

Abschrift



**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 84 "Moorhausen II" - Teil 2 mit
örtlicher Bauvorschrift über Gestal-
tung bei gleichzeitiger Aufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 11**

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißer-Str. 42
28211 Bremen

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

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

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

Bremen, 06.11.1995

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	1
1.1 Lage des Plangebietes	2
1.2 Gesetzliche Grundlagen	2
1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	2
1.4 Zustand von Natur und Landschaft	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
4. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
4.3 Bauweise und Baugrenze	9
4.4 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	10
4.5 Verkehrsflächen	10
4.6 Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Stellplätze	11
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5. Auswirkungen	14
6. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	15
7. Städtebauliche Werte	15
8. Kosten	15
9. Ver- und Entsorgung	16
9.1 Wasserversorgung	16
9.2 Löschwasserversorgung	16
9.3 Stromversorgung	16
9.4 Gasversorgung	16
9.5 Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung	16
9.6 Abfallbeseitigung	16
9.7 Telekommunikationsnetz	17
9.8 Kampfmittelbeseitigung	17
10. Hinweis, Verfahrensvermerke	18

1. Allgemeines

Das Plangebiet ist Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Lilienthals. Mit seiner Lage an der Falkenberger Landstraße ist es außenseitig erschlossen und teilweise schon bebaut.

Auf den Flurstücken 22/2, 22/3, 22/4, 23/2 und 129/16 (teilweise) besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 vom 31.05.1965. Dieser Bebauungsplan wird mit diesem Verfahren aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 84 ersetzt.

Durch Aufgabe einer Gärtnerei besteht das Interesse, diese Fläche zur Bebauung freizugeben.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll dieser Bereich bauleitplanerisch gesichert werden.

Anzeigefreier Bebauungsplan entsprechend § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG

Der Bebauungsplan Nr. 84 "Moorhausen, Teil 2 soll zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und ist der höheren Verwaltungsbehörde deshalb nicht anzuzeigen.

Bei der Gemeindeverwaltung werden täglich Wohnungsnachfragen bzw. Nachfragen nach entsprechenden Wohnungsbaugrundstücken gestellt. Auch Wohnungsbauunternehmen suchen ständig Bauflächen für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern und für den Geschößwohnungsbau. Für den Bereich des Bebauungsplanes "Moorhausen", Teil 2 ist bereits ein Investor vorhanden.

Für das Gemeindegebiet liegt ein gültiger Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1981 vor. Im Rahmen der Voruntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zur Ermittlung des verfügbaren Baulandes in Lilienthal eine Bauflächenerhebung aller Flächennutzungsplan-Darstellungen, Bebauungspläne und unbebauter Innenbereiche durchgeführt. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 qm besteht ein Baulandpotenzial von 821 Wohneinheiten oder 49 ha.

Zur Abschätzung der Siedlungsentwicklung wurde zudem eine Modellrechnung durchgeführt, um Aufschluß über mögliche Größenordnungen in Lilienthal zu bekommen. Notwendig ist dabei die Gegenüberstellung von Baulandpotenzial und künftiger Nachfrage, bezogen auf die Einwohnerzielzahl von 18.000 im Jahr 2000. Entscheidende Einflußgrößen bei der Berechnung sind die Belegungsdichten sowie der Flächenbedarf je Wohneinheit. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, daß das Bevölkerungswachstum Lilienthals auf Zuwanderung beruht und die Anzahl der zuziehenden Haushalte auch der Zahl der Bauwilligen entspricht.

Die Einschätzung der Belegungsdichte beeinflusst wesentlich den Umfang der Baulandnachfrage. Aufgrund neuester Erkenntnisse in der Sozialforschung liegen die Belegungsdichten im Ballungsrandgebieten (wie Lilienthal) durch überwiegend kleine Haushaltsgrößen bei 2,0.

Bei der Berechnung ergab sich bei einer Belegungsdichte von 2,0 EW/WE ein zusätzlicher Bedarf von 2850 WE bis zum Jahr 2000 oder einen Flächenbedarf von 148 ha (bei 80% Einfamilienhausbau und 20% Mietwohnungsbau). Gegenüber 49 ha Baulandpotenzial fehlen 99 ha Wohnbauflächen bis zum Jahr 2000.

Aus der Berechnung zur Bevölkerungsentwicklung ist damit ersichtlich, daß weitere Bebauungspläne im Gemeindegebiet aufgestellt werden müssen, um einen Teil des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu decken.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der Falkenberger Landstraße (L 133) und dem Jan-Reiners-Weg, der hier nur für den nichtmotorisierten Verkehr zugelassen ist. Das Gebiet bildet einen Teil der Flur 6 und 9 der Gemarkung Lilienthal. Der Planungsbereich wird begrenzt:

- im Südwesten:
durch einen Weg mit der Flurstücksnummer 22/2,
- im Nordwesten:
durch die Flurstücke 111/4 und 111/5 des Jan-Reiners-Weges
- im Nordosten:
durch die Flurstücke 739/24, 24/20, 24/19, 24/6, 24/16 und 24/15,
- im Südosten:
durch die "Falkenberger Landstraße"

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den folgenden Gesetzesgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v.08.12.1986
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs-
und Wohnbaulandgesetzes v. 01.05.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs-
und Wohnbaulandgesetzes v. 01.05.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. v. 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. v. 06.06.1986
zuletzt geändert v. 07.11.1991

Der Bebauungsplan ist auf einer Katasterunterlage von 1994 im Maßstab 1:500 gezeichnet.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei mit einem dazugehörigen stark renovierungsbedürftigen und untergenutzten Wohngebäude sowie angeschlossene Nebengebäude. Von den alten Gewächshäusern stehen z. Z. noch die abgängigen Metallrahmen.

Im Südwesten des Geltungsbereiches liegen zwei Mehrfamilienhäuser in dreigeschossiger Bauweise. Neben diesen Gebäuden sind zwei Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise errichtet worden. Diese Gebäude werden über eine befestigte Zuwegung an der südlichen Plangrenze erschlossen.

Die außerhalb des Plangebietes gelegene Straße Am Schafskoben wird durch freistehende Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauart und Bauzeit geprägt. Dort sind überwiegend 1 1/2 geschossige Häuser mit Sattel- oder Walmdächer vorzufinden.

Denkmalgeschützte Einzelgebäude oder eine Gesamtanlage im Plangebiet sind nicht bekannt.

1.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Hamme - Wümme - Marsch (Meisel, 1961).

Die Böden sind Anmoorgleye, örtlich flachgründiges Niedermoor, Gley und Podsol (Landschaftsplan Lilienthal, 1982). In kleinräumigem Wechsel bildete sich bei oberflächennahem Grundwasserstand als Bodentyp Gley heraus, die grundwasserfernen Böden sind als Podsol ausgebildet. Das Fehlen stärkerer Deckschichten begünstigt die Trinkwasserverunreinigung.

Das Planungsgebiet gehört zum maritim geprägten Klima, mit kühlen regnerischen Sommern und milden Wintern. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9° C. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, im Frühjahr Nordwest.

Die Siedlungsbereiche des Geltungsbereiches sind den Standortverhältnissen entsprechend dem feuchten bis trockenen Eichen-Buchenwald im kleinflächigen Wechsel zuzuordnen. Typische Gehölzarten dieser Vegetationseinheit sind:

<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Frangula cartharticus</i>	-	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium</i>	-	Stechpalme

Am Jan-Reiners-Weg breitet sich in den Niederungen der Traubenkirschen-Erlenwald mit Übergängen zum Birken-Eichenwald aus. Hauptholzarten sind:

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Betula pubescens</i>	-	Moorbirke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Faulbaum

Das Planungsgebiet liegt im besiedelten Bereich mit dorftypischen Landschaftsstrukturen im Norden. Es werden folgende Biotoptypen unterschieden:

Gehölze

Einzelbäume, Baumgruppe

Die im Geltungsbereich gelegenen Gartengrundstücke weisen nur auf dem Grundstück der Mehrfamilienhäuser Einzelhäuser mittlerer Altersstufe auf.

Baumreihen, Gehölzstreifen, Hecken

Am Jan-Reiners-Weg ziehen sich auf der Seite der Grünlandbereiche ca. 4 m breite Gehölzstreifen (Erlen, Eschen und Eichen) mittlerer bis älterer Entwicklungsstufen mit Unterwuchs (Holunder, Brombeere) und zum Teil einer ausgeprägten Krautschicht entlang. Die Gehölzstreifen übernehmen eine wichtige Funktion der Ortsrandeingrünung und betonen den Jan-Reiners-Weg als übergeordneten landschaftlich reizvollen Erholungsweg.

An der Falkenberger Landstraße sowie am „Weg“ sind wenige Grundstücke mit Schmitzhecken aus Hainbuchen oder Liguster eingefriedet.

Wegeseitenräume

Die Wegeseitenräume ziehen sich hauptsächlich entlang dem Jan-Reiners-Weg und sind von unterschiedlicher Artenzusammensetzung, je nach Standort und Pflegeintensität. Es kommen folgende Krautfluren vor:

- Krautfluren mittlerer, nährstoffärmerer Standorte mit Schafgarbe, Rainfarn
- Krautfluren frischer, nährstoffreicher Standorte mit überwiegend Brennessel
- intensiv gepflegte Grasstreifen.

Brachland

Südlich der Siedlung "Am Schafskoben" befindet sich das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Auf der Wirtschaftsfläche hat sich eine Ruderalvegetation im Pionierstadium entwickelt, die vorwiegend auf sandigen Böden vorkommt. Auf einem großen Teil der Fläche haben sich Birken selbst ausgesät.

Gärten

Es gibt insgesamt vier unterschiedliche Gartentypen:

- An der Falkenberger Landstraße und vereinzelt in der Siedlung "Am Schafskoben" weisen die Vorgärten viele städtische Elemente wie Zierrasen und Koniferen auf. Die rückwärtige Gartenfront zeigt zunehmend ländliche Strukturen wie Obstbäume und Nutzgärten.
- In der Siedlung "Am Schafskoben" sind auch in den Vorgärten standortgerechte Gehölze und Stauden zu finden. Insgesamt fügen sich diese Gärten mit einem größeren Anteil an Obst- und Nutzgärten zwischen den Grundstücken auf der nördlichen Straßenseite in das dorftypische Ortsbild ein.

- Vereinzelt treten an der Falkenberger Landstraße reine Ziergärten mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen, Koniferen und Zierrasen auf.

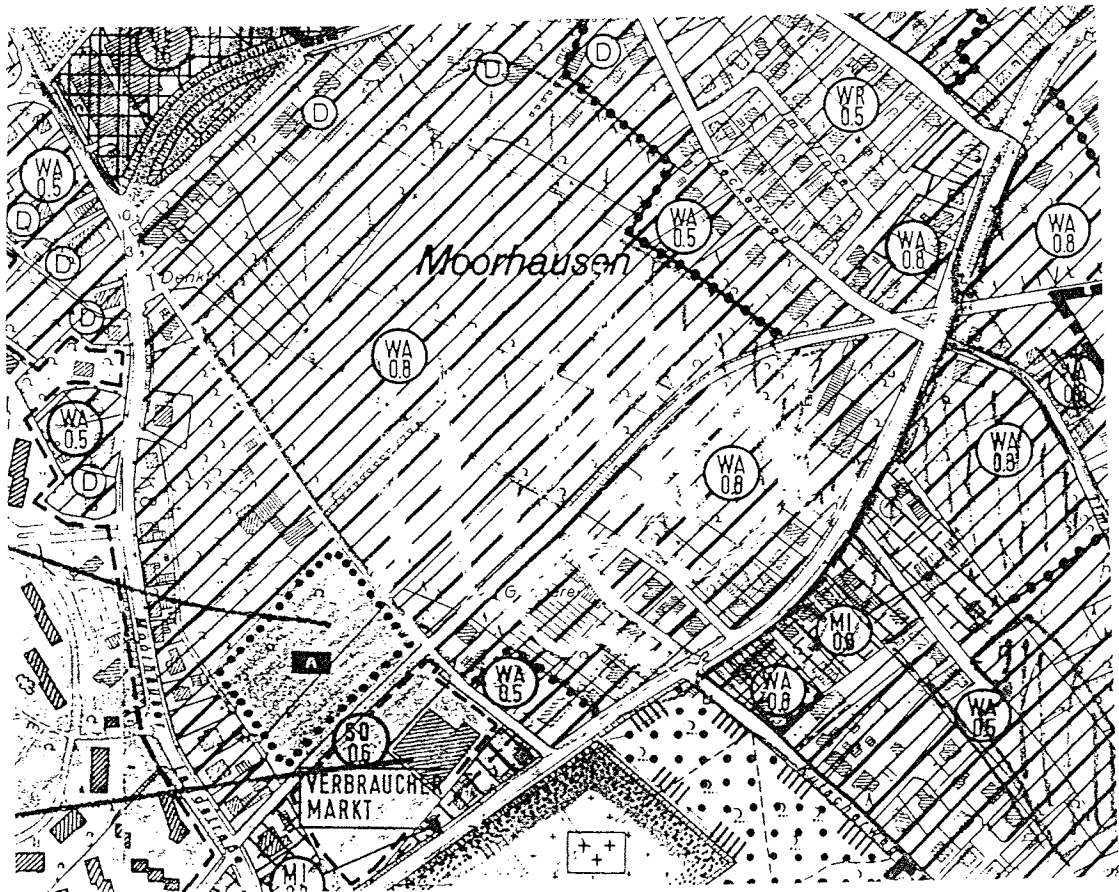
Auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei ist eine grasreiche Brache mit Gehölzanflug vorzufinden. Den Abschluß bilden einige Wohnhausblöcke mit großen Rasenflächen.

Insgesamt wirkt dieser Bereich aufgrund unterschiedlicher dörflicher und städtischer Siedlungselemente sehr unruhig. Nur der nördliche Bereich mit den angrenzenden Weiden und Wiesen, Gehölzreihen und dem Jan-Reiners-Weg bildet eine in sich geschlossene Einheit.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschosflächenzahl von 0,8 dar.

Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist somit gegeben.



3. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Durch die Aufgabe der Gärtnerei wurde es notwendig, eine für die Entwicklung der Ortslage Lilienthal angemessene Nutzung zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes, der steigenden Attraktivität Lilienthals als Wohnstandort wurde der Bebauungsplan aufgestellt.

Durch die Lage des Plangebietes an der L 133 innerhalb der geschlossenen Ortschaft soll das Plangebiet zur Schaffung von z.T. dringend benötigtem Wohnraum beitragen. Zudem soll die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand gesichert werden. Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die Sicherung vorhandener Strukturen soll das Gebiet nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorbereitet werden.

4. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Auf der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Freifläche (ehemalige Gärtnerei) soll eine zum Jan-Reiners-Weg abgestufte Planung erfolgen, die keine übermäßige Verdichtung ermöglicht. Tiefgaragen als Alternative zu oberirdischen Stellplätzen wurden aus dem Entwurfskonzept des künftigen Bauträgers übernommen.

Die vorhandene dreigeschossige Bebauung sowie die angrenzende Wohnbebauung sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Im Bebauungsplanbereich wird eine Verdichtung von Wohneinheiten angestrebt; die Anzahl der Wohneinheiten wird deshalb nicht begrenzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll der zum Teil schon vorhandenen Situation eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen werden.

Um dieser überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Situation zu entsprechen und um Nutzungskonflikte zu vermeiden, schließt der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO folgende als Ausnahme zulässigen Nutzungen aus (**vgl. textl. Festsetzungen 1**):

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Um den unterschiedlichen Bebauungsansprüchen zu genügen und die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen, sind verschiedene Festsetzungen notwendig.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Für den Gebäudebestand am "Weg" Flurstücksnummern 22/4 und 22/3 läßt sich eine Grund- und Geschößflächenzahl von 0,3 bei einem Vollgeschöß festsetzen.

Die dreigeschossige Wohnbebauung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie einer Geschößflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die vorhandenen Wohngebäude an der Falkenberger Landstraße erhalten eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschößflächenzahl von 0,4, da eine zweigeschossige Bauweise festgelegt wird.

Dies entspricht dem bestehenden Verhältnis zwischen bebauter bzw. versiegelter Fläche und den Grundstücksflächen, ohne angepaßte Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen.

Für das neue Gebiet WA ① am Jan-Reiners-Weg wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, bei eingeschossiger Bauweise. Die anderen Grundstücksflächen WA ② sind mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, bei einer zweigeschossigen Bauweise. Es erfolgt dadurch eine Abstufung der Nutzung zum Jan-Reiners-Weg.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenvorgaben für bauliche Anlagen sollen gebietsuntypische Höhenentwicklungen vermeiden. Die Firsthöhen der umgebenden Bebauungen sollen nicht überschritten werden (vgl. **textl. Festsetzung 4**).

Am Jan-Reiners-Weg wird für das neue Baugebiet eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt, in Richtung Falkenberger Landstraße eine Firsthöhe von 11,5 m unter dem Aspekt der Ausnutzbarkeit und der Nähe der dreigeschossigen Wohngebäude. Diese Höhen ermöglichen ein Einfügen in die Umgebung und können auch nach den Entwürfen von Investoren verwirklicht werden. Der Gebäudebestand an der Falkenberger Landstraße erhält eine max. Firsthöhe von 10,5 m.

Bezugsebene der Höhenvorgaben ist die Höhenlage der L 133 in den Schnittpunkten der Straßengrenzungslinien mit den Haupteinschließungswegen der Wohnbebauung.

4.3 Bauweise und Baugrenze

Die offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhausbebauung ist gebietstypisch und wurde entsprechend festgesetzt. Tiefgaragen sind in geschlossener und damit wirtschaftlicher Bauweise umzusetzen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Gleichzeitig wird auf den bebauten Grundstücken ausreichend Entwicklungsspielraum ermöglicht.

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche am Jan-Reiners-Weg werden, nach den Entwürfen der Investoren, zwei Baukörper mit Längen von ca. 21 m entstehen. Auf den anderen Flächen entstehen insgesamt drei Baukörper von ca. 28 m Länge.

Entlang der Falkenberger Landesstraße wurden die Baugrenzen enger am Bestand gezogen, um nicht zusätzliche Bauentwicklungen zur L 133 zuzulassen.

4.4 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

In Verbindung mit § 56 NBauO werden Festsetzungen zur Baukörpergestaltung getroffen (vgl. **textl. Festsetzungen**). Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung soll einen Rahmen setzen, in dem sich zukünftige Bauvorhaben bewegen können. Dadurch soll sich eine am vorhandenen Siedlungsbild orientierte Gestaltung weiterentwickeln.

zu 2. Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend geneigte Dächer auf den Wohngebäuden vorhanden. Die Bauformen sollen erhalten bleiben und eine ortstypische Dachlandschaft ermöglichen.

zu 3. Dacheindeckung

Eine alternative Energieversorgung soll unterstützt werden.

4.5 Verkehrsflächen

Im Zuge der Entwurfserstellung werden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten erwogen. Die jetzt vorliegende Erschließung ermöglicht unter Beachtung der notwendigen Grenzabstände der künftigen Bebauung eine optimale Ausnutzung des Grundstückes. Weiterhin war abzuwägen, ob eine Störung der Gärten Am Schafskoben durch die künftige Bebauung oder durch die Erschließung anfällt. Durch die künftig nur gering befahrenen Erschließungsstraße, die zudem noch durch einen Pflanzstreifen von den Gärten abgesetzt wird, entsteht ein Abstand zwischen neuer Bebauung und Gärten mit geringerer Entwicklung, Lärm, Verschattung.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten soll die Erschließung des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches gesichert werden. Mit einer entsprechenden Ausführung des Straßenprofils ist eine gestalterische Aufwertung des Freiraumes zwischen zukünftiger Gebäuden möglich.

In der ersten Entwurfsphase lag als Erschließungskonzept eine öffentliche Planstraße vor. Nach der Beteiligung eines Bauträgers wurde zugunsten einer privaten Erschließung entschieden, da der Bauträger die Erschließung selbst durchführen möchte. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Erschließungsfläche nach § 19 BauNVO nicht auf die Grundstücksgröße angerechnet wird.

Der fußläufige Anschluß an den Jan-Reiners-Weg bleibt erhalten und wird entsprechend festgesetzt.

Die Plan- bzw. Grundstücksgrenze zum Jan-Reiners-Weg wird eindeutig nach dem Bestand als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Jan-Reiners-Weg dient als örtlicher und überörtlicher Rad- und Fußweg

4.6 Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Stellplätze

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Seitenraum Möglichkeiten vorhanden, Stellplätze zu schaffen. Da im Entwurfskonzept die private Erschließung gewählt wurde, ist hier nach der Bauleitplanung eine privatrechtliche Regelung der Begünstigten zu erzielen.

Ein Teil der notwendigen Gemeinschaftsstellplätze wurde festgesetzt. Weitere Stellplätze werden in den vorgesehenen Tiefgaragen untergebracht. Der genaue Stellplatznachweis ist in Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Errichtung von Tiefgaragen in geschlossener Bauweise ist zulässig.

In den bebauten Bereichen sind teilweise Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entstanden. Dort sollen deshalb auch Stellplätze und Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. In dem WA ① und dem WA ② Gebiet sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die vorhandenen wenigen Freiflächen sollen dadurch so weit wie möglich freigehalten werden (**vgl. textl. Festsetzung 2**).

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Bereiche sollen dazu beitragen, das Ortsbild zu verbessern und eine landschaftsgerechte Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes zu erreichen. Im Landschaftsplan Lilienthal wird im Rahmen der allgemeinen Planungsgrundsätze vorgeschlagen, „ein System von Grünverbindungen in den Ortsteilen sicherzustellen“, „Erhaltenswerte Gehölzbestände ...bei der verbindlichen Bauleitplanung als zu erhalten darzustellen“ und „Entwicklung der Siedlungsgrünflächen..“. Zur Ergänzung des Grünbestandes im Plangebiet wurden die Pflanzmaßnahmen für die entsprechenden Flächen, einschl. Pflanzempfehlung für Bäume und Gehölze in den textlichen Festsetzungen erfaßt. Alle Maßnahmen tragen dazu bei, Bebauung und Freiflächen zu einem städtebaulich hochwertigen Wohnumfeld zu entwickeln.

- Um die Versiegelung zu reduzieren, sollen die notwendigen Stellplätze sowie die Fuß- und Radwege mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. großfugiges Pflaster, wassergebundene Decke oder Grasstreifen, befestigt werden (**vgl. textl. Festsetzung 5.3**).
- Entlang des Jan-Reiners-Weges wurde der Grünbestand entlang der Bebauung bis zum Ende des Plangebietes weitergeführt. Diese Festsetzung ist die Aufnahme von regionaltypischen Windschutzpflanzungen mit ihren ökologischen Funktionen und trägt zur Verbesserung des Siedlungsbildes entlang des Rad- und Wanderweges bei (**vgl. textl. Festsetzung 5.1**).
- Die Birke und Esche am Gebäude Falkenberger Landstraße 9a werden als erhaltenswert festgesetzt, da sie eine hohe Bedeutung für das Ortsbild haben.
- Die Grünverbindungen und Einzelbäume im Plangebiet sind nicht nur als gliedernde Sichtschutzpflanzungen im Bereich der 1 und 2-geschossigen Bebauung zu betrachten, sondern sie dienen einer ortsbildverbessernden und einer ökologischen Aufwertung des Siedlungsbereichs.

ches. Gehölzstreifen und Hecken tragen zum Schutz und Stabilisierung des Wasserhaushaltes und des Bodens bei. Sie steigern die Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt auch innerhalb von Siedlungsbereichen. Um jedoch zu diesen positiven Effekten zu kommen, ist es notwendig, standortheimische Arten für Gehölzstreifen und Einzelbäume zu verwenden. Diese Arten sind nach Verwendungszweck mit den entsprechenden Pflanzbedingungen in den textlichen Festsetzungen enthalten.

- Zur Begrünung der neuen Erschließungsstraße und an der Falkenberger Landstraße werden insgesamt 14 Bäume festgesetzt (vgl. textl. Festsetzung 5.2).
- Auf dem in unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Baugebiet gelegenen Flurstück 117/4 soll ein Feldgehölz angelegt werden, um hier einen Ausgleich für die mit der Baumaßnahme verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu schaffen. Gleichzeitig soll mit der Gehölzfläche das Ortsbild in diesem Bereich aufgewertet werden und ein Beitrag für eine gesunde Wohnumwelt geleistet werden. Zum Schutz der Pflanzung, zum Ausschluß störender Nutzung sowie zur Markierung der Flächengrenze soll die Fläche für einige Jahre eingezäunt werden. Darüber hinaus sollte zumindest für die Anwuchsphase (ca. 2 Jahre) eine Unterhaltungs- pflege (Mähen des krautigen Konkurrenzwachses, Wässern bei Bedarf, Nachpflanzung abgestorbener Gehölze) vorgesehen werden.

Spielplatz

Ein Spielplatz wurde im Teil 1 dieses Bebauungsplanes festgesetzt (siehe Übersichtsplan). Er ist in höchstens 400 m Entfernung zu erreichen.

Der Spielplatz im Teil 1 des Bebauungsplanes hat als öffentliche Grünfläche eine Bruttogröße von 400 m². Diese Größenordnung ist nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz (NSpPG) ausreichend.

Ermittlung der notwendigen Mindestgröße nach § 3 NSpPG:

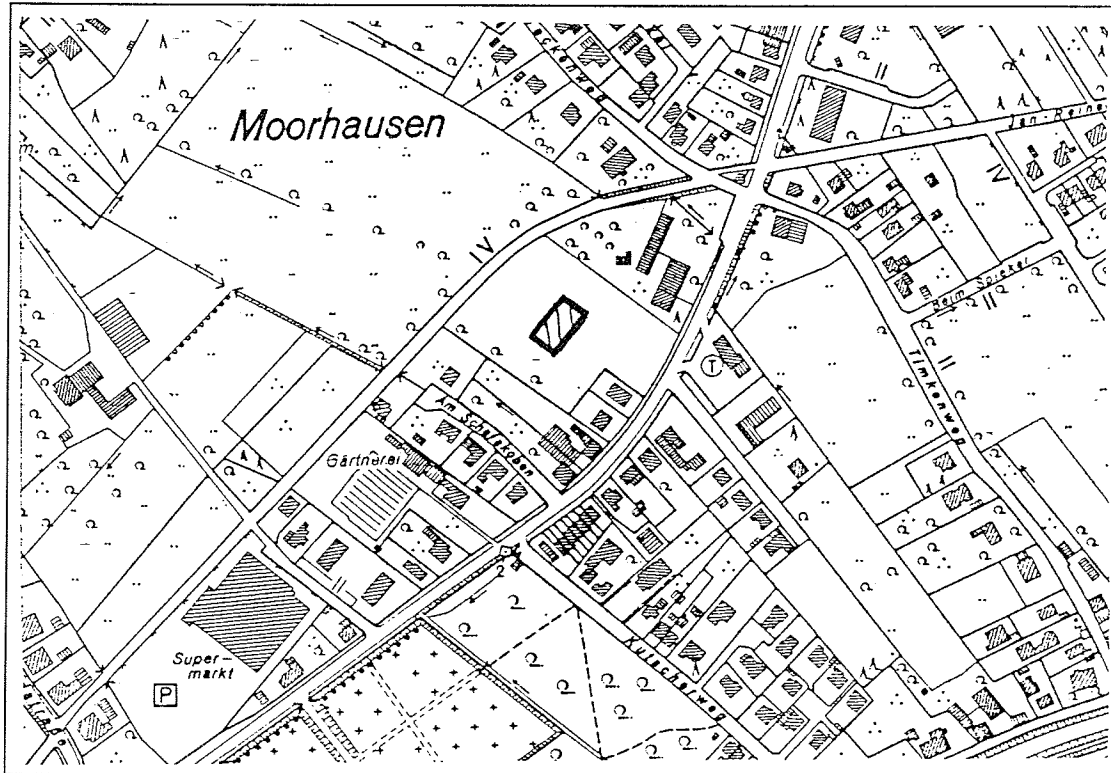
	Einzugsgröße x Geschoßfläche	=	GFZ
GFZ 0,3	15.100 m ² x 0,3	=	4.540 m ²
GFZ 0,4	6.120 m ² x 0,4	=	2.448 m ²
GFZ 0,5	12.830 m ² x 0,5	=	6.415 m ²
		=	13.393 m ²

2 von Hundert = 13.393 m² x 0,02 = 268 m² min. Spielplatzfläche

Auf der 400 m² Grünfläche ist ausreichend Raum für Spielplatz und Gehölzpflanzungen bzw. die Kombination. Die Grundlage der Berechnung bilden die Geltungsbereiche für den Bebauungsplan Nr. 84, Teil 1 und Teil 2.

Aufgrund des Ausbaus der Straße am Spielplatz als verkehrsberuhigter Bereich ist davon auszugehen, daß auf der Straße nur sehr langsam gefahren werden kann. Zudem wird die Spielplatzfläche eingefriedet, so daß die Kinder beim Spielen nicht auf die Straße laufen können.

Lage des Spielplatzes:



5. Auswirkungen

Mit der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Lilienthal wird eine verkehrsgünstige Anbindung (auch im Sinne des ÖPNV) eines Wohngebietes möglich. Gleichzeitig werden bisher weniger intensiv genutzte Flächen verplant und innerörtliche Freiflächen nachverdichtet.

Da im Plangebiet die Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung nicht in allen Bereichen erreicht und umfangreiche Maßnahmen Grünbestände sichern und entwickeln können, kann von einer angepaßten innerörtlichen Siedlungsentwicklung ausgegangen werden. Dieses Ziel wird durch die Gestaltungsvorschrift für bauliche Anlagen ergänzt.

Der baurechtliche Bestandsschutz bleibt gewahrt. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes durchgeführt werden. Werden Gebäude oder Gebäudeteile von einer Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden.

Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt ein Lebensmittelmarkt.

Vom Schallschutzgutachter wurde die örtliche Situation wie folgt eingestuft:

Der Schutzanspruch der bisherigen Wohnbebauung wird durch den jetzigen Zustand des Marktes eingehalten. Der Publikumsverkehr ist abgewandt von der jetzigen Bebauung; Ladeverkehr findet an der Nord-Westseite des Marktes statt. Wenn der bisherige Schutzanspruch gegenüber der vorhandenen Bebauung eingehalten wird, ändert sich auch durch den neuen Bebauungsplan nichts an dieser Situation. Die betriebliche Situation bleibt unverändert und die Einstufung als Wohnbebauung (WA) in der Bestandsüberplanung und Neuplanung bleibt gleich.

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

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden enthalten.

7. Städtebauliche Werte

	m ²	%
1. Gesamtfläche Teil 2	14.700	100
2. Allgemeines Wohngebiet (Neuplanung)	4.300	29,25
III-geschossige Bebauung	2.640	17,96
II-geschossige Bebauung	1.640	11,16
I-geschossige Bebauung	1.220	8,30
3. Verkehrsfläche	600	4,08
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	1.250	8,50
5. Gemeinschaftsstellplätze	200	1,36
6. Pflanzstreifen	850	5,79
7. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.000	13,60

8. Kosten

Der Gemeinde Lilienthal entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, da die Erstellung der Erschließungsstraße als private Maßnahme erfolgt.

9. Ver- und Entsorgung

Durch Lage des Plangebietes in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lilienthal kann die Ver- und Entsorgung in ökonomisch günstiger Weise erfolgen.

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeindewerke Lilienthal sichergestellt.

9.2 Löschwasserversorgung

Durch den direkten Anschluß an die L 133 kann die notwendige Löschwassermenge im Bedarfsfall sichergestellt werden.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Plangebiet wird ab 1. Oktober 1994 von den Gemeindewerken Lilienthal übernommen.

9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird zukünftig durch die Gemeindewerke Lilienthal bereitgestellt.

9.5 Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung

In der Falkenberger Landstraße ist ein Abwasserkanal vorhanden. Ein Anschluß der neuen Planstraße an diesen Abwasserkanal ist möglich.

Ein Regenwasserkanal für die neue Erschließungsstraße ist nicht geplant. Grundsätzlich ist die Entsorgung des Oberflächenwassers über eine Versickerung möglich. Hierzu wurde für Teil 1 des Bebauungsplanes Nr. 84 "Moorhausen II" eine Begutachtung erarbeitet¹, welche eine Versickerung als möglich feststellte. Da ähnliche geologische Verhältnisse im Teil 2 dieses Plangebietes vorhanden sind und im Plangebiet sowie auf den Flächen der angrenzenden Siedlungsbereiche bereits Regenwasser versickert wird, ist auch hier eine Versickerung gewährleistet.

9.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Osterholz. Die Abfallstoffe werden von der zentralen Abfallbeseitigung des Landkreises abgefahren und zum Entsorgungszentrum des Landkreises verbracht. Es besteht Anschlußzwang laut Satzung.

¹ Hochschule Bremen, Labor für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, 17.08.1994

9.7 Telekommunikationsnetz

Die Deutsche Bundespost Telekom Bremen teilt mit, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, so früh wie möglich mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

9.8 Kampfmittelbeseitigung

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, teilt mit, daß die alliierten Luftbilder ausgewertet wurden und die Aufnahmen keine Bombardierung des Baugeländes zeigen.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der KBD direkt zu benachrichtigen.

10. Hinweis, Verfahrensvermerke

Hinweis

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

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

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

Bremen, den 06.11.1995

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

gez. Wiwjorra
(Wiwjorra)

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.08.1995 bis einschließlich 29.09.1995 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 27.02.1996

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 14.11.1995 beschlossen.

Lilienthal, den 27.02.1996

gez. Wesselhöft
(Wesselhöft)
Bürgermeister

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Die Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:

Gemeinde Lilienthal

Eingriffsbeurteilung

zum Bebauungsplan Nr. 84

„Moorhausen II“, Teil 2

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Postfach 34 70 17
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

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

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz

Bearbeitung:

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bearbeitungszeitraum:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bremen, November 1994

1. Veranlassung, gesetzliche Grundlage und Aufgabe

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt, einen Bebauungsplan für den Bereich zwischen Falkenberger Landstraße und Jan-Reiners-Weg im Bereich Moorhausen zur Ausweisung von Wohnbebauung aufzustellen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Naturschutzes und des Landespflege insbesondere des Naturhaushaltes zu berücksichtigen (vgl. § 1 (5) BauGB).

Im Bebauungsplan können u.a. nach § 9 (1) BauGB folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Die Aufstellung des B-Planes gilt nicht als Eingriff im Sinne von § 7 NNatG. Erst bei der Ausführung des B-Planes kann es zu Eingriffen im Sinne des Naturschutzgesetzes kommen.

Nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz ist die Eingriffsregelung planerisch im B-Plan abzuarbeiten, Festsetzungen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben hier zu erfolgen. Die vorliegende Eingriffsbeurteilung hat folgende Inhalte:

1. Bestand und Bewertung unter den Bewertungsaspekten
 - Arten- und Biotopschutz
 - Landschaftsbildschutz
 - Boden, Wasser, Luft
2. Zusammenfassende Darstellung der Bestandsaufnahme und Bewertung in Text und Karte, M. 1 : 500
3. Darstellung des Umganges der zu erwartenden Beeinträchtigungen (Eingriffe)
4. Gegenüberstellung Eingriff, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
5. Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen. Diese können in Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB Nr. 20 (Schutz, Entwicklung, Pflege von Natur und Landschaft) Nr. 25 (Anpflanzung von Gehölzen, Schutz von Gehölzen) festgeschrieben werden.

Gegebenenfalls wird auf die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen außerhalb des B-Planes, sogenannte Ersatzmaßnahmen, hingewiesen.

2. Naturraum und Landschaftscharakter

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Hamme - Wümme - Marsch (Meisel, 1961).

Die Böden sind Anmoorgleye, örtlich flachgründiges Niedermoor, Gley und Podsol (Landschaftsplan Lilienthal, 1982). In kleinräumigem Wechsel bildete sich bei oberflächennahem Grundwasserstand als Bodentyp Gley heraus, die grundwasserfernen Böden sind als Podsol ausgebildet. Das Fehlen stärkerer Deckschichten begünstigt die Trinkwasserverunreinigung.

Das Planungsgebiet gehört zum maritim geprägten Klima, mit kühlen regnerischen Sommern und milden Wintern. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9° C. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, im Frühjahr Nordwest.

Die Siedlungsbereiche des Geltungsbereiches sind den Standortverhältnissen entsprechend dem feuchten bis trockenen Eichen-Buchenwald im kleinflächigen Wechsel zuzuordnen. Typische Gehölzarten dieser Vegetationseinheit sind:

<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Frangula cartharticus</i>	-	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium</i>	-	Stechpalme

Am Jan-Reiners-Weg breitet sich in den Niederungen der Traubenkirschen-Erlenwald mit Übergängen zum Birken-Eichenwald aus. Hauptholzarten sind:

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Betula pubescens</i>	-	Moorbirke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Faulbaum

2.1 Biototypen

Das Planungsgebiet liegt im besiedelten Bereich mit dorftypischen Landschaftsstrukturen im Norden. Es werden folgende Biototypen unterschieden:

Gehölze

Einzelbäume, Baumgruppe

Die im Geltungsbereich gelegenen Gartengrundstücke weisen nur auf dem Grundstück der Mehrfamilienhäuser Einzelhäuser mittlerer Altersstufe auf.

Baumreihen, Gehölzstreifen, Hecken

Am Jan-Reiners-Weg ziehen sich auf der Seite der Grünlandbereiche ca. 4 m breite Gehölzstreifen (Erlen, Eschen und Eichen) mittlerer bis älterer Entwicklungsstufen mit Unterwuchs (Holunder, Brombeere) und zum Teil einer ausgeprägten Krautschicht entlang. Die Gehölzstreifen übernehmen eine wichtige Funktion der Ortsrandeingrünung und betonen den Jan-Reiners-Weg als übergeordneten landschaftlich reizvollen Erholungsweg.

An der Falkenberger Landstraße sowie am „Weg“ sind wenige Grundstücke mit Schmitthecken aus Hainbuchen oder Liguster eingefriedet.

Wegeseitenräume

Die Wegeseitenräume ziehen sich hauptsächlich entlang dem Jan-Reiners-Weg und sind von unterschiedlicher Artenzusammensetzung, je nach Standort und Pflegeintensität. Es kommen folgende Krautfluren vor:

- Krautfluren mittlerer, nährstoffärmerer Standorte mit Schafgarbe, Rainfarn
- Krautfluren frischer, nährstoffreicher Standorte mit überwiegend Brennessel
- intensiv gepflegte Grasstreifen.

Brachland

Südlich der Siedlung "Am Schafskoben" befindet sich das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Auf der Wirtschaftsfläche hat sich eine Ruderalvegetation im Pionierstadium entwickelt, die vorwiegend auf sandigen Böden vorkommt. Auf einem großen Teil der Fläche haben sich Birken selbst ausgesät.

Gärten

Es gibt insgesamt vier unterschiedliche Gartentypen:

- An der Falkenberger Landstraße und vereinzelt in der Siedlung "Am Schafskoben" weisen die Vorgärten viele städtische Elemente wie Zierrasen und Koniferen auf. Die rückwärtige Gartenfront zeigt zunehmend ländliche Strukturen wie Obstbäume und Nutzgärten.
- In der Siedlung "Am Schafskoben" sind auch in den Vorgärten standortgerechte Gehölze und Stauden zu finden. Insgesamt fügen sich diese Gärten mit einem größeren Anteil an Obst- und Nutzgärten zwischen den Grundstücken auf der nördlichen Straßenseite in das dorftypische Ortsbild ein.
- Vereinzelt treten an der Falkenberger Landstraße reine Ziergärten mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen, Koniferen und Zierrasen auf.

2.2 Landschaftsbild

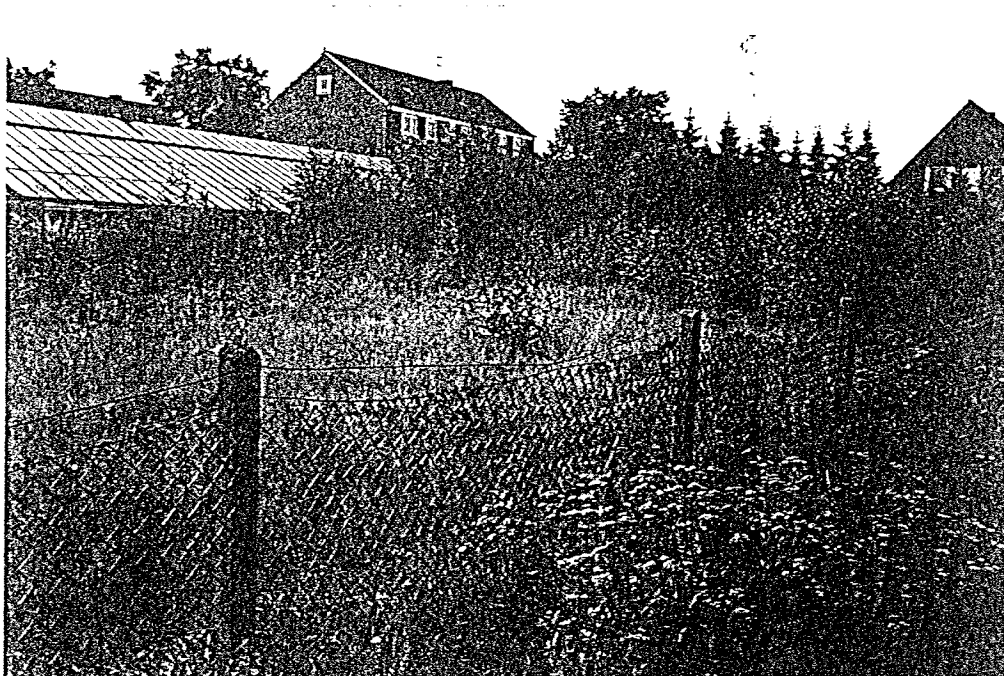
Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei hat sich eine grasreiche Brache ausgebreitet, in der auch schon Birken heranwachsen. Sehr negativ prägen die Ruinen der Gewächshäuser das Ortsbild.

Begrenzt wird das Planungsgebiet von Geschößbauten, die von Scherrasenflächen umgeben sind und von Einfamilienhäusern, mit Obst- und Blumengärten.

Der im Westen des Baugebietes verlaufende Jan-Reiners Wanderweg bildet eine Zäsur. Jenseits des Weges sind noch zusammenhängende Wiesen- und Weiden als Teil des ursprünglichen Landschaftsraumes erhalten.

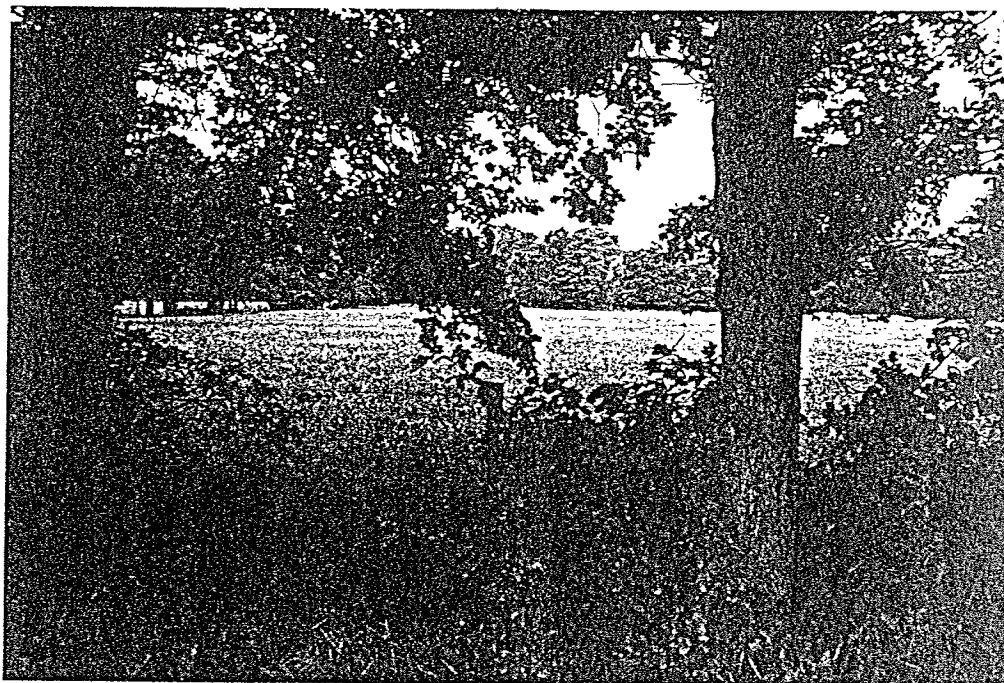
Vom Jan-Reiners Wanderweg fällt der Blick auf die ehemaligen Höfe auf den Warften. Die alten Eichen an den Höfen, die Gehölzreihen im Grünland und der Gehölzbestand am Wanderweg geben dem Raum einen parkartigen Charakter.

Jan-Reiners-Weg



Brache auf ehemaligem Gärtnerei-Gelände

Lückige Baumreihe an der Siedlung „Am Schafskoben“



Blick vom Jan-Reiners-Weg auf gehölzreiche Grünlandbereiche

3. Bewertung des Plangebietes aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege

Die Bewertung basiert auf den Grundsätzen der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz § 1 (1):

- Bewertung der Landschaftsstrukturen in der Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz
- Bewertung der Landschaftselemente in der Bedeutung für das Landschaftsbild
- Bewertung der natürlichen Grundlagen Boden, Wasser, Luft

3.1 Bewertungsaspekt Biotop- und Artenschutz

Grundlage für die Bewertung ist die vorliegende Biotoptypenkartierung. Die Bedeutung der Biotoptypen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist von folgenden Kriterien abhängig:

- **Naturnähe und menschliche Einflußnahme**

Naturnähe und menschliche Einflußnahme ist abhängig von der Intensität der Nutzung durch beispielsweise Betreten, Düngung, Mähen eines Bereiches. Das Maß der Nutzung, Stärke, Dauer und Häufigkeit bestimmt den Grad der Naturnähe. Da naturnahe Flächen in den heute intensiv genutzten und dicht besiedelten großstadtnahen Bereichen selten geworden sind, bieten diese Biotope für viele Pflanzen und Tiere einen wertvollen Lebensraum und Rückzugsraum. Mit dem Rückgang der intensiven Nutzung und der Zunahme der Naturnähe nimmt die Bedeutung des Biotoptyps zu.

- **Alter und Regenierbarkeit**

Die Ersetzbarkeit eines Biotoptyps ist abhängig von seinem Alter bzw. seiner Entwicklungsstufe. Biotope entwickeln sich je nach Standortverhältnissen in unterschiedlichen Zeiträumen zu einem bestimmten Entwicklungsstadium. Bestimmte Biotoptypen, die einen sehr langen Entwicklungszeitraum brauchen (z.B. Großbaumbestand) sind im Falle einer Beeinträchtigung und Zerstörung nicht mehr ersetzbar und als besonders hoch zu bewerten. Die Bedeutung eines Biotoptyps steigt mit seinem Alter und der Zeit, die benötigt wird, um eine bestimmte Entwicklungsstufe zu erreichen.

- **Strukturreichtum und Schichtung**

Durch morphologische Ausprägungen von Baum-, Strauch-, Kraut- und Moosschicht oder durch verschiedene Blütenaspekte (Frühjahr/Sommer) wird der Strukturreichtum und die Schichtung eines Biotoptyps bestimmt. Je größer Strukturreichtum und Schichtung eines Typs, desto vielfältiger ist der Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tiere. Die Bedeutung des Biotoptyps nimmt mit seinem Strukturreichtum und seiner Schichtung zu.

Auf eine tabellarische Auswertung der einzelnen Aspekte wurde bei der Bewertung der Biotoptypen verzichtet. Maßgebend ist der Gesamteindruck und das für die Bewertung ausschlaggebende Kriterium:

Den Biotoptypen werden 3 Bewertungsstufen zugeordnet:

- ① Hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz
- ② Mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz
- ③ Geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz

In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Biotoptypen einer Bewertung mit entsprechender Begründung durch die maßgebenden Kriterien zugeordnet.

3.1.1 Gehölze

- ① Die Gehölze sind standortgerecht und unterliegen extensiven Pflegemaßnahmen. Der Bestand zeichnet sich durch Strukturreichtum und Vielschichtigkeit aus. Eine Vielzahl von Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten finden hier ihren Lebensraum. Die Gehölzbestände sind aufgrund ihrer hohen Entwicklungsstufe nur schwer unter Rücksichtnahme des Zeitfaktors ersetzbar.

- Bestand:
- Vielschichtige, standortgerechte Gehölzstreifen entlang dem Jan-Reiners-Weg
 - Einzelne alte Eichen auf dem Grundstück "Am Schafskoben"

- ② Mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz

Die Gehölze sind standortgerecht und befinden sich in ihrer Entwicklung in einer mittleren Altersstufe. Es handelt sich dabei um Gehölzstreifen an Wiesen und Weiden, um einzelne Gehölze im Gartenbereich der Wohnsiedlungen und des alten Hofgeländes und um Baumreihen und Gehölzstreifen entlang des Jan-Reiners-Weges. In Vernetzung mit den Biotoptypen wie Obstwiesen, extensiven Feuchtwiesen, Wegrändern und den Gärten übernehmen diese Gehölzstrukturen eine wertvolle Funktion für den Biotop- und Artenschutz.

- Bestand:
- Gehölzstreifen mit einzelnen Eichen und Holundersträuchern am Jan-Reiners-Weg
 - Einzelne standortgerechte Bäume im Wohnbereich "Am Schafskoben" und in den Grünflächen der Wohnblöcke
 - Standortgerechte Baumreihen am Jan-Reiners-Weg

- ③ Geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz

Die Gehölze sind nicht standortgerecht (Koniferen) und weisen im Gehölzbestand nur eine geringe Strukturvielfalt und kaum eine Schichtung auf.

- Bestand:
- Koniferenbestand in den Wohnsiedlungen "Am Schafskoben" und an der Falkenberger Landstraße
 - Koniferen in einem ehemaligen Garten westlich des Jan-Reiners-Weges

3.1.2 Gräben, Seitenräume

① Hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz

An den vorhandenen Gräben hat sich im Bereich extensiv genutzter Obstwiesen und extensiv genutzten Grünlandes eine grabentypische Vegetation entwickelt, die einer Vielzahl von Insekten und Amphibien einen wertvollen Lebensraum bietet.

Bestand: - Graben nördlich des alten Hofes (Falkenberger Landstraße 23) mit Gehölzstreifen.

② Mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz

Entlang dem Jan-Reiners-Weg haben sich auf den Wegerändern krautreiche Vegetationsstreifen unterschiedlichster Artenzusammensetzungen, je nach Standortbedingungen, entwickelt, die einen wertvollen Lebensraum insbesondere für Insekten bieten.

Bestand: - Krautfluren frischer, nährstoffreicher Standorte mit überwiegend Brennessel und Krautfluren mittlerer, nährstoffärmerer Standorte mit z.B. Rainfarn, Schafgarbe am Jan-Reiners-Weg

③ Geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz

Grünlandartige Vegetationsstreifen bei intensiver Nutzung und Pflege sind in ihrer Funktion für den Biotop- und Artenschutz eher gering einzustufen.

Bestand: - Parkstreifen "Am Schafskoben"
- Wegeränder am Jan-Reiners-Weg

3.1.3 Brachen

② Mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz

Die Brachen zeigen typische Pionierarten mittlerer Entwicklungsstadien mit überwiegend Gräsern. Teilweise haben sich flächig Birken angesiedelt.

Bestand: - Brache durchsetzt von Gehölzen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei.

3.1.4 Nutzungen

3.1.4.1 Gärten

Die Gärten sind nicht im einzelnen bewertet worden. Gärten mit städtischen Elementen erhalten eine mittlere bis geringe Bewertung.

Hervorzuheben sind die dorftypischen Gärten, die für viele siedlungsgebundene Pflanzen und Tiere einen Lebensraum bieten und in ihrer Bewertung hoch eingestuft werden. Dazu gehören:

- Die dorftypischen Gärten mit Nutzgärten, Obstbäumen und standortgerechten Gehölzen und Stauden hinter dem Haus, insbesondere in der Siedlung "Am Schafskoben".

- Hofgelände mit extensiv genutzten Obstwiesen, Nutzgärten, altem Baumbestand und einzelnen standortgerechten Gehölzen auf großflächigen Wiesen mit vereinzelt Ruderalflächen.

3.1.2 Zusammenfassende Bewertung für den Biotop- und Artenschutz

Eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben folgende Biotoptypen:

- Vielschichtige , standortgerechte Gehölzstreifen entlang dem Jan-Reiners-Weg
- Extensiv genutzte Obstwiese auf dem Hofgelände am Jan-Reiners-Weg

Neben diesen Biotoptypen sind die vorhandenen Freiflächen, die Brache auf dem ehemaligen Gärtnergelände und die Wiese mit den angrenzenden dorftypischen Gärten und das strukturreiche Hofgelände als potentieller Lebensraum für viele Pflanzen- und Tierarten in dicht besiedelten Bereichen hoch zu bewerten. Aufgrund einer zunehmenden Versiegelung durch Bebauung sind viele Pflanzen- und Tierarten zum Ausweichen auf diese Freiflächen angewiesen.

Die krautreichen Wegeseitenränder haben als linienhafte Biotoptypen eine Biotopverbundfunktion zwischen einzelnen wertvollen Biotoptypen innerhalb von Siedlungsrandbereichen.

Durch die Einbindung und Entwicklung der wertvollen, landschaftstypischen Biotopstrukturen kann bei Siedlungserweiterungen der Ortsrandbereich weiterhin eine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz behalten.

3.2 Bewertungsaspekt - Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes ergibt sich aus den typischen Landschaftsstrukturen, die für den Lilienthaler Landschaftsraum charakteristisch sind. Anhand der Kriterien Naturnähe, Vielfalt und Eigenart werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen überprüft, inwieweit sie dem vorliegenden Landschaftscharakter entsprechen.

Für das Landschaftsbild wertvolle Landschaftsstrukturen sind:

- Dorftypisches Hofgelände mit Großbaumbestand, Obstwiesen, Nutzgärten und Wiesen
- Extensiv genutzte Wiesen mit Gärten und standortgerechten Gehölzstrukturen nördlich des Hofgeländes und am Jan-Reiners-Weg
- Gehölzreiche Grünlandbereiche am Jan-Reiners-Weg

Zudem ist der Jan-Reiners-Weg mit seinen begleitenden Gehölzstreifen mit standortgerechten Arten eine landschaftstypische Fuß- und Radwegverbindung innerhalb des Ortes und zur Stadt Bremen hin.

3.3 Boden- und Wasserhaushalt

Die Böden sind im Untersuchungsgebiet durch Bebauung und Bewirtschaftung verändert worden.

Zur Bewertung des Bodens werden der Versiegelungsgrad und die Nutzungsintensität herangezogen. Aufgrund des hohen Sandanteiles der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Gleye und Podsole ist die Durchlässigkeit der Böden hoch. Die Durchlässigkeit der Böden hat zur Folge, daß das Grundwasser aufgrund der fehlenden Pufferzone "Boden" durch Schadstoffeintrag eher gefährdet ist.

Den Flächen werden 3 Bewertungsstufen zugeordnet. Da es sich um stark veränderte Böden handelt mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag, erhalten diese einzelnen Flächen in ihrer Bedeutung für den Boden- und Wasserhaushalt höchstens eine mittlere Bewertungsstufe. So werden Flächen mit einem geringen Versiegelungsgrad, z. B. Gärten, in ihrer Bedeutung für den Boden- und Wasserhaushalt mittel eingestuft.

Bedeutung für den Boden- und Wasserhaushalt	Betroffene Flächen/Versiegelungsgrad
Mittel	Unversiegelte, stark veränderte Böden mit Vegetation (Gärten, Ruderalfluren, Grünland)
Gering	Teilversiegelte Flächen mit Schotter
Keine	Total versiegelte Flächen durch Beton, Asphalt, Bebauung

3.4 Lokalklima/Luft

Das vorliegende Untersuchungsgebiet liegt im Ortsrandbereich von Lilienthal mit Verbindung zur offenen Landschaft. Die vorhandenen Grünstrukturen und Freiflächen treten in Form von Gärten, groß- und kleinflächig, und als Grünland auf.

Die Siedlung wird von der Falkenberger Landstraße begrenzt, die durch die starke Verkehrsbelastung die umliegenden Wohngebiete mit Schadstoff erheblich beeinträchtigt ist. Die vorhandenen Gärten, insbesondere am Schafskoben, die Obstwiese am vorhandenen Gehöft und die Wiesen in Verbindung mit angrenzenden strukturreichen Grünlandbereichen haben für das gesamte Wohngebiet eine wichtige bioklimatische und klimaökologische Ausgleichsfunktion. Die innerhalb des Wohngebietes liegenden Gärten und Wiesen schaffen einen Ausgleichsraum zwischen versiegelten Flächen und Vegetation. Sie sind in ihrer Bedeutung für das Lokalklima mittel einzustufen.

Die angrenzenden strukturreichen Wiesen und Weiden jenseits des Jan-Reiners-Weges bringen Frischluft- und Kaltluft in die besiedelte Bereiche. Diese Flächen haben klimaökologische Ausgleichsfunktion und deshalb eine hohe Bedeutung.

4. Beschreibung des Planungsvorhabens

In Lilienthal-Moorhausen ist zwischen Falkenberger Landstraße und Jan-Reiners-Weg angrenzend an vorhandenen Geschoßwohnungsbau eine Bebauung mit weiteren Mehrfamilienhäusern geplant.

Die Erschließung mit einer privaten Zufahrtsstraße erfolgt über die Falkenberger Landstraße.

Nach dem städtebaulichen Konzept soll eine Bebauung des ehemaligen Gärtnereigrundstückes mit fünf Gebäuden erfolgen.

Die vorhandene Bebauung wird im Bestand gesichert.

5. Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Inanspruchnahme als Baufläche führt zu Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, die durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen. Grundsätzlich sind vor der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Maßnahmen zu entwickeln, die der Vermeidung bzw. Verminderung der vorgesehenen Eingriffe dienen.

Die Beeinträchtigungen werden gemäß der Verwirklichung des B-Planes dargestellt und beschrieben:

1. Auswirkungen des Baustellenbetriebes
2. Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes
3. Auswirkungen durch Betrieb und Nutzung.

5.1 Auswirkungen des Baustellenbetriebes

Durch die Einrichtung der Baustelle entstehen erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft im Planungsgebiet:

- Lärmbelastigungen während der Bauphase
- Verdichtung des Oberbodens durch Baustellenverkehr
- Belastungen des Bodens und des Bodenwasserhaushaltes durch Materiallagerung und die Einrichtung von Parkplätzen
- Lagerung des Bodenaushubes.

Um die Auswirkungen des Baustellenbetriebes möglichst gering zu halten, sollte der Baustellenverkehr auf die geplanten Ringstraßen beschränkt werden. Die Belastungen des Bodens und Bodenwasserhaushaltes werden begrenzt, wenn ein zentrales Materiallager und zentrale Parkplätze angelegt werden. Schädigungen des Bodenaushubs vor Verunreinigungen und Verdichtungen werden unterbunden, wenn der Aushub am Rande von Bauflächen gelagert wird. Dabei sind vorhandene Landschaftsstrukturen wie insbesondere die Obstwiese und Gehölze im Bereich des Hofgeländes des Jan-Reiners-Weges durch die Einhaltung eines Abstands von 5 - 10 m zu schützen. Für diesen Baumschutz sind die dafür vorgesehenen Maßnahmen zu treffen.

In der Bilanzierung Eingriff - Landespflegerische Maßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen vernachlässigt, da sie nur auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt sind.

5.2 Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes

Zur Deckung des erheblichen Bedarfs an Wohnungen und zur Abrundung der vorhandenen Bebauung wird der Bebauungsplan Nr. 84 Moorhausen II - Teil 2 aufgestellt. Bei Beachtung der Aussagen zur Grünordnung und der Hinweise für den Arten- und Biotopschutz (Ausgleichsmaßnahmen) ist aus gesamtplanerischer Sicht das Planungsvorhaben positiv zu beurteilen.

Tier- und Pflanzenwelt

In der Analyse der Auswirkungen der Bebauung auf das Gebiet wird festgestellt, daß es durch die Errichtung der geplanten Bebauung zu erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt, die nach NNatG zu kompensieren sind.

Im einzelnen:

- Beseitigung von Obst- und Gemüsegärten
- Beseitigung von nährstoffarmen Brachen, durchsetzt von Gehölzanflug
- Beseitigung von Koniferen.

Die Eingriffsbeurteilung wird nach dem Osnabrücker Modell durchgeführt, die Auswirkungen auf die Biotoptypen (Eingriffsfläche) ist in der Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Eingriffsfläche m ²	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
Obst- u. Gemüsegarten	450	1,0	450 WE
nährstoffarme Brache mit Gehölzanflug	4.800	2,0	9.600 WE
Koniferenbestand	75	0,5	40 WE
	5.325		10.090 WE

Der Eingriffsflächenwert als Werteinheit errechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{Eingriffsflächengröße} \times \text{Wertfaktor} = \text{Eingriffsflächenwert}$$

Für das Bebauungsplangebiet Moorhausen II Teil 2 sind es

10.090 WE

Ermittlung des Kompensationswertes:

- Anpflanzung eines Gehölzstreifens am Jan-Reiners-Weg in 3 m Breite	210 m ² x 2,5 =	525	WE
- Anpflanzung von Gehölzstreifen im B-Plangebiet	465 m ² x 2,5 =	1.162,50	WE
- Anpflanzung von Gehölzstreifen im Grenzraum zur vorhandenen Bebauung	190 m ² x 2,5 =	475	WE
- Anlage von Freiflächen (Rasen)	1.200 m ² x 0,5 =	<u>600</u>	WE
Kompensationswert		2.762,50	WE

Das Kompensationsdefizit, das sich aus dem Fehlen von Ausgleichsflächen errechnet, ist folgendes:

Eingriffsflächenwert	10.900	WE
Kompensationswert	<u>2.762,50</u>	WE
	8.137,50	WE

Als Kompensationsfläche außerhalb des B-Plangebietes ist in Abstimmung mit der Gemeinde Lilienthal eine Grünlandfläche jenseits des Jan-Reiners-Weges ausgewählt worden. Sie grenzt an den Weg und einen ehemaligen Garten. Hier wird die Anlage eines Feldgehölzes vorgesehen. Die Fläche hat eine Größe von 2.000 m². Die Gestaltung der Fläche wird im Abs. 6.3 beschrieben.

Landschaftsbild

Die bisher lockere Bebauung wird verdichtet. Der Ausblick von den Geschoßbauten über die Brachflächen zum Jan-Reiners-Weg und den Grünlandflächen wird aufgehoben. Eine Aufwertung der Freiflächen an den geplanten Geschoßbauten ist dringend erforderlich.

Boden- und Wasserhaushalt

Durch die Wohnbebauung einschließlich Straßenraum werden insgesamt 2.500 m² Boden versiegelt. Der Boden wird dann nicht mehr als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehen.

Lokalklima/Luft

Das Lokalklima wird durch die Versiegelung im Ortsrandbereich ebenfalls verändert. Durch die Versiegelung vorhandener Freiflächen werden die Frischluftentstehungsgebiete innerhalb des Geltungsbereiches reduziert.

5.3 Auswirkungen durch die Nutzung des Baugebietes

Durch die Nutzung des Gebietes erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Es wird davon ausgegangen, daß ein Teil der Anwohner die günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nutzt.

Die Nachfrage nach Erholungsflächen wird im Bereich des Jan-Reiners-Weges gedeckt. Außerdem ist die Entfernung zur Wörpe und dem Klosterholz nicht groß. Ein Spaziergang dorthin liegt in Fußgängerentfernung.

5.4 Konflikte und Ableitung von landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen

In der folgenden Tabelle wird die Konfliktanalyse zusammengefaßt dargestellt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der betroffenen Landschaftsfaktoren werden aufgezeigt und erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Ehe es zu Beeinträchtigungen kommt, ist zu prüfen, ob der Eingriff zu vermeiden ist oder wie der Eingriff minimiert werden kann.

Verminderung hat vor Beeinträchtigung Priorität. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in geeigneter Weise auszugleichen.

Tabelle 2: Eingriff in Natur und Landschaft

Beeinträchtigung/ Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Brachflächen durchsetzt von Gehölzen - Verlust von Obst- und Gemüsegärten - Herauslösen der Fauna, Vögel, Käfer, Insekten aus dem Biotopverbund
Vermeidung/Minimierung	<ul style="list-style-type: none"> - Schonung des Raines am Jan-Reiners-Weg - Begrenzung des Umfangs des Zufahrtsweges - Erhaltung von Gartenflächen
Ausgleichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen im Grenzbereich der Bebauung - Anlage von Grasflächen an den Geschoßbauten - Anlage eines Feldgehölzes im Nachbarraum des Baugebietes
2. Betroffener Landschaftsfaktor: Landschaftsbild/Ortsbild	
Beeinträchtigung/ Eingriff:	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust naturnaher Brachflächen - Errichtung von Geschoßbauten auf bisher erhaltenen Freiflächen
Vermeidung/Minimierung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von Gehölzen in den benachbarten Gärten - Begrenzung der Verdichtung der Bebauung
Ausgleichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von Gehölzen im Grenzbereich des geplanten Wohngebietes
3. Betroffener Landschaftsfaktor: Boden, Wasser, Luft	
Beeinträchtigung/ Eingriff:	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung von Flächen - Stoffeintrag in Oberflächen- und Grundwasser
Vermeidung/Minimierung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung des Versiegelungsgrades auf ein Mindestmaß
Ausgleichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Versickerungsflächen für die Dachentwässerung auf den Grundstücken

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

6.1 Schonung des vorhandenen Bestandes

Die vorhandenen Bäume in den Gärten der Einfamilienhäuser sind zu erhalten.

Die sich z. Z. entwickelnden Brachflächen durchsetzt von Birkenanflug können leider nicht erhalten werden. Aufgrund der geplanten, dichten Bebauung müssen sie beseitigt werden. Positiv wirkt sich die Bebauung dort aus, wo z. Z. die Ruinen der Gewächshäuser stehen. Sie werden abgeräumt und verbessern den Ausblick aus den vorhandenen Geschößbauten.

6.2 Gestaltung des Bebauungsgebietes

Der Jan-Reiners-Weg ist eine wichtige Grünverbindung in Lilienthal. Zur Einbindung der geplanten Bebauung in diese Grünverbindung wird am Weg eine 2-reihige Gehölzpflanzung vorgenommen.

Gepflanzt werden Jungpflanzen von	Hasel
	Eberesche
	Hundsrose
	Weißdorn
	Hartriegel
	Holunder

im Abstand von 1,0 x 1,0 m.

Des weiteren wird eine 2-reihige Gehölzpflanzung der genannten, standortheimischen Arten zwischen den vorhandenen Geschößbauten, Einfamilienhäusern und den Neubauten angelegt.

In diese 2-reihige Strauchpflanzung werden	10 Eichen und
	10 Birken

als Hochstämme, Ø 14-16 cm gepflanzt.

Die Hochstämme sollen in Gruppen und wechselnden Abständen gepflanzt werden.

An der Nordgrenze des B-Plangebietes, im Grenzbereich zu den Gärten der Einfamilienhäuser wird eine 1-reihige Pflanzung von Sträuchern der oben genannten Arten als Jungpflanzen gepflanzt.

An dem Zufahrtsweg wird eine Allee von 20 Eichen gepflanzt. Pflanzabstand 10 m, Pflanzqualität Ø 14-16 cm, Hochstamm.

6.3 Ausgleichsfläche

In Absprache mit der Gemeinde Lilienthal wird jenseits des Jan-Reiners-Weges ein Feldgehölz mit der Größe von 2.000 m² angelegt, siehe Detailzeichnung.

Die Pflanzung gliedert sich in:

Kernpflanzung

Stieleiche
Rotbuche
Kiefer
Sandbirke
Zitterpappel
Vogelbeere
Hülze

Strauchmantel

Schwarzer Holunder
Hundsrose
Faulbaum
Hasel
Weißdorn

Saum

Ein ca. 2,5 m breiter Saum soll sich selbst überlassen werden. Hier wird sich ein Bestand aus Hochstauden und Gräsern entwickeln.