

Bebauungsplan Nr. 92 "Feldhausen I" 2. Änderung

- Begründung -

– Abschrift –

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz
Bundesland Niedersachsen

Ergänzt am: 13.02.2003

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

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

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

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stefan Winkenbach

Bearbeitungszeitraum: 3 / 2002 – 11 / 2002

Bremen, 10.12.2002; ergänzt am: 13.02.2003

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	III
1 Vorbemerkung	1
1.1. Feststellung der UVP-Pflicht (gem. § 3a UVPG)	1
1.2. Lage des Plangebietes	1
2 Anlass und Ziele der Änderung	2
3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4 Inhalt der Änderung	4
4.1 Geänderte Festsetzungen	4
4.1.1 Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen	4
4.1.2 Art der baulichen Nutzung	6
4.1.3 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit	7
4.1.4 Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.5 Bauweise	7
4.1.6 Nebenanlagen	7
4.1.7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
4.1.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
4.3 Schutz vor schädlichen Immissionen (Schallschutz)	8
4.3.1 Nutzungsstaffelung	9
4.3.2 Abrücken der Bebauung	9
4.3.3 Aktiver Schallschutz	10
4.3.4 Passiver Schallschutz	11
4.4 Spielplätze	17
5 Auswirkungen der Änderung	19
5.1 Ortsbild	19
5.2 Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung	19
5.3 Verkehrliche Auswirkungen	22

6.	Ver- und Entsorgung, Kosten	23
7	Städtebauliche Werte	23
8.	Hinweis, Verfahrensvermerke	24

Tabellen

Tabelle 1	Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen	4
Tabelle 2	Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen	12
Tabelle 3	Berechnung der Wohngeschossfläche im Bebauungsplan Nr.92:	17
Tabelle 4	Berechnung der Wohngeschossfläche im Bebauungsplan Nr.92 2. Änderung	17
Tabelle 5	Gegenüberstellung der Festsetzungen	19
Tabelle 6	Gegenüberstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20

1 Vorbemerkung

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft eine Teilfläche des seit dem 14.02.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I" sowie der 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 14.01.98). Zum Zeitpunkt der Durchführung dieser Änderung sind im Plangebiet keine Neubaumaßnahmen realisiert worden.

1.1. Feststellung der UVP-Pflicht (gem. § 3a UVPG)

Aufgrund des Umfangs der Änderung und der Tatsache, dass bereits heute die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Änderungsbereiches gegeben sind, besteht gemäß § 3a UVPG keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

1.2 Lage des Plangebietes

Das ca. 6,5 ha große Plangebiet liegt südlich der zum Teil bereits fertiggestellten Ortsentlastungsstraße „Lilienthaler Allee“ im Bereich der fertiggestellten Anbindung „Tornéestraße“, durch die das Plangebiet auch erschlossen ist.

Südöstlich grenzt eingeschossige Wohnbebauung an das Plangebiet an. Diese angrenzende Wohnbebauung wird von der „Carl-Jörres-Straße“ erschlossen. Im nordöstlichen Bereich werden bebaute Bereiche über die „Feldhäuser Straße“ erschlossen, die gleichzeitig die Grenze des Geltungsbereiches darstellt.

Westlich des Änderungsbereiches schließt die Ortsentlastungsstraße (OES), die zum Teil realisiert ist, an.

2 Anlass und Ziele der Änderung

In der Gemeinde Lilienthal besteht eine große Nachfrage an Wohnbauland für den Eigenheimbau. In der Gemeindeverwaltung gehen wöchentlich ca. 8 Anfragen nach Baugrundstücken ein. Diese hohe Nachfrage verdeutlicht auch die volle Warteliste der Investoren, wonach speziell für den Änderungsbereich bereits eine große Anfrage zu verzeichnen ist.

Gegenwärtig stehen zur Absicherung dieses Bedarfs in Lilienthal lediglich Teilflächen des Baugebietes "Ossenhöfe" zur Verfügung. Mit der Entwicklung des Plangebietes „Nördliche Torneestraße“ wird eine kontinuierliche Ergänzung des Angebotes gewährleistet, so dass dem Bedarf an Eigenheimen ein entsprechendes Angebot an Bauland gegenübergestellt wird. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes auch auf den bisher als Mischgebiet festgesetzten Flächen.

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Angebotsplanung dar. Um die bauliche Entwicklung nicht zu sehr einzuschränken, sollte die Regelungsdichte des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Wesentliches Ziel war es, das Erschließungssystem des Änderungsbereiches zu optimieren.

Die städtebauliche Konzeption der Änderung geht daher auch von einem reduzierten Erschließungssystem aus. Wobei davon ausgegangen wird, dass die Erschließung der einzelnen Bereiche über die Planstraßen A, B und B' sowie durch ergänzende private Erschließungswege innerhalb der Baugrenzen erfolgen kann. Neben der Reduzierung der versiegelten Flächen sollen hierdurch auch die Erschließungskosten verringert werden. Als ein weiterer Rahmen der städtebaulichen Planung stellt sich im Gebiet die Oberflächenentwässerung dar. Auch hierzu wurde vom Büro Kleberg ein Konzept entwickelt, das mit geringeren Grabenflächen eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet. Zur Erschließung des Gebiets ist eine etwa 1 m starke Sandaufhöhung des Gebietes erforderlich.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 92 "Feldhausen I" wurde aus dem Flächennutzungsplan von 1981 entwickelt. Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 92 geschaffen. Der hier vorliegende Änderungsbereich wird in dieser Änderung als gemischte Baufläche und z.T. als Wohnbaufläche dargestellt. Während der öffentlichen Auslegung hat die Bezirksregierung Lüneburg mit Schreiben vom 06.11.2002 (Az:204.21-21102-OHZ 05.2\92) der Gemeinde Lilienthal mitgeteilt, dass die 2. Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Am 12.12.2002 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Vom 07.01.2003 bis 06.02.2003 wurde die öffentliche Auslegung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans „Tornéestraße“ durchgeführt. In der 28. Änderung wird der gesamte Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nach §8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und betroffenen Bürger haben in der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgebracht, die erkennen lassen, dass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

4 Inhalt der Änderung

4.1 Geänderte Festsetzungen

4.1.1 Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen

Tabelle 1 Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen

	Bisherige Festsetzungen	Geänderte Festsetzungen
1	<p>Mischgebiet mit der Ordnungsnummer MI1 auf den zur OES gelegenen Flächen.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung:</u> Zulässig sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 1+2 BauNVO Ausgeschlossene Nutzungen gem. § 1 Abs.6 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten <p>Auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. §6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen (Vergnügungsstätten).</p>	<p>Im Änderungsbereich werden alle Baugebiete als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Bezeichnung nach Baufeldern (B1- B3, B5, B7, B9, B12 und B13)</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung:</u> Allgemeines Wohngebiet Zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 1+2 BauNVO Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs.6 BauNVO folgende nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
1.1	<p><u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Die max. Firsthöhe für Gebäude beträgt 12 m</p>	<p><u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Keine Festsetzung der Firsthöhe , Festsetzung der Geschossigkeit</p>
1.2	<p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,6</p>	<p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,4</p>
1.3	<p>Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ max. 10 %</p>	<p>Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ max. 15 % In Teilbereichen auf max. 20%</p>
1.4	<p>GFZ = 1,2</p>	<p>Bei der Festsetzung von zweigeschossigen Gebäuden GFZ= 0,6 Keine GFZ bei eingeschossiger Bauweise</p>
2	<p>Allgemeines Wohngebiet WA2 Südlich der Planstraße A und B</p>	<p>Keine Unterteilung zwischen WA1 und WA2, allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen, Bezeichnung nach Baufeldern (B8, B10, B11 und B 14).</p>
2.1	<p><u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Die max. Firsthöhe für Gebäude beträgt <u>15 m</u></p>	<p><u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Keine Festsetzung der Firsthöhe , Festsetzung der Geschossigkeit</p>
2.2	<p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,4</p>	<p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,4</p>

	Bisherige Festsetzungen	Geänderte Festsetzungen
2.3	Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ max. 15 %	Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ max. 15 % In Teilbereichen auf max. 20%
2.4	GFZ = 1,0	Bei der Festsetzung von zweigeschossigen Gebäuden GFZ= 0,6 Keine GFZ bei eingeschossiger Bauweise
2.5	<u>Bauweise</u> Offene Bauweise ohne Beschränkungen Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser	Offene Bauweise: keine Beschränkungen, an der „Tornéestraße“ mögliche Gebäudelänge 65 m, Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser
3	Allgemeines Wohngebiet WA1	Keine Unterteilung zwischen WA1 und WA2, allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen, Bezeichnung nach Baufeldern (B4, B6, B8, B10, B11, und B14).
3.1	<u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Die max. Firsthöhe für Gebäude beträgt 9 m	<u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Keine Festsetzung der Firsthöhe , Festsetzung der Geschossigkeit
3.2	<u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,4	<u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,4
3.3	Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ max. 10 %	Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ max. 15 % In Teilbereichen auf max. 20%
3.4	GFZ = 0,5	Bei der Festsetzung von zweigeschossigen Gebäuden GFZ= 0,6 (B4 und B6 GFZ 0,5) Keine GFZ bei eingeschossiger Bauweise
3.5	<u>Bauweise</u> Offene Bauweise ohne Beschränkungen Einzel und Doppelhäuser	Offene Bauweise: keine Beschränkungen, an der „Tornéestraße“ mögliche Gebäudelänge 65 m, Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser
4.	Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	Öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung wird nicht im B-Planverfahren festgelegt. Aufgrund des geringeren Erschließungsaufwandes konnte der Flächenanteil an öffentlichen Verkehrsflächen reduziert werden.
5.	Zulässigkeit von Nebenanlagen: Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig	Zulässigkeit der Nebenanlagen: Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
6.	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Auf schmalen Flächen entlang von Gräben und Gräben: Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und Röhrichtgewächse sowie Anpflanzen von Baum- und Strauchhecken (gem. textliche Festsetzung Nr.9.13)	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: In den Bereichen, in denen tatsächlich Gräben und Gräben vorhanden waren, wurden die festgesetzten Flächen geringfügig verändert. In Absprache mit der Entwässerungsplanung wurden diese Fläche auf die erforderliche Größe reduziert. Die textliche Festsetzung wurde übernommen. (textliche Festsetzung

	Bisherige Festsetzungen	Geänderte Festsetzungen
		Nr. 6.1) In den Bereichen, die entwässerungstechnisch keine Bedeutung hatten und auch nicht haben werden, sind anstatt der linearen Flächen Maßnahmenflächen entlang der „Tornéestraße“ vorgesehen. Aufgrund des geringeren Versiegelungsanteils im Gebiet konnte der Flächenanteil reduziert werden. Erweiterung des Lärmschutzwalles / Wallwand und Übernahme der textlichen Festsetzung 9.14 in die textliche Festsetzung Nr. 6.6.
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Grenze (dichte Baum- und Strauchhecken gem. der ehemaligen textliche Festsetzung Nr.9.2)	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Grenze (dichte Baum- und Strauchhecken gem. textliche Festsetzung Nr. 6.3)
	Erhalt von einzelnen Bäumen	Bis auf 3 Einzelbäume, die entfernt werden müssen, wurde die Festsetzung nicht verändert.
7	Kinderspielplätze Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz im Bereich „Tornéestraße“ / Ortsentlastungsstraße, Fläche ca. 1253 m ²	Kinderspielplatz bleibt weiterhin bestehen, die Fläche wird um die Fläche des entfallenden Spielplatzes an der Planstraße B erweitert.
	Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz im Bereich Planstraße B, Fläche ca. 247 m ²	Kinderspielplatz entfällt. Der Kinderspielplatz an der „Tornéestraße“ wird um die Fläche von 247 m ² erweitert.
8.	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Zweckbestimmung der naturnahen Regenrückhaltung und Grünordnung	Aufgrund des überarbeiteten Entwässerungskonzeptes sind diese schmalen Flächen zwischen Baufenstern nicht erforderlich und wurden nicht mehr festgesetzt.
9.	Immissionsschutz: In der Begründung zum B-Plan 92 wird darauf verwiesen, dass Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erfolgen sollen. Regelungen sollen nach Fertigstellung der Ortsentlastungsstraße gem. § 41 BImSchG in Abstimmung mit den Eigentümern getroffen werden.	Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung auf der Ortsentlastungsstraße und der „Tornéestraße“ werden aktive und passive schallschützende Festsetzungen in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.1.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zulässigen Nutzungen für die bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden gem. § 4 Abs. 1+2 BauNVO auch im Änderungsbereich folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Wohngebieten allgemein ausgeschlossen.

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mit der Änderung von Misch- in allgemeines Wohngebiet soll dem Bedarf an Wohnbauland entsprochen werden. Die erhöhten Schallschutzerfordernisse werden gesehen, doch nach der Gegenüberstellung der unterschiedlichen Belange entschied sich die Gemeinde für diese Nutzungsänderung. Mit der hier zulässigen Nutzungsart fügt sich das neue Baugebiet in die bestehenden Strukturen der Nachbarschaft ein.

4.1.3 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

Mit der Festsetzung der Ein- und Zweigeschossigkeit wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 92 z.T. erheblich reduziert. Durch diese Festsetzung werden die neuen Gebäude wesentlich besser in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild integriert.

4.1.4 Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber der ursprünglichen Fassung wird eine Reduzierung der Dichte im Gebiet angestrebt. Dies entspricht der angrenzenden Bebauungsdichte. Da im Änderungsbereich Hausgruppen nicht ausgeschlossen sind und eine geschlossene Bebauung entlang der „Tornéestraße“ angestrebt wird, werden Überschreitungsmöglichkeiten für die Grundflächenzahl (GRZ) zugelassen. In den Gebieten, für die Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen wurden, sind Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ um max. 20 % zulässig. In den Bereichen, in denen die Zweigeschossigkeit zulässig ist, wird die Bebauungsdichte durch die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 (bzw. 0,5 in den Baugebieten B4 und B6) auf ein Maß beschränkt, das eine verträgliche Einbindung in die Umgebung ermöglicht.

4.1.5 Bauweise

Entsprechend der Umgebung ist größtenteils die offene Bauweise festgesetzt. Zur Realisierung von geschlossenen Gebäudeformen entlang der „Tornéestraße“ wird in den Baufeldern B9, B11 und B12 die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind dort Gebäude mit einer maximalen Länge von 65 m zulässig. Auf eine Festlegung bestimmter Gebäudeformen wurde verzichtet, so dass neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig sind.

4.1.6 Nebenanlagen

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 92 werden Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen im Baugebiet nicht ausgeschlossen. Insbesondere von dem Hintergrund verdichteter Bebauung, wie sie durch die Hausgruppen ermöglicht wird, war diese Änderung erforderlich.

4.1.7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Gewährleistung der Abstände zwischen der bestehenden Bebauung entlang der „Carl-Jörres-Straße“ und dem neuen Baugebiet bleibt der vorgesehene Pflanzstreifen mit den entsprechenden Festsetzungen erhalten.

4.1.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die diesbezüglichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr.92 mit den entsprechenden Pflanzlisten bleiben erhalten. Bei der Verlagerung von zwei Maßnahmenflächen an die „Tornéestraße“ wurden die ursprünglichen Festsetzungen angepasst.

4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gegenüber der ursprünglichen Fassung wurden sogenannte Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen werden Erschließungsstrukturen für die privaten Erschließungswege in den Baufeldern vorgegeben. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

4.3 Schutz vor schädlichen Immissionen (Schallschutz)

Auf der „Tornéestraße“ und im Bereich des Knotenpunktes „Tornéestraße“ / „Lilienthaler Allee“ ist gemäß der Prognose zur Verkehrsentwicklung mit einer hohen Verkehrsbelastung von bis zu 3400 Kfz / 24Std (bezogen auf das Prognosejahr 2010) zu rechnen. Dies bedeutet auch für die angrenzenden Bauflächen eine hohe Belastung insbesondere durch Verkehrslärm. Gemäß der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 92 war parallel zur Ortsentlastungsstraße (OES) eine gestaffelte Nutzung vorgesehen, die vom Mischgebiet über ein verdichtetes Wohngebiet hin zum eingeschossigen Wohngebiet abgestuft war. Die Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm wurden im Bebauungsplan Nr. 92 dahingehend berücksichtigt, dass entlang der OES ein 5,5 m hoher Schallschutzwall (Wall-Wand) festgesetzt und zum Teil bereits errichtet wurde. Entlang der „Tornéestraße“ waren keine schallschützenden Festsetzungen vorgesehen. Hier sollten mit der Fertigstellung der OES im Rahmen der Baugenehmigungen individuelle Regelungen gem. § 41 BImSchG getroffen werden.

In Folge der Realisierung der Verlängerung der „Tornéestraße“ und anhand der Prognosezahlen des Verkehrsaufkommens, die das Büro V+R Verkehr- und Regionalplanung GmbH ermittelt hat (2/2002), wurde durch das Büro „Bonk - Maire – Hoppmann“ eine schalltechnische Untersuchung für den Änderungsbereich durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass angesichts der hohen prognostizierten Verkehrsfrequenz auf der „Tornéestraße“ und OES die hier angrenzenden o. g. Baugebiete in den Randbereichen der „Tornéestraße“ mit Lärmwerten beeinträchtigt werden, die weit über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen (vereinzelt können tags ca. 64 dB (A) und nachts ca. 55 dB (A) auftreten [Berechnungsgrundlage DIN 18005]).

Der Bebauungsplan legt die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete (55 dB[A] tags und 45 dB[A] nachts) als Zielwerte zugrunde. Durch schallschützende Maßnahmen sollen neben den Wohnräumen der Gebäude auch die Freiflächen - soweit in einem vertraglichen Maß realisierbar – geschützt werden. Ziel ist es, hierbei den Tageswert der DIN 18005 (55dB[A]) einzuhalten.

Wie das schalltechnische Gutachten aufzeigt, wird bei den Wohnräumen insbesondere der Nachtwert der DIN 18005 den für Lärmschutzmaßnahmen ausschlaggebenden Wert darstellen, da in dem Bereich, in dem der Nachtwert gerade eben eingehalten wird, der Tageswert ohne Probleme gewährleistet werden kann.

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005, die als Zielwerte in den Bebauungsplan übernommen werden, stehen die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für reine und allgemeine Wohngebiete (59 dB[A] tags und 49 dB[A] nachts), die gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als einzuhaltende Grenzwerte zu betrachten sind. Zwischen den Werten der DIN und der 16. BImSchV liegt der Abwägungsspielraum der Gemeinde.

Zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen kommen im Bebauungsplan folgende schallschützende Maßnahmen zur Anwendung:

4.3.1 Nutzungsstaffelung

Durch eine weniger schutzwürdige Nutzung entlang der „Tornéestraße“ könnten die sensiblen Nutzungen in einem entsprechenden Abstand von der Straße abgerückt realisiert werden. In Betracht gezogen wurde eine Mischnutzung gemäß § 6 BauNVO entlang der „Tornéestraße“ und dahinter eingerückt eine Wohnbebauung gem. § 4 BauNVO. Diese Variante wurde aufgrund der mangelnden Nachfrage nach gemischten Nutzungsformen in Lilienthal nicht weiter verfolgt. Die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnbauflächen steht in Lilienthal im Vordergrund. Ziel der Gemeinde ist es, diese Nachfrage zu befriedigen und durch andere schallschützende Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden Bereiche, die nahe zur „Tornéestraße“ gelegen sind, von einer Wohnbebauung ausgenommen und beispielsweise als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

4.3.2 Abrücken der Bebauung

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB [A] tags und 45 dB [A] nachts) für die Nachtzeit einhalten zu können, müssten Gebäude ohne schallschützende Vorkehrungen von der Straßenmitte abrücken. In etwa ab der zweiten Baureihe würden die Orientierungswerte eingehalten.

Städtebaulich ist eine solche eingerückte bauliche Entwicklung nicht immer sinnvoll, zumal hier gut erschlossene, zentrumsnahe Bauflächen wegfallen würden. Andererseits könnten die notwendigen Abstandsflächen gleichzeitig grünordnerische Funktionen erfüllen. Im Bebauungsplan Nr. 92 sind zur Kompensation der Eingriffe und zur Entwässerung des Gebietes lineare Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Wie der Entwurf der Entwässerungsplanung darstellt, sind nicht alle

diese linearen Grünflächen für die Entwässerung des Gebietes notwendig, so dass die Grünordnung im Gebiet auch angesichts der Lärmschutzproblematik überprüft werden konnte. Nach der Gegenüberstellung der unterschiedlichen Belange wurde entschieden, dass ein Teil der Kompensationsflächen entlang der „Tornéestraße“ vorzusehen ist. Neben der Ausgleichsfunktion bilden diese Flächen dann gleichzeitig einen Abstand zwischen der Straße und der schutzwürdigen Nutzung. Um nicht den Charakter einer anbaufreien Straße zu erhalten, wurde das Abrücken der Bebauung von der Straße entlang der „Tornéestraße“ lediglich auf einer Länge von 70 m beidseits der „Tornéestraße“ vorgesehen. Hierdurch wird zudem der Eindruck einer Folge von unterschiedlichen Räumen vermittelt, der die städtebauliche Ausprägung der Straße abwechslungsreicher gestaltet.

Bezüglich des Abstands zwischen der Straße und der Wohnbebauung wurde angenommen, dass die neu zu errichtenden Gebäude entsprechend der Energiesparverordnung mit Fenstern der Schallschutzklasse 1 ausgerüstet sind. Hierdurch verringert sich der notwendige Abstand zwischen der Straße und der Wohnbebauung. Bei der Ausrichtung der Grundrisse ist hier zu beachten, dass die Schlafräume zur straßenabgewandten Seite hin orientiert sein sollten.

4.3.3 Aktiver Schallschutz

Der Änderungsbereich ist durch die bestehenden bzw. textlich festgesetzten Lärmschutzwälle vom Verkehrslärm der OES abgeschirmt. Im südlichen Bereich endet der festgesetzte Lärmschutzwall bisher am „Graben hinter den Höfen“. Um keine Lücke entstehen zu lassen, wird der Lärmschutzwall nach Osten verlängert und „läuft“ zum geplanten Regenrückhaltebecken hin „aus“. Durch die Verlängerung wird die potenzielle Wohnbebauung entlang der Planstraße A zusätzlich geschützt.

Im Kreuzungsbereich der OES mit der „Tornéestraße“ wird dieser Wall unterbrochen. Wie aus dem Schallschutzgutachten ersichtlich, wird das Gebiet durch den Kreuzungsbereich der „Tornéestraße“ und durch den Verkehr auf der „Tornéestraße“ durch Schallimmissionen beeinträchtigt.

Für die einzelnen Bereiche entlang der „Tornéestraße“ wurde unabhängig von anderen Maßnahmen geprüft, inwieweit aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Straße zu realisieren sind. Hier waren es im wesentlichen städtebauliche Aspekte, die gegen eine durchgehende Wand oder gegen einen Wall sprachen. Um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, müsste die Wand / der Wall ohne Unterbrechungen realisiert werden.

Auf der nördlichen Seite der „Tornéestraße“ ist im Bebauungsplan ein Kinderspielplatz vorgesehen. Da dieser Spielplatz an der „Tornéestraße“ liegt, entsteht durch den Zugang eine Lücke, die eine ungehinderte Schallausbreitung ins hinterliegende Baugebiet zulässt. Schalltechnisch ist es daher günstig, die bestehende Wall-Wand durch eine weitere aktive schallschützende Maßnahme entlang des Kinderspielplatzes zu verlängern.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten ist eine 2,5 m hohe Wand ausreichend, um einen Schallschutz auch für die Freiflächen der angrenzenden Wohngebiete zu ermöglichen. Obwohl ein Kinderspielplatz in den Richtlinien und den Verordnungen keinen Anspruch auf Schallschutz genießt, wird durch die Schallschutzwand auch die Qualität dieser Nutzung erhöht.

In der städtebaulichen Konzeption ist im Anschluss an die Schallschutzwand eine geschlossene Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen vorgesehen. Diese Bebauung lässt sich mit der Verlängerung der Schallschutzwand kombinieren, so dass auch hier ein aktiver Lärmschutz möglich ist.

Da auf der gegenüberliegenden Seite der „Tornéestraße“ auch eine Wohnbebauung vorgesehen ist, muss die Schallschutzwand als „hoch absorbierende Wand“ errichtet werden.

4.3.4 Passiver Schallschutz

An der Südwestseite der „Tornéestraße“ sind durch die mögliche Ausrichtung der Gebäude Wohngebäude mit passivem Schallschutz realisierbar. Die Ausrichtung der Freibereiche und die Grundrissstruktur sind an dieser Seite wesentlich günstiger anzuordnen als auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Ein passiver Schallschutz wird hier der aktiven Schallschutzmaßnahme aus städtebaulichen Gründen vorgezogen. Die Nutzbarkeit der Grundfläche wird hierdurch erhöht. Ebenso wird für Teilbereiche in den Baufenstern mit der Bezeichnung B1 und B3 im Dachgeschoss passiver Lärmschutz festgesetzt.

Lärmpegelbereiche

Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 5 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Bezüglich des Schalldämmmaßes wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert (aus DIN 4109 Pkt. 5, Seite 13, dort Tabelle 8):

Tabelle 2 Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

1	2	3	4	5
Raumarten				
Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
erf. R' _w , res des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

Dementsprechend werden in der Planzeichnung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Zur Verdeutlichung der Lärmausbreitung im Plangebiet werden nachfolgend Karten abgebildet, auf denen die erforderlichen Lärmpegelbereiche für das EG, das 1. OG und das 2. OG dargestellt sind. Bei der eingeschossigen Bauweise werden die Werte des 1. OG für das ausgebaute Dachgeschoss relevant.

Für das Baufeld 1 und 3 ist beim Dachausbau der Lärmpegelbereich III zu gewährleisten. In den Baufeldern B12 und B13 ist je nach Geschoss der Lärmpegelbereich III bzw. IV einzuhalten.

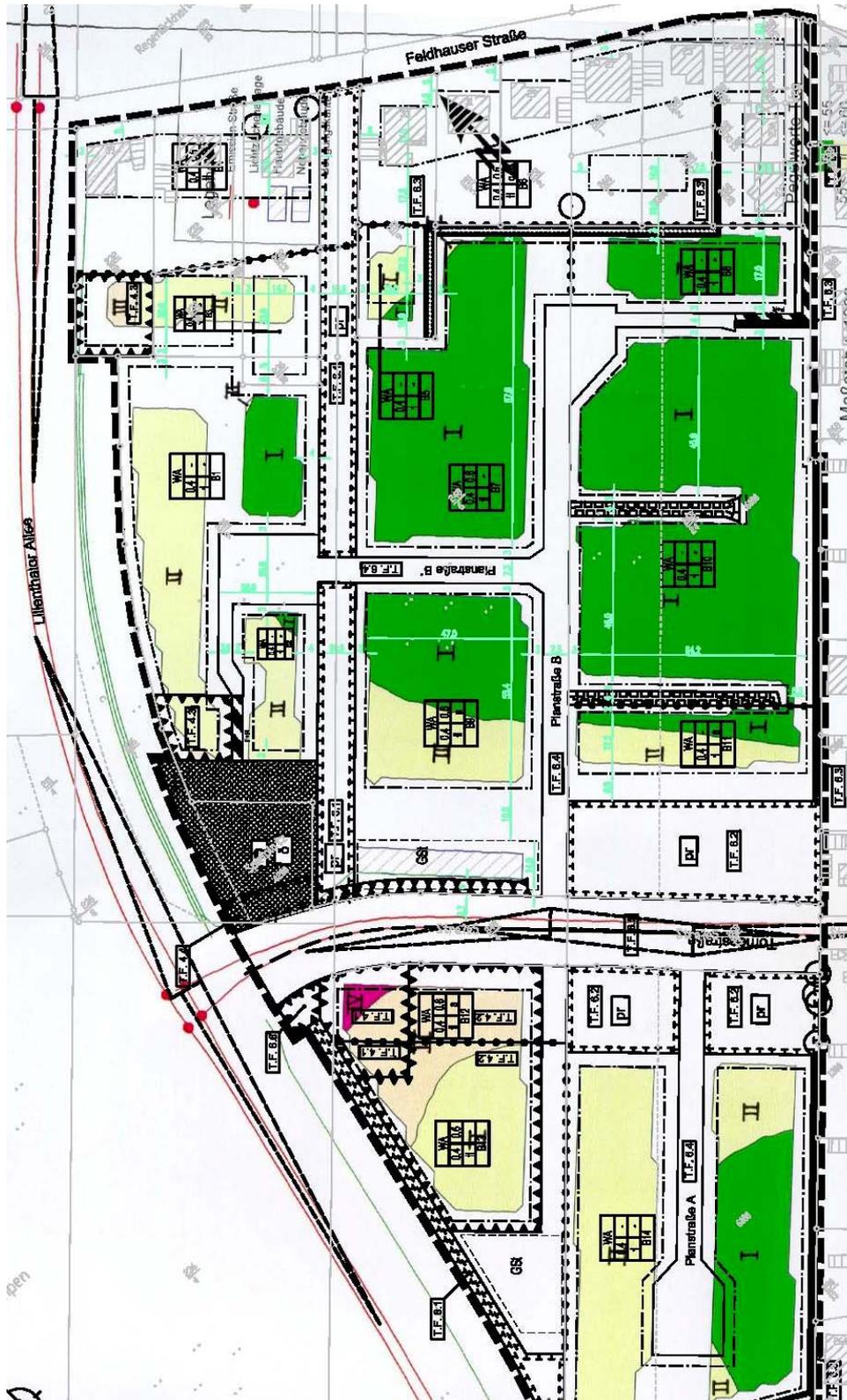
Die Flächen für passiven Schallschutz wurden so abgegrenzt, dass die Fläche innerhalb der jeweiligen Lärmpegelbereiche liegen (EG, 1.OG und in den Bereichen der 2-geschossigkeit auch die Lärmpegelbereiche des 2.OG) und zudem eine sinnvolle, rechtwinklige Abgrenzung möglich war. Sehr kleine Grundstücksbereiche, die in dem nächst niedrigeren Lärmpegelbereich liegen, wurden ausgehend von einem sinnvollen Grundstückszuschnitt dem höheren Lärmpegelbereich zugeordnet. Hierdurch soll ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.







Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht, in welchen Bereichen die Lärmpegelbereiche für das 1. OG in die Planzeichnung des Bebauungsplans integriert wurden (überlagernde Darstellung: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 92 2. Änderung / Lärmpegelbereiche 1.OG).



4.4 Spielplätze

Im Bebauungsplan Nr. 92 wurden zwei Spielplätze festgesetzt. Die Lage und die Größe der Flächen bestimmten sich aus der Nutzung im Plangebiet sowie aus der Nutzung in den angrenzenden Wohnbereichen. Der Einzugsbereich des Spielplatzes an der „Tornéestraße“ geht bis zu den Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr.91 „Tornéestraße“. Der Einzugsbereich des Spielplatzes an der Planstraße B geht bis zu den Wohnnutzungen entlang der „Feldhäuser Straße“.

Mit der Ausweisung von Wohngebieten entsteht, entsprechend den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG), der Bedarf nach öffentlicher Spielplatzfläche. Mit den bereits festgesetzten Spielplatzflächen ist der Bedarf in einer ausreichenden Entfernung gedeckt.

Im Geltungsbereich der Änderung waren im Bebauungsplan Nr.92 20.361 m² Mischgebiete ausgewiesen. Diese Flächen werden in der vorliegenden Änderung als Wohngebiete ausgewiesen. Durch die günstigere Erschließung des Gebietes kommen zusätzlich 3.380 m² Wohnbauland hinzu. Insgesamt werden in der 2. Änderung 28.818 m² mehr Wohnbaufläche festgesetzt als bisher. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Reduzierung der GFZ verringert. Da sich der Spielplatzbedarf aus der vorhandenen und geplanten Wohngeschossfläche ergibt [mind. 2 % der zulässigen Wohngeschossfläche, gemäß §3(2) NSpPG], wird nachfolgend eine Ermittlung der Wohngeschossfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 der geplanten Wohngeschossfläche in der 2. Änderung gegenübergestellt.

Tabelle 3 Berechnung der Wohngeschossfläche im Bebauungsplan Nr.92:

	Gesamtfläche	GFZ	Geschossfläche	Wohngeschossfläche
Mischgebiet MI1 *	20361 m ²	1,2	24433 m ²	12217 m ²
Allg. Wohngebiete WA1	16068 m ²	0,5	8034 m ²	8034 m ²
Allg. Wohngebiete WA2	9370 m ²	1,0	9370 m ²	9370 m ²
Gesamt:				29621 m ²

* In den Mischgebieten muss davon ausgegangen werden, dass maximal 50% der geplanten Geschossflächen für Wohnzwecke genutzt werden.

Tabelle 4 Berechnung der Wohngeschossfläche im Bebauungsplan Nr.92 2. Änderung

	Gesamtfläche	GFZ	Geschossfläche	Wohngeschossfläche
Allg. Wohngebiete 2geschossig	14084 m ²	0,6	8450 m ²	8450 m ²
Allg. Wohngebiete eingeschossig	25666 m ²	---(0,4)	10266 m ²	10266 m ²
Allg. Wohngebiete Firsthöhe 9m	9429 m ²	0,5	4716 m ²	4716 m ²

Gesamt:	23432 m ²
---------	----------------------

Demnach reduziert sich die potenzielle Wohnbaufläche durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Eine Erweiterung der Spielplatzflächen ist daher nicht erforderlich.

Lage des Spielplatzflächen

Die im Bebauungsplan Nr. 92 festgesetzte Spielplatzfläche an der Planstraße B ist mit 247 m² sehr klein bemessen. Die Ausstattung dieser Flächen und hierdurch auch die Spielmöglichkeiten sind auf dieser Fläche sehr stark begrenzt. Nach der Überprüfung des Einzugsbereichs dieser Spielfläche kann festgestellt werden, dass

- der Spielplatz am Standort „Tornéestraße“ ist in einer Entfernung von ca. 350 m (tatsächliche Wegstrecke) auch vom Bereich am Fuß- und Radweg zur „Feldhäuser Straße“ erreichbar ,
- die Wohnbereiche entlang der „Feldhäuser Straße“ gehören zum Einzugsbereich des Kinderspielplatzes an der „Bahnhofstraße“,
- die Wohnbereiche im Bebauungsplan Nr.91 „Tornéestraße“ befinden sich außerhalb des Einzugsbereiches der Spielplatzes an der Planstraße B.

Die Spielplatzfläche an der Planstraße B kann demnach verlagert werden und der Spielplatzfläche an der „Tornéestraße“ zugeschlagen werden. Die Spielplatzfläche an der „Tornéestraße“ wird um die Fläche entsprechend erweitert, so dass die Gesamtspielplatzfläche nicht verändert wird.

Die Erreichbarkeit der Fläche an der „Tornéestraße“ ist durch eine öffentliche Zuwegung über die Planstraße B´ gegeben. Die erforderliche Lärmschutzwand schränkt die Zuwegung über die „Tornéestraße“ ein. Diese verhindert jedoch auch, dass sich die Kinder im Bereich der Ortsentlastungsstraße aufhalten. Dieser Sicherheitsaspekt stand bei der Abwägung der Erschließung des Spielplatzes im Vordergrund, so dass ein gewisser Umweg der südlich angrenzenden Wohngebiete in Kauf genommen wird und eine Zuwegung direkt über die „Tornéestraße“ der Planung nicht zugrunde gelegt wurde. Für die Bewohner der Gebiete mit der Bezeichnung B12-B14 ist der Spielplatz am Standort „Tornéestraße“ in einer Entfernung von maximal 400 m (tatsächliche Wegstrecke) erreichbar. Diese Entfernung entspricht den Anforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (§2 NSpPG).

5 Auswirkungen der Änderung

5.1 Ortsbild

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 wird die potentielle Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden wesentlich weniger das Ortsbild beeinflussen.

Mit der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im nördlichen Bereich der „Tornéestraße“ wird sich das Straßenbild im Einmündungsbereich zur OES verändern. Anzustreben ist hierbei, dass durch gestalterische Maßnahmen und Bepflanzungen der Eindruck einer durchgehenden Mauer vermieden wird. Ein abwechslungsreiches Straßenbild kann durch die unterschiedliche Gestaltung der Straßenseitenräume entlang der „Tornéestraße“ erreicht werden.

5.2 Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wird ein nach §30 Abs.1 BauGB planungsrechtlich zu beurteilender Bereich erneut überplant. Es ist daher bei der Ermittlung des Eingriffs in die Natur und Landschaft und bei der Abwägung über die Änderung des Bebauungsplanes nicht vom Ist-Zustand sondern vielmehr von den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 auszugehen. Diese Festsetzungen werden den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenübergestellt. Als ein wesentlicher Indikator für den Vergleich der Eingriffsintensität soll die nachfolgende Gegenüberstellung der Flächenbeanspruchung (Schutzgut Boden) dienen.

Tabelle 5 Gegenüberstellung der Festsetzungen

Bebauungsplanes Nr. 92		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92	
Festsetzung im B-Plan Nr. 92	Auswirkungen	Festsetzung im B-Plan Nr. 92 2.Änderung	Auswirkungen
25702 m² MI ----- GRZ 0,6; mögliche Überschreitung der GRZ um 10 %	Mögliche Versiegelung ----- 16963 m ²	52778 m²WA^{*1} GRZ 0,4 mögliche Überschreitung der GRZ um 15% / 20 % (* ¹ inkl. dem bebauten Bereich an der Feldhauser Straße)	Mögliche zusätzliche Versiegelung 20133 m² *² (* ² ohne den bebauten Bereich an der Feldhauser Straße)
22364 m² WA ----- GRZ 0,4; mögliche Überschreitung der GRZ um 15 %	Mögliche Versiegelung ----- 10060 m ²		

Bebauungsplanes Nr. 92		2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92	
5245 m² Verkehrsfläche	Mögliche Versiegelung	4159 m² Verkehrsfläche	Mögliche Versiegelung
Annahme eines versiegelten Anteils von 75%	3934 m ²	Annahme eines versiegelten Anteils von 75%	3119 m ²
Gesamte mögliche Versiegelung	30957 m²	Gesamte mögliche Versiegelung	23252 m²

Dies zeigt auf, dass durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans die mögliche versiegelte Fläche um 7705 m² reduziert wird. Demgegenüber steht der geringere Anteil an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (im Gebiet), was in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist .

Tabelle 6 Gegenüberstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bebauungsplanes Nr. 92	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9242 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 6644 m ² Bei den wegfallenden Maßnahmen handelt es sich überwiegend um lineare Strukturen die sich an durchgängigen Sickermulden entlang von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen orientieren. Entlang dieser überwiegend trockenen Mulden befinden sich halbruderale Gras- und Staudenfluren (Naturschutzfachliche Wertstufe II). Auf einem ca. 100m langen Bereich ist ein alter Baum-Strauchheckenbestand vorhanden (NFW I).
Öffentliche Grünflächen 1101 m ²	Öffentliche Grünflächen 1500,2 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete 1497 m ²	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete 1414 m ²
Zum Erhalt festgesetzte Bäume	Zum Erhalt festgesetzte Bäume. Abzüglich 1 Birke (Stammdurchmesser 30 cm) an der Feldhäuser Straße sowie 2 Erlen (Stammdurchmesser 30 cm) im Bereich des erweiterten Lärmschutzwalls. Die 3 nicht mehr festgesetzten Bäume müssen planungsbedingt entfernt werden. Da sie nicht ortsbildprägend sind, kann der sonstige Funktionsverlust durch den erhöhten Anteil öffentlicher Grünflächen ausgeglichen werden.

In der Änderung werden 1983 m² weniger Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Wie in der Tabelle beschrieben, handelt es sich bei den wegfallenden Maßnahmen überwiegend um Gras- und Staudensäume, die sich an durchgängigen Sickermulden entlang von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen orientieren.

Bezogen auf das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ insbesondere durch den „Verlust von Freiflächen“ heißt das, dass in Folge der geringeren Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Gebiet (ca. 2000 m²), entsprechend zusätzliche Maßnahmenflächen auf externen Kompensationsflächen zuzuordnen sind.

Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft wird auf die Ausführungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ hingewiesen. Aufgrund der Änderungen des vorliegenden B-Planes sind keine zusätzlichen Eingriffe im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser bzw. Klima / Luft zu erwarten.

Die potenzielle Bebauung insbesondere die Höhenentwicklung, die der Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ für diesen Bereich ermöglichte, wird durch die geänderten Festsetzungen reduziert und insbesondere durch 1-2-geschossige Wohnbebauung ersetzt. Auch hierdurch ist keine zusätzliche Beeinträchtigung u.a. für das Landschaftsbild zu erwarten.

Unter Berücksichtigung insbesondere der geringeren Versiegelung im Gebiet wird insgesamt festgestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt reduziert werden.

Zur Ermittlung der nunmehr erforderlichen Ausgleichsfläche besteht folgende Ausgangssituation:

Der Bebauungsplan Nr. 92 ordnet den Baugebieten mit den textlichen Festsetzungen 9.25 und 9.28 zwei externe Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 137.561 m² zu. Entsprechend der Kostenerstattungsbeitragssatzung der Gemeinde gilt für den Bebauungsplan als relevanter Verteilungsmaßstab die zulässige Grundfläche. Für den gesamten Bebauungsplan Nr. 92 beläuft sich diese Fläche auf 101.491 m². Daraus ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 1,3554 (137.561 : 101.491), das heißt, pro m² anzurechnendes „Bauland“ sind 1,3554 m² Ausgleichsfläche zugeordnet. Durch die Reduzierung der relevanten Eingriffsfläche im Änderungsbereich um 6.890 m² (27.023 m² - 20.133 m²) ergibt sich eine Reduzierung der erforderlichen Ausgleichsfläche um 9339 m² (6.890 x 1,3554). Für den Änderungsbereich sind stattdessen 27.288 m² (20133 x 1,3554) als externe Fläche zuzuordnen.

Daneben ist das im Änderungsbereich entstandene Defizit an festgesetzten Maßnahmenflächen (2.598 m²) durch eine externe Maßnahme auszugleichen. Bei gleicher Flächenwertigkeit (Abwandlung bzw. Aufwertung um je 1 Wertstufe) ergibt sich ein Flächenäquivalent von 1, d.h. es sind 2.598 m² externe Maßnahmenfläche neu bereitzustellen. Insgesamt sind für den Änderungsbereich somit 29.886 m² externe Ausgleichsfläche vorzusehen. Als Ausgleichsfläche soll die bereits im Bebauungsplan Nr. 92 festgesetzte (T.F. 9.28) und dem Baugebiet zugeordnete Fläche (Teilplan V) im Bereich Höger Blänken zur Verfügung gestellt werden (*Flurstück 3/1 der Flur 14* s. Lageplan).

[Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB ist das Flurstück 3/1 der Flur 14 ("Höger Blänken") der Gemarkung St. Jürgen (vgl. Teilplan V) der natürlichen Entwicklung zu

überlassen. Die Festlegung einzelner Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Maßnahme ist unmittelbar nach Verfügbarkeit der Fläche durch das einzuleitende Flurneuordnungsverfahren von der Gemeinde durchzuführen. Die ihr dabei entstehenden Kosten regelt sie entsprechend einer Satzung gem. § 8a Abs. 5 BNatSchG. Diese Maßnahme ist allen Vorhaben in den festgesetzten Baugebieten zugeordnet, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.]

Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der KWE und steht der Gemeinde als Ausgleichsfläche zur Verfügung, so dass die Umsetzung der bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zeitnah zu den Eingriffen erfolgen kann. Aufgrund der Flurstücksgröße von 58.153 m² kann die Kompensation für den Eingriff im Änderungsbereich vollständig auf dieser Fläche erbracht werden.



Lageplan Ausgleichsflächen (ohne Maßstab)

5.3 Verkehrliche Auswirkungen

Gegenüber den Auswirkungen, die im Bebauungsplan Nr. 92 dargestellt wurden, werden keine wesentlichen Änderungen erwartet.

6. Ver- und Entsorgung, Kosten

In der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 92 ist eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Baugebietes als gesichert dargestellt.

Zur Erschließung des Gebiets ist eine etwa 1 m starken Sandaufhöhung des Gebietes erforderlich.

Gegenüber den veranschlagten Kosten des Bebauungsplanes Nr. 92 entstehen der Gemeinde keine Mehrkosten.

7 Städtebauliche Werte

	(ca.) m ²	Anteil in %
Gesamtfläche Geltungsbereich	65501 m ²	100
Öffentliche Erschließung	8021 m ²	12,2
Allgemeines Wohngebiet	49226 m ²	75,2
Öffentliches Grün	1610 m ²	2,5
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6644 m ²	10,1

Abgeleitet aus einem städtebaulichen Entwurf, der exemplarisch zum Bebauungsplan angefertigt wurde, werden für den gesamten Änderungsbereich ca. 100 neue Wohneinheiten konzipiert.

8. Hinweis, Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I", 2. Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die geänderten Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I" und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH.

Bremen, den 13.02.2003

gez. i.A. Winkenbach

Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.09.02 bis einschließlich 17.10.02 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I" am 16.01.2003 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 20. Februar 2003

gez.
L.S. Stormer
(Gemeindedirektor)

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