerischen Begleitplan für den Bereich erarbeitet, der für die Regenrückhaltebecken folgende grünordnerische Regelungen / Maßnahmen vorsieht:

- Anlage einer Dauerwasserfläche,
- Anlage landschaftstypischer Gehölzstrukturen,
- Verzicht auf Andeckung mit "Mutterboden" im eigentlichen Bereich der Becken,

⁵ Aufgrund des § 154 Abs. 1 bis 3 i.V.m. § 153 des Nieders. Wassergesetzes (NWG) in der Fassung vom 20.08.1990 (Nds. GVGI. S. 371), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.1995 (Nds. GVBI. S. 425), wurde die Genehmigung zum Bau eines Regenrückhaltebeckens mit Schreiben des Landkreises Osterholz am 20.09.1996 erteilt. Gemäß § 10 i.V.m. §§ 2, 3, 4 Abs. 1 Nr. 4 NWG wird die widerrufliche Erlaubnis erteilt, das auf den Straßenflächen des Plangebietes und dem Wohnbereich Kutscherweg anfallende Niederschlagswasser über das Regenrückhaltebecken in den Schoofmoorgraben einzuleiten.

- Anlage überwiegend flachgeneigter Böschungen (> 1 : 3) im RHB II. Ausschließliche Verwendung des anstehenden Rohbodens als Oberflächensubstrat,
- Sicherung des Böschungsfußes ca. 0,4 m hoch im Überstaubereich im RHB I. Anlage der übrigen Flächen ebenfalls als Magerrasen auf dem Rohboden.

7.10 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die "Falkenberger Landstraße" (L 133) übernimmt als zentrale Ortsdurchfahrt den starken Kraftfahrzeugverkehr Richtung Bremen und in entgegengesetzter Richtung, z. B. nach Grasberg / Worpswede / Ritterhude / Osterholz-Scharmbeck (vgl. z. B. Gesamtverkehrsplan Lilienthal 1994). Aufgrund der starken Frequentierung der L 133 unterliegt auch das vorliegende Plangebiet verkehrlichen Immissionen, die insbesondere durch Lärm, Erschütterungen oder Abgase zum Ausdruck kommen. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Lärmsituation hat die Gemeinde entschieden, daß Maßnahmen für den baulichen Schallschutz festzusetzen sind, um den Belangen des Immissionsschutzes umfassend Rechnung zu tragen. Da die Lärmimmissionen mit steigendem Abstand zur Verkehrsfläche sinken, wurden Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet, die, entsprechend dem auftretenden Lärm, besondere Anforderungen (entspr. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Stand: 11/89") an den Schallschutz der zu verwendenden Außenbauteile stellen. Als Grundlage für die planungsrechtliche Regelung des Immissionsschutzes dienen Ergebnisse einer von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Lärmmessung für den betreffenden Bereich an der "Falkenberger Landstraße".⁶ Auf dieser Grundlage wurden Lärmberechnungen an Straßen nach DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") zur Ermittlung der Grenzen der Lärmpegelbereiche durchgeführt. Die Anforderungen für die Außenbauteile von Räumen werden in einer entsprechenden textlichen Festsetzung ("Immissionsschutz") in der Planzeichnung formuliert. Auf diese Weise kann eine den Wohnbedürfnissen der Anwohner gerecht werdende Schalldämmung für das Gebäudeinnere erzielt werden, so daß unzumutbare Belästigungen vermieden werden können.

7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 89 NBauO)

Die Gemeinde trifft zur Sicherstellung einer einheitlichen und an die Eigenart der näheren Umgebung angepaßten (Wohn-)Bebauung eine gestalterische Festsetzung, derzufolge innerhalb des Planungsgebietes nur symmetrisch geneigte Dächer (⇒ Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächer) mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° zulässig sind. Ausgenommen von der Regelung werden Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden jeweils unter 50 m² Grundfläche, da keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild von diesen Gebäuden ausgehen.

⁶ Es wurde beiderseits der "Falkenberger Landstraße" auf Höhe der Grundstücke "Falkenberger Landstraße Nr. 19 und Nr. 6" gemessen. Die Messung ergab, daß der sogenannte Beurteilungspegel der Schallimmissionen tags etwa 72 dB(A) und nachts ca. 63 dB(A) beträgt. Damit liegen die Werte deutlich über den Vorgaben/Orientierungswerten der DIN 18005, derzufolge z. B. in allgemeinen Wohngebieten (WA) tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden sollen.

7.12 Flächenübersicht

1. Allgemeine Wohngebiete (WA¹, WA², WA³, WA*,)	36.806,2 m²
<i>darunter Flächen zum Erhalt ...</i>	775,0 m ²
<i>darunter Flächen zum Anpflanzen ...</i>	2.963,3 m ²
<i>darunter mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	329,0 m ²
2. Mischgebiete (MI*, MI)	5.640,0 m²
<i>darunter Flächen zum Anpflanzen ...</i>	162,7 m ²
3. Straßenverkehrsflächen	3.817,0 m²
4. Grünflächen	4.108,1 m²
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	2.390,0 m²
<hr/>	
6. Gesamt	52.761,3 m²

8. STÄDTEBAULICHE BELANGE

8.1 Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege

8.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB weist darauf hin, daß die Planung sich mit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auseinanderzusetzen hat.
- Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas, zu berücksichtigen.

Um die Bedeutung der ökologischen Belange für den gemeindlichen Abwägungsprozeß zu verdeutlichen, wurde zusätzlich in die am 01.01.1998 in Kraft getretene neue Fassung des Baugesetzbuches der § 1a aufgenommen, der u. a. die "Bodenschutzklausel" (vorher § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) enthält, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Außerdem wird festgelegt, daß in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe (= erheblichen Beeinträchtigungen) in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) zu berücksichtigen sind. Dementsprechend ist von der Gemeinde abwä-

gend ⁷ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 2 sowie § 200a BauGB wird klargestellt, daß ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Gemeinde ist im übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan "abzusichern". § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, daß anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können. Schließlich wird durch § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB klargestellt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Gemeinde Lilienthal ist grundsätzlich bestrebt, für die zu erwartenden Eingriffe vorhaben- und damit grundstücksbezogene Kompensationsfestsetzungen zu treffen. Dies erfordert einerseits eine differenzierte, d. h. schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, kann andererseits aber auch zu dem Ergebnis führen, daß auf einzelnen, ökologisch hochwertigen Grundstücken eine Bebauung nicht möglich ist. Gerade in Bebauungsplänen, die für bereits bebaute Grundstücke eine Nachverdichtung ermöglichen, ist diese "Gefahr" relativ groß, was sich auch in dem vorliegenden Bebauungsplan bestätigt hat. Um nicht auf eine Bebauung von städtebaulich sehr sinnvoll gelegenen Bauflächen zu verzichten, ist die Gemeinde für den vorliegenden Bebauungsplan zu der (Abwägungs-)Entscheidung gekommen, eine auf das gesamte Plangebiet bezogene Bilanzierung vorzunehmen, zugleich aber auch so weit wie möglich grundstücksbezogene Festsetzungen (z. B. Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)) zu treffen. Die durchgeführte Eingriffsbetrachtung wird im nachfolgenden Kapitel und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (siehe Anhang) näher dargelegt.

7

In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfaßten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, daß Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB keine unverhältnismäßigen Opfer fordern" (BVerwG, Beschluß vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, daß Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

8.1.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des § 8a BNatSchG, denen zufolge ein kausaler Zusammenhang zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes und den dadurch ermöglichten Eingriffen besteht, ist im vorliegenden Bebauungsplan im wesentlichen in folgenden Bereichen (Flurstück .../...) mit Eingriffen zu rechnen:

- Flurstück 70/9
- Flurstück 72/6
- Flurstück 72/5
- Westteil 71 und 600/70
- Flurstück 81/9
- Flurstück 520/81
- Südostteil 77/2.

Alle sonstigen Flächen im Geltungsbereich unterliegen bei einer Bebauung den Regelungen des § 34 BauGB oder werden als Freiflächen (z. B. öffentliche Grünflächen) festgesetzt.

Grundsatz der Naturschutzgesetzgebung ist die **Vermeidung** (§ 8 NNatG) von erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes (= Eingriffen). Daher hat die Gemeinde verschiedene verbindliche Regelungen getroffen, die diesem Grundsatz Rechnung tragen, und in ihrem Bezug zu den einzelnen Schutzgütern betrachtet werden.

Bezogen auf das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** umfaßt der Eingriffsraum größtenteils intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker, Intensiv-Grünland) mit geringer Lebensraumbedeutung. Standortheimische Großgehölze (z. B. Erlen, Weiden, Eichen) und Biotoptypen mit Lebensraumbedeutung (Obstwiese, Mesophiles Grünland, Ruderalflur) werden weitestgehend erhalten.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Boden** wird im Bebauungsplan der Versiegelungsgrad (niedrigere Grundflächenzahlen als der § 17 BauNVO zuläßt) begrenzt und bei der Befestigung von Stellplätzen und Parkplätzen sowie ihrer Zufahrten die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen vorgeschrieben.

Erhebliche Beeinträchtigungen mit Blick auf das Schutzgut **(Grund-)wasser** werden ebenfalls durch Begrenzung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung relativ niedriger Grundflächenzahlen und Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen vermieden. Ferner soll die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle (naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken) erfolgen.

Beim Schutzgut **Klima** werden erhebliche Beeinträchtigungen ebenfalls durch Begrenzung des Versiegelungsgrades vermieden. Darüber hinaus gehen von den heimischen Laubgehölzen (Erhalt von wertvollen Gehölzen) positive Klimawirkungen (⇒ Kühlwirkung aufgrund von Transpiration) aus.

Schließlich werden mit den grünordnerischen Festsetzungen erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des **Orts- und Landschaftsbildes** vermieden, indem ein weitgehender Erhalt der ortsbildprägenden Großgehölze und Obstbäume und umfangreiche Pflanzmaßnahmen (Anlage von insgesamt ca. 0,31 ha Gehölzfläche mit standortheimischen Arten, Anpflanzungen von Bäumen im Straßenrandbereich, Anlage von insgesamt ca. 0,22 ha Obstwiese, An-

lage von ca. 0,10 ha Wildblumenwiese, Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens) planungsrechtlich abgesichert werden. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe / Erdgeschoßfußbodenhöhe wird eine optische Anpassung der Gebäude an den Charakter der ortsüblichen Bebauung sichergestellt bzw. werden überdimensionale Gebäudekubaturen vermieden. Schließlich wird mit der bauordnungsrechtlichen Regelung der Dachform und der Dachneigung der geplanten Bebauung (⇒ einheitliche Dachlandschaft entsprechend den vorhandenen Gebäudestrukturen der näheren Umgebung) möglichen nachteiligen Wirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild entgegengetreten.

Mit den vorstehenden verbindlichen Regelungen im Bebauungsplan wird dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot nach Auffassung der Gemeinde Lilienthal umfassend Rechnung getragen.

Trotzdem sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes (Gebäude, Erschließungsanlagen) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Zwar werden auf der Grundlage der dargelegten Maßnahmen die Beeinträchtigungen bezogen auf die Schutzgüter **Wasser**, **Klima** und **Orts- und Landschaftsbild** bereits weitestgehend auf ein unerhebliches Maß zurückgeführt, zur vollständigen Kompensation der durch eine Bebauung betroffenen Schutzgüter **Boden** sowie **Arten und Lebensgemeinschaften** müssen neben Pflanzmaßnahmen weitergehende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die bereits ausführlich erörtert worden sind und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag umfassend dargelegt werden.

(1) Schutzgüter "Wasser", "Klima/Luft" und "Orts- und Landschaftsbild"

Vor dem Hintergrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, daß die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter "Wasser", "Klima / Luft" und "Landschaftsbild" durch die Festsetzungen von Obstwiesen (private Grünfläche, öffentliche Grünfläche I) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in einem Umfang von insgesamt 0,53 ha auf ein unerhebliches Maß zurückgeführt werden können. Die positiven Wirkungen auf diese Schutzgüter sind folgende:

- Orts- und landschaftsbildprägende Wirkung,
- Abkühlungswirkung auf das Mikroklima aufgrund der Transpirationswirkung der Blattoberflächen, Windbremsung und luftfilternde Eigenschaften,
- Regenwasserrückhaltefunktion des Blatt- und Wurzelwerkes,
- zumindest eingeschränkte Lebensraumbedeutung (⇒ Siedlungsgehölz) für die einheimische Fauna (insbesondere Vögel und Insekten).

(2) Schutzgüter "Boden" sowie "Arten und Lebensgemeinschaften"

a) Boden

Mit dem Bebauungsplan werden die nachfolgenden Versiegelungen (zulässige Grundfläche incl. der maximal zulässigen Überschreitung, Verkehrsfläche, "GFL-Flächen") ermöglicht:

Objekt	Versiegelungsanteil	Anteil der wasserdurchl. Befestigung
Wohngebiet im Bereich des Eingriffsraumes (1,70 ha)	0,61 ha	0,12 ha
Verkehrsfläche (0,25 ha) im Bereich des Eingriffsraumes	0,14 ha	
GFL-Flächen	0,03 ha	
Summe	0,78 ha	0,12 ha

Ausgehend von den Vorschlägen des Fachbeitrages soll intensiv genutzter Boden (z. B. Acker, Intensiv-Grünland, Ziergärten) z. B. durch die Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen, Obstbäumen etc. extensiviert werden. Auf diese Weise können sich die beeinträchtigten Funktionen des Bodens auf diesen Flächen langfristig regenerieren. Es ergibt sich für die versiegelten Bereiche (Verhältnis 1 : 0,3) zzgl. der wasserdurchlässig versiegelten Bereiche (Verhältnis 1 : 0,2) insgesamt ein Kompensationsbedarf von 0,26 ha für das Schutzgut "Boden". Der Kompensationsbedarf wird folgenden Maßnahmen zugeordnet:

- ca. 0,045 ha Flächen zum Anpflanzen ... (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) für Bodenversiegelungen auf den privaten Grundstücken im WA*,
- ca. 0,055 ha Obstwiese auf privaten Grundstücken für Bodenversiegelungen auf den privaten Grundstücken im WA*,
- ca. 0,08 ha Flächen zum Anpflanzen ... (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) für Bodenversiegelungen auf den privaten Grundstücken im WA²,
- ca. 0,04 ha Wildblumenwiese (Öffentliche Grünfläche II) für Bodenversiegelungen auf den privaten Grundstücken im WA² sowie
- ca. 0,04 ha Wildblumenwiese (Öffentliche Grünfläche II) für Bodenversiegelungen durch die eingriffsrelevanten Verkehrsflächen.

Danach können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut "Boden" durch insgesamt 0,26 ha Ersatzmaßnahmen vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

b) Arten und Lebensgemeinschaften

Beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften soll generell ein funktionsbezogener Ausgleich im Flächenverhältnis 1 : 1 erfolgen. Das bedeutet, daß die von den Eingriffen beeinträchtigten Lebensräume durch Maßnahmen, die die Anlage von gleichen oder vergleichbarer Biotopstrukturen beinhalten, kompensiert werden sollen. Beispielsweise sollen im Plan die betroffenen Grünland-, Gartenland- und Ruderalbereiche durch die Anlage von Wiesen kompensiert werden (vgl. Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages). Der funktionsbezogene Ausgleich / Kompensationsbedarf (im WA²) von insgesamt 0,20 ha wird folgenden Maßnahmen zugeordnet:

- ca. 0,02 ha Obstwiese (Teil der öffentlichen Grünfläche I) für die Obstwiese auf dem Flurstück 600/70
- ca. 0,10 ha Obstwiese (Teil der öffentlichen Grünfläche I) für den Naturgarten auf dem Flurstück 520/81
- ca. 0,05 ha Obstwiese (Teil der öffentlichen Grünfläche I) für die Ruderalfläche auf dem Flurstück 77/2
- ca. 0,03 ha Wildblumenwiese (Teil der öffentlichen Grünfläche II) für das mesophile Grünland auf dem Flurstück 77/2.

Damit kann der Kompensationsbedarf von 0,20 ha vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Die innerhalb des WA* festgesetzten Maßnahmen dienen ausschließlich der Kompensation der dort ermöglichten Eingriffe, betroffen ist "nur" das Schutzgut "Boden".

Innerhalb des **WA²** (einschließlich Verkehrsflächen) richtet sich der Kompensationsbedarf demzufolge auf die betroffenen Schutzgüter "Boden" (ca. 0,15 ha) und "Arten und Lebensgemeinschaften" (ca. 0,20). Die Realisierung zeigt die nachfolgende Tabelle:

Kompensationsfläche	Zuordnung der Eingriffsgrößen
Öffentliche Grünfläche I (0,17 ha Obstwiese)	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,05 ha (Spielplatz) • ca. 0,02 ha (Obstwiese auf priv. Grundstück) • ca. 0,10 ha (Naturgarten auf priv. Grundstück)
Öffentliche Grünfl. II (0,11 ha Wildblumenwiese)	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,04 ha (Verkehrsfläche) • ca. 0,04 ha (Bodenvers. auf priv. Grundstücken) • ca. 0,03 ha (Spielplatz)
Fläche z. Anpflanzen von Bäumen ... (0,07 ha)	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,07 ha (Bodenvers. auf priv. Grundstücken)

Die Zuordnung der Maßnahmen zur Kompensation der betroffenen Schutzgüter auf den privaten Grundstücksflächen ("Boden": ca. 0,11 ha) soll wie folgt grundstücksbezogen vorgenommen werden:

Darstellung der den priv. Grundstücken (WA²) zuzuordnenden Maßnahmen

Flurstück	Größe	Boden			Arten u. Lebensgem. öffentl. Grünfl. I
		öffentl. Grünfl. II	Anpflanzfl.	Summe	
72/5	1.150 m ²	0,0 m ²	100,0 m ²		
71	609 m ²	59,6 m ²	0,0 m ²		
600/70	800 m ²	78,3 m ²	0,0 m ²		200,0 m ²
70/9	1.320 m ²	9,1 m ²	120,0 m ²		
77/2	2.456 m ²	0,0 m ²	380,0 m ²		
520/81	1.355 m ²	132,6 m ²	0,0 m ²		1.000,0 m ²
81/9	2.697 m ²	108,9 m ²	155,0 m ²		
	10.387 m ²	388,5 m ²	755,0 m ²	1.143,5 m ²	1.200,0 m ²

Zur ökologischen Bilanzierung bleibt zusammenfassend festzuhalten, daß die geplanten grünordnerischen Maßnahmen insgesamt zu einem vollständigen Ausgleich der erheblich beeinträchtigten naturhaushaltlichen Werte und Funktionen durch eine Bebauung führen. Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung im einzelnen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

8.2 Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG)

Gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes die nachfolgende Bedarfsermittlung:

Baugebiete	
Mischgebiete, II-geschossig (MI, MI*) 0,564 ha x "GFZ" 0,7	0,395 ha
Allg. Wohngebiete, II-geschossig (WA*, WA ¹ , WA ³) 1,197 ha x "GFZ" 0,7	0,838 ha
Allg. Wohngebiete, I-geschossig (WA ²) 2,484 ha x "GFZ" 0,25	0,621 ha
Kinderspielplatzbedarf 2 vom Hundert v. 1,854 ha = 0,0371 ha	0,0371 ha

Im Ergebnis beträgt der Kinderspielplatzbedarf im Plangebiet insgesamt ca. 0,0371 ha (371 m²). Die Bedarfsdeckung soll durch Anlage eines entsprechend dimensionierten Kinderspielplatzes im westlichen Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche I mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" (ca. 0,08 ha) erfolgen. Die recht zentrale Lage des Kinderspielplatzes ermöglicht seine fußläufige Erreichung in kurzer Entfernung (< 400 m) zu allen Wohngrundstücken, so daß den Anforderungen des NSpPG vollständig Rechnung getragen wird.

8.3 Belange des Verkehrs

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes werden zwischen "Falkenberger Landstraße" und "Mühlendeich" im direkten nördlichen Anschluß an das jüngere Wohngebiet am "Kutscherweg" bislang nicht bebaubare Flächen in zentraler Lage von Lilienthal für eine überwiegend wohnbauliche Nutzung vorbereitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit) und der geplanten Erschließungsanlagen (Umfang, Lage und Ausbau der vorgesehenen Planstraßen A und B) wurden derart mit den Belangen des Verkehrs abgestimmt, daß Störungen auf Grund des zusätzlichen Kraftfahrzeugaufkommens nicht zu erwarten sind. Für diese Einschätzung spricht vor allem der bereits gute Ausbauzustand der "Falkenberger Landstraße", so daß davon ausgegangen werden kann, daß das durch die neu entstehenden Wohnungen zu erwartende zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen konfliktfrei von der zentralen L 133 aufgenommen werden kann. Diese Planung kommt - ausgehend von einer früheren Stellungnahme des Straßenbauamtes Verden (Aller) zu diesem Bebauungsplan - der "Maßnahmenplanung für den Umbau der OD Lilienthal im Zuge der L 133" entgegen, die den verkehrsberuhigten Ausbau der Einmündungen der Gemeindestraßen "Kutscherweg" und "Timkenweg" vorsieht.

8.4 Belange des Immissionsschutzes

(1) Baugebiete

Innerhalb des Plangebietes sind auf Grund der festgesetzten Baugebiete mit nutzungsgleichen oder nutzungsähnlichen Übergängen (Mischgebiete \Rightarrow Allgemeine Wohngebiete) Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

(2) Gewerbe

Die Grundstücke mit dem Autohaus und der Tankstelle sowie der dazugehörigen KFZ-Werkstatt an der "Falkenberger Landstraße" werden entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen (F-Plan-Darstellung) als Mischgebiete festgesetzt, obwohl es sich um Betriebe handelt, die hinsichtlich ihres Störungsgrades eher in einem Gewerbegebiet (GE) anzusiedeln wären. Dies begründet sich in erster Linie dadurch, daß - bedingt durch die angrenzenden Wohnnutzungen - die Betriebe bereits Einschränkungen hinzunehmen haben (= Gemengelage). Auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher so getroffen, daß Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe nicht zu erwarten sind bzw. die Interessen der Wohnbebauung und der Gewerbebetriebe gleichermaßen berücksichtigt werden. Dieses Ergebnis fußt insbesondere darauf, daß in der Vergangenheit zwischen der bereits bestehenden wohnbaulich genutzten Bebauung und den ansässigen Betrieben keine Konflikte aufgetreten sind. Die vorliegende Planung Allgemeiner Wohngebiete zieht somit gegenüber der Regelung nach § 34 BauGB keine höheren Schutzansprüche gegenüber den Gewerbebetrieben nach sich, allerdings wird für den Bereich der KFZ-Werkstatt die Festsetzung eines MI* getroffen, in dem Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen nur zulässig sind, wenn diese über ein Lärmschutzgutachten abgesichert sind (\Rightarrow Nachweis: Keine wesentlichen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen). Dadurch wird sichergestellt, daß eine Weiterentwicklung oder eine andere gewerbliche Nutzung auf diesem Grundstück nur zulässig ist, wenn die für die Umgebung angesetzten Immissionsorientierungswerte eingehalten werden. Damit wird dem Betrieb ein qualitativer Bestandschutz zugewiesen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß bereits nach § 34 BauGB von vornherein ein Schutzanspruch der Wohnnutzungen (\Rightarrow Prüfung, ob sich das Vorhaben nach seiner Art in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt) zu berücksichtigen gewesen war, so daß nicht erst auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes der Schutzanspruch rechtlich abgesichert wird.

Immissionskonflikte zwischen der insbesondere dem Wohnen dienenden Bebauung und den vorhandenen gewerblichen Einrichtungen (Autohaus, Tankstelle mit KFZ-Werkstatt) sind daher nicht zu erwarten, da Konflikte zwischen den heute bereits bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet und den genannten gewerblichen Einrichtungen, welche den Schutzanspruch der Wohnnutzungen / Allgemeiner Wohngebiete beachten, nicht vorliegen.

(3) Verkehr

Von der "Falkenberger Landstraße" gehen Lärmemissionen aus, die auf die künftige Bebauung einwirken werden. Der Beurteilungspegel der Schallimmissionen beträgt nach Messungen tags etwa 72 dB(A) und nachts etwa 63 dB(A), so daß die städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten werden. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen werden im B-Plan Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet, in denen besondere Anforderungen an die zu verwendenden Außenmaterialien entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gelten (vgl. Kap. "Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes").

Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit insgesamt umfassend Rechnung getragen. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

8.5 Belange der Wasserwirtschaft

Die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers, z. B. von den Dachflächen, soll aus ökologischen Gründen (⇒ Schutzgüter (Grund-)Wasser, Boden) durch Versickerung auf den Baugrundstücken entsprechend den Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes NWG erfolgen. Vor diesem Hintergrund nimmt die Gemeinde folgenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung auf:

"Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in Sickerschächten, Rigolen, Versickerungsmulden etc. zu beseitigen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen und ein gesammeltes Fortleiten nicht erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 149 NWG). Versagungsgründe nach § 8 NWG bei Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bleiben hiervon unberührt. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig."

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Bebauungsplangebiet wurde begleitend eine Baugrunduntersuchung⁸ mit Aussagen über die Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes sowie der Grundwassersituation erarbeitet. Das Kapitel 7 "Versickerung von Niederschlagswasser" dieses Fachbeitrages enthält folgende Aussagen:

"Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert des Mittelsandes ist für eine Versickerung des Niederschlagswassers aus den versiegelten Bereichen gem. ATV A 138 ausreichend.

Aufgrund des Grundwasserstandes von ca. 1,0 m unter GOK ist der Einsatz von unterirdisch verlegten Versickerungsanlagen (z. B. Rohrversickerung) nicht möglich. Gemäß ATV A 138 soll der Mindestabstand zwischen den Versickerungsanlagen und dem Grundwasserspiegel nicht weniger als 1,0 m betragen. Gleichzeitig besteht die Forderung der frostfreien Verlegung (mind. 0,8 m unter GOK) der Versickerungsanlagen.

⁸ "Baugrunduntersuchung und Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit sowie der Grundwassersituation zur Niederschlagsversickerung im Baugebiet B-Plan 83 "Timkenweg II" in Lilienthal" erstellt im Auftrage des Ingenieurbüros Kleberg, Ritterhude, April 1996.

Aus diesem Grunde sollten im Bereich des Untersuchungsgeländes Versickerungsanlagen in Form von Flächenversickerung oder Muldenversickerung eingesetzt werden. Diese Anlagen werden oberflächennah erstellt, womit die Forderungen der ATV A 138 nach ausreichendem Abstand zum Grundwasser erfüllt werden kann."

Vor dem Hintergrund der erarbeiteten Oberflächenentwässerungsplanung wurde festgestellt, daß aufgrund der anstehenden bindigen Böden und des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet eine partielle Aufhöhung der Flächen erforderlich werden kann. Überschüssiges (nicht versickerbares) nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll daher z. B. über flache Mulden in die geplanten Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet werden. Die Becken dienen darüber hinaus der Rückhaltung des Wassers von den Verkehrsflächen - wo eine Entwässerung auch über Versickerungsmulden im Verkehrsgrün vorgesehen ist - und auch der Entwässerung des Wohngebietes am "Kutscherweg". Die Ableitung des Oberflächenwassers vom "Kutscherweg" in das Regenwasserrückhaltebecken soll im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" erfolgen.

Detaillierte Ausführungen sind der parallel mit der Straßenausbauplanung erarbeiteten Oberflächenentwässerungsplanung zu entnehmen.

8.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die noch unbebauten Grundstücke werden bei einer Bebauung an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. Elt, Wasser, Gas, Abwasser, Telekommunikation, Abfall) angeschlossen. Bei der Erweiterung oder Neuanlage von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Fachbestimmungen zu beachten. Die Gemeinde wird sich vor erforderlichen Arbeiten rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abstimmen.

Die Stromversorgung erfolgt z. Z. durch die Gemeindewerke Lilienthal.

Die Löschwasserversorgung (⇒ vorbeugender Brandschutz) wird sichergestellt werden.

Für die Planstraßen A und B ist ein Schmutzwasserkanal geplant, wodurch das Plangebiet Anschluß an die bestehenden Entsorgungsanlagen am "Timkenweg" erhält.

Schließlich soll nach Mitteilung des Versorgungsträgers im Plangebiet eine neue Kabeltransformatorstation als Ersatz einer vorhandenen Gittermaststation erstellt werden. Daher wird am "Timkenweg" (Flurstück 70/8) ein Standort für eine Trafo-Station in die Planzeichnung eingetragen.

9. SONSTIGE HINWEISE

Die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD (Bezirksregierung Hannover) ausgewerteten Luftaufnahmen zeigen keine Bombardierung des Baugeländes. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Regelungen der Satzung der Gemeinde Lilienthal zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG gelten. Durch die Gemeinde vorgenommene Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe auf privaten Grundstücken werden anhand dieser Satzung auf die jeweiligen Vorhabenträger umgelegt.

Im Auftrage der Gemeinde Lilienthal gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 16.03.1994 / 13.01.1995 / 21.03.1995 / 31.07.1995 / 26.09.1996 /
30.01.1997 / 16.06.1997 / 16.09.1997 / 16.06.1998 / 03.12.1998

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (04 21) 43 57 9 - 0 Fax: (04 21) 45 46 84

gez. Dr. Hautau
(Dr. Hautau)

Verfahrensvermerke:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 02.09.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 07.10.1997 bis zum 07.11.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 08.12.1998

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

2. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 08.12.1998

gez. Röhr
(Röhr)
Bürgermeisterin

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor