

**Bebauungsplan Nr. 92**  
**"Feldhausen I"**  
**4. Änderung**

- Begründung -

ABSCHRIFT

im Auftrag der  
Gemeinde Lilienthal  
Landkreis Osterholz  
Niedersachsen

**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. Jens Brendler  
Dipl.-Ing. Jens Heinemann  
(Gemeinde Lilienthal)  
(Eingriffsregelung)

Bearbeitungszeitraum: 03 / 2004 – 08 / 2004

Bremen, 06. August 2004

1.	Vorbemerkung	1
1.1	Feststellung der UVP-Pflicht (gem. § 3a UVPG)	1
1.2	Lage des Plangebietes	1
1.3	Fachbeiträge	1
2.	Anlass und Ziele der Änderung	2
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4.	Inhalte der Änderung	3
4.1	Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen	3
4.2	Art der baulichen Nutzung	4
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5	Straßenverkehrsfläche	6
4.6	Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen	6
4.7	Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen	7
4.8	Leitungsrecht	8
5.	Auswirkungen der Änderung	9
5.1	Schutz vor schädlichen Immissionen (Schallschutz)	9
5.2	Ortsbild	10
5.3	Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung	10
5.4	Verkehrliche Auswirkungen	13
6.	Kosten	13
7.	Städtebauliche Werte	13
8.	Hinweis, Verfahrensvermerke	14
9.	Anlage: Städtebauliches Konzept	15
10.	Anlage: Ergänzende schallschutztechnische Berechnung	16

## **1. Vorbemerkung**

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft eine Teilfläche des seit dem 12.02.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I".

Der Geltungsbereich dieser 4. Änderung umfasst ein Teil des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 196 / 1 sowie das zur Erschließung benötigte Grundstück 194 / 6. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.500 m<sup>2</sup>.

Zum Zeitpunkt der Durchführung dieses Änderungsverfahrens ist der von der Änderung betroffene Bereich noch nicht bebaut; der vorhandene Privatweg dient zur Erschließung.

### **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**

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich des fertiggestellten Bauabschnittes (BA) I der Ortsentlastungsstraße (OES) „Lilienthaler Allee“ und wird über die Feldhäuser Straße an den Siedlungszusammenhang „Feldhausen“ angebunden. Nördlich und nordwestlich schließt sich Wohnbebauung an, östlich befindet sich eine Grünfläche und südlich beginnt der Landschaftsraum „Auf den Kämpen“.

### **1.3 Fachbeiträge**

Im Zuge der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Schalltechnisches Gutachten, Bonk-Maire-Hoppmann; Garbsen; 2004;
- Eingriffsbilanzierung; Gemeinde Lilienthal; Lilienthal 2004.

## **2. Anlass und Ziele der Änderung**

Der Gemeinde Lilienthal liegt ein konkretes Angebot eines Bauträgers vor, in dem Baufeld der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 vier Reihenhäuser mit je vier Wohneinheiten zu realisieren. Hierzu sind insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise den geänderten Anforderungen anzupassen.

Städtebaulich ist die geplante Bebauung hier möglich und widerspricht nicht den Grundzügen der im Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ formulierten Ziele zur Entwicklung der Siedlungsfläche in Lilienthal. Das Vorhaben stellt die Vervollständigung des Siedlungszusammenhanges zwischen bestehender Bebauung an der Feldhäuser Straße, Landschaftsgebiet „Auf den Kämpfen“ und der Lilienthaler Allee dar und ermöglicht die Umsetzung von kosten- und flächensparenden Bauen.

Um die Bebauung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 „Feldhausen I“ erforderlich.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Durch diese Änderung werden die Festsetzungen zu der Art der Nutzung nicht geändert. Diese Festsetzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 92 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 sind damit auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 4. Inhalte der Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 "Feldhausen I" differenziert die ursprüngliche Fassung der textlichen Festsetzung und der Planzeichnung dahingehend, dass diese auf den Bau von vier Reihenhäusern und den dazugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätzen im Siedlungszusammenhang Feldhausen angewendet werden können. Es ist planerisches Ziel, eine angemessene Regelungsdichte für dieses Teilquartier zu formulieren und über die Festsetzungen eine städtebauliche Integration in das Umfeld zu gewähren.

### 4.1 Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 „Feldhausen I“ die durch die vorliegende 4. Änderung berührt werden.

**Tabelle 1: Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen**

	<b>Bisherige Festsetzungen BP 92</b>	<b>Geänderte Festsetzungen BP92-4.Ä.</b>
1	<u>Art der baulichen Nutzung</u> Bisherige Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet	Die Festsetzung bleibt erhalten: Allgemeines Wohngebiet
2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> Grundflächenzahl 0,4 als Höchstmaß	Die Festsetzung bleibt erhalten:
4	<u>Überschreitung der Grundflächenzahl (§19(4) BauNVO)</u> Maximal 15 %.	Erhöhung der Überschreitung auf maximal 50 %.
5	<u>Geschossflächenzahl:</u> Maximal 0,5	Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,6 erhöht.
6	<u>Bauweise</u> Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Geändert: Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig. Änderung der Baugrenzen.
7	<u>Firsthöhe:</u> Maximal 9,0 m	Die Festsetzung bleibt erhalten.
8	<u>Geschossigkeit:</u> Keine Festsetzung	Auf zwei Vollgeschosse beschränkt.
9	<u>Zulässigkeit von Nutzungen (§4(3) BauNVO):</u> Ausschluss von: sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen von Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen	Die Festsetzung bleibt erhalten

	<b>Bisherige Festsetzungen BP 92</b>	<b>Geänderte Festsetzungen BP92-4.Ä.</b>
10	<u>Zulässigkeit von Nebenanlagen:</u> Außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig	Geändert: Bis 5 m <sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Flächen dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn entsprechender Ausgleich erfolgt. Ergänzend Flächen für Gemeinschaftsstellplätze definiert.
11	<u>Energienutzung:</u> Sonnenkollektoren sind zulässig.	Die Festsetzung bleibt erhalten.
12	<u>Straßenverkehrsflächen</u>	Die Straßenverkehrsflächen werden aus den Anforderungen der geplanten Bebauung geringfügig vergrößert.
13	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	In den Zonen zur Lilienthaler Allee werden Lärmpegelbereiche definiert, innerhalb derer passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren sind.
14	<u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:</u>	Übernahme der für diesen Änderungsbereich geltenden Pflanzgebote; Ausnahme: Statt der Textlichen Festsetzung Nr. 9.8 (alt): Anpflanzen von Bäumen in Abständen von 7 m werden in der Textlichen Festsetzung Nr. 6.2 (neu) Baumstandorte festgesetzt. Die Pflanzgebotsflächen werden geringfügig verkleinert.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch im Änderungsbereich erhalten, die geplante Bebauung dient vorrangig der Wohnnutzung.

### Zulässigkeit von Nutzungen

Entsprechend der zulässigen Nutzungen für das bisher festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden gem. § 4 Abs. 1+2 BauNVO auch im Änderungsbereich folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in dem Wohngebiet allgemein ausgeschlossen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss dieser Nutzungsarten soll den Charakter des Baugebietes als Wohnstandort betonen und ungewollte Nutzungskonflikte mit dem Umfeld vermeiden.

### **Nebenanlagen**

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ sind Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) bis 5 m<sup>2</sup> je Wohneinheit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werden hierfür jedoch Anpflanzungsflächen in Anspruch genommen, so ist Ausgleich in gleicher Größe auf demselben Grundstück zu gewährleisten.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept des Bauträgers und begrenzt die Lage der Hauptgebäude in der vorgegebenen Form (siehe Anlage: städtebauliches Konzept). Um jedoch auch untergeordnete Nebenanlagen auf den nordöstlich und südwestlich gelegenen Grundstücken z. B. an den Parzellengrenzen zu ermöglichen, ist diese Festsetzung gewählt worden.

## **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf die Wohnform Hausgruppe (Reihenhaus) abgestimmt und angepasst worden.

### **Überschreitung der Grundflächenzahl**

Die Überschreitung der Grundfläche wird von 15 % auf 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO erhöht.

In dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ wurden für dieses Gebiet in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch die Änderung der Bauweise auf Hausgruppen (Reihenhäuser) wird eine städtebauliche Verdichtung erzielt, die zu mehr Wohneinheiten und kleineren Parzellengrößen führt. Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen hinzuzurechnen ist (§ 19 Abs. 4 BauNVO), kann erst durch die Erhöhung der Überschreitung der Grundfläche auf maximal 50 % dauerhaft die Entwicklung des Wohngebietes sichergestellt und spätere, geringfügige Erweiterungen der Eigentümer (z.B. durch Wintergärten) zugelassen werden.

### **Höhe baulicher Anlagen, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse**

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 9 m soll die Integration des Bauvorhabens in die nähere Umgebung sichergestellt werden. Die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse entspricht den geplanten Bauvorhaben.

Die Geschossflächenzahl wird von vormals 0,5 auf 0,6 geringfügig erhöht. Diese Festsetzung entspricht den Bauvorhaben und begrenzt die tatsächlich realisierbare Geschossfläche auf ein Maß, das eine verträgliche Einbindung in die Umgebung dauerhaft gewährleistet.



## **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Entlang des Privatweges werden Flächen für Stellplätze (St) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) festgesetzt. Durch die Begrenzung der baulichen Anlagen auf Carports an diesen Standorten soll eine weitergehende Überbauung der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vermieden werden.

## **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **Bauweise**

Entsprechend der Bauabsicht, an diesem Standort vier Reihenhäuser mit je vier Wohneinheiten zu realisieren, wird die Bauweise als offene Bauweise Hausgruppe (Reihenhaus) festgesetzt.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen dargestellt. Sie umfasst im wesentlichen das städtebauliche Konzept des Entwicklers und begrenzt dieses. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ wird die überbaubare Grundstücksfläche um 493 m<sup>2</sup> (neu 2736 m<sup>2</sup> - alt 2243 m<sup>2</sup>) vergrößert.

## **4.5 Straßenverkehrsfläche**

Die Straßenverkehrsfläche bleibt, wie im Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ vorgesehen, eine Privatstraße. Die Ausformung der Straße ist an die Bedürfnisse des städtebaulichen Konzeptes angepasst. Wie in der bestehenden Situation gegeben, wird gegenüber dem ursprünglichen Konzept die Privatstraße bis zu der südwestlich angrenzenden Ackerfläche fortgeführt, um die Zugänglichkeit dieses Grundstückes auch weiterhin sicherzustellen. Die Straßenverkehrsfläche wird demzufolge um 316 m<sup>2</sup> vergrößert. (neu 965 m<sup>2</sup> - alt 649 m<sup>2</sup>).

## **4.6 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen**

Im südwestlichen, südöstlichen und nordöstlichen Bereich des Grundstückes werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt:

In den als Lärmpegelbereich festgesetzten Bereichen ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 vorzusehen:

Geschoß	Lärmpegelbereich	Außenpegel	Resultierendes Schalldämm-Maß	
			Wohn- und Übernachtungsräume	Bürräume und ähnliches
1. OG	II	56-60	30 dB(A)	30 dB(A)
DG	III	61-65	35 dB(A)	30 dB(A)

Für die Nordwestfassaden sind die Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Ziffer 5.5.1 der DIN 4109 um einen Lärmpegelbereich geringer.

Schlafzimmer und Kinderzimmer im 2. OG. müssen eine schallgedämmte Lüftungsöffnung haben. Schlafzimmer und Kinderzimmer im 1. OG müssen eine schallgedämmte Lüftungsöffnung oder eine Öffnung (Fenster oder Balkontür) zur Nordwestseite aufweisen.

Bei Bauantragstellung bzw. einer Bauanzeige nach § 69a NBauO ist nachzuweisen, dass die vorgenannten Anforderungen eingehalten werden.

Hiervon kann nur abgewichen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Lage und Exposition eines Bauvorhabens oder von Fassadenteilen eines Bauvorhabens eine Verminderung des resultierenden Schalldämmmaßes gegenüber den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit Bezug zu den analog geltenden Anforderungen der DIN 4109 verträglich ist und gleiche Innenschallpegel erreicht werden.

Diese Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind aus den ergänzenden schallschutztechnischen Berechnungen des Büros Bonk, Maire, Hoppmann<sup>1</sup> entwickelt worden. (Zu den Auswirkungen dieser Festsetzungen siehe Punkt 5.1).

#### 4.7 Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

Nach §§ 7ff NNatG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Für die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 92 werden die für das Teilquartier und die Erschließung maßgeblichen Festsetzungen zur Vegetation und Freifläche (T. F. 9) aus dem Bebauungsplan Nr. 92 übernommen, um eine einheitliche Gestaltung des Gesamtquartiers weiterhin planerisch sicherzustellen und die Auswirkungen des Eingriffs auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren.

Dies erfolgt durch die Festsetzung von Pflanzgeboten (T. F. 6.1 und 6.3, entsprechend T. F. 9.2 und 9.31 aus dem Bebauungsplan Nr. 92) sowie einem Anpflanzgebot für Bäume entlang des Privatweges (T. F. 6.2, entsprechend T. F. 9.8 aus dem Bebauungsplan Nr. 92).

<sup>1</sup> Ergänzende schallschutztechnische Berechnungen, Straßenverkehrslärmbelastung des Plangebietes, B-Plan Nr. 92 „Feldhausen I“ – 4. Änderung, Garbsen, Bonk – Maire – Hoppmann, 22.04.2004

Die Festsetzung Nr. 9.8 aus dem Bebauungsplan Nr. 92 sah Baumpflanzungen in einem gleichmäßigen Abstand von 7 m vor. Mit der zeichnerischen Festsetzung von genauen Standorten für die Anpflanzung von Bäumen ( T. F. 6.2) kann städtebaulich exakter auf die Zufahrts- und Stellplatzbereiche der Grundstücke reagiert werden.

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 92 wird der Pflanzstreifen an der südöstlichen Grundstücksgrenze um drei Meter auf zwei Meter reduziert, um ausreichend Distanz zu den Gebäudekanten sicherzustellen (zu den Auswirkungen siehe Punkt 5.3).

#### **4.8 Leitungsrecht**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung wird für die Straßenverkehrsfläche ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

## 5. Auswirkungen der Änderung

### 5.1 Schutz vor schädlichen Immissionen (Schallschutz)

In einer ergänzenden schallschutztechnischen Berechnung durch das Büro Bonk, Maire, Hoppmann<sup>2</sup> wurde die Straßenlärmbelastung des Plangebietes durch die Lilienthaler Allee untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 im Erdgeschossbereich sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit weitgehend eingehalten werden. Dagegen werden die Orientierungswerte in den oberen Geschossen überschritten. Im Ergebnis ergibt sich für das Obergeschoss der Lärmpegelbereich II und für das Dachgeschoss der Lärmpegelbereich III.

#### 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 2 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				
<b>Lärmpegelbereich</b>	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
erf. R' <sub>w</sub> , 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

<sup>2</sup> Ergänzende schallschutztechnische Berechnungen, Straßenverkehrslärmbelastung des Plangebietes, B-Plan Nr. 92 „Feldhausen I“ – 4. Änderung, Garbsen, Bonk – Maire – Hoppmann, 22.04.2004

- 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.

Bei Wohngebäuden, die sich in den Lärmpegelbereichen II – III befinden, sind selbst bei einem angenommenen Fensterflächenanteil von 50 % Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Diese pauschale Betrachtung gilt für alle Häuser in Massivbauweise. Dachflächen müssen in diesem Fall mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß  $R_w = 40$  dB aufweisen.

Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt Fenster mit einem Schalldämm-Maß  $R_w = 30 - 34$  dB eingebaut werden, so dass in diesem Fall trotz einer evtl. vorhandenen Überschreitung des Orientierungswertes (nach DIN 18005) für WA-Gebiete der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist.

Jedoch sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder andere Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) vorzusehen.

## 5.2 Ortsbild

Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 wird voraussichtlich eine höhere städtebauliche Dichte in dem Änderungsbereich erzielt werden. Diese Dichte ist zwischen der Lilienthaler Allee und dem bestehenden Siedlungszusammenhang „Feldhausen“ städtebaulich verträglich und planerisch gewollt.

## 5.3 Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung

Das Grundstück ist noch nicht bebaut. So können die Bestandsaufnahme und die Eingriffsbeurteilung, die bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 für die kongruente Teilfläche vorgenommen wurden, auch der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 zugrunde gelegt werden.

Grundsätzlich gelten die Kompensationsmaßnahmen weiterhin, die im Bebauungsplan Nr. 92 festgesetzt und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 erläutert wurden.

A) Darüber hinaus sind aufgrund der vorgesehenen Planänderung folgende naturschutzfachlichen Aspekte eingriffsrelevant:

- 1) Vergrößerung der Verkehrsfläche um (neu  $965 \text{ m}^2$  - alt  $649 \text{ m}^2$   $\Rightarrow$ )  $316 \text{ m}^2$ .
- 2) Vergrößerung der max. zulässigen Grundfläche um (neu  $2736 \text{ m}^2$  - alt  $2243 \text{ m}^2$   $\Rightarrow$ )  $493 \text{ m}^2$ .
- 3) Verkleinerung der Pflanzgebotsfläche T.F. 9.31 um (alt  $623 \text{ m}^2$  - neu  $568 \text{ m}^2$   $\Rightarrow$ )  $55 \text{ m}^2$ .
- 4) Verkleinerung der Pflanzgebotsfläche T.F. 9.2 um (alt  $963 \text{ m}^2$  - neu  $384 \text{ m}^2$   $\Rightarrow$ )  $579 \text{ m}^2$ .
- 5) Verkleinerung der Anzahl möglicher Straßenbäume um 6 Stück.

Aus den oben angeführten Eingriffsaspekten ergibt sich ein Kompensationsbedarf, der im folgenden als Flächenäquivalent entsprechend dem standardisierten Bewertungsverfahren Breuer (NLÖ, 1992) für die einzelnen Aspekte wie folgt quantifiziert wird:

Zu 1) Bodenversiegelung 316 m<sup>2</sup>; Kompensationsfaktor 0,3; erforderliche Ausgleichsfläche: 95 m<sup>2</sup>.

Zu 2) Bodenversiegelung 493 m<sup>2</sup>; Kompensationsfaktor 0,3; erforderliche Ausgleichsfläche: 148 m<sup>2</sup>.

Zu 3) Verlust Gehölzfläche 55 m<sup>2</sup>; Kompensationsfaktor 1; erforderliche Ausgleichsfläche: 55 m<sup>2</sup>.

Zu 4) Verlust Gehölzfläche 579 m<sup>2</sup>; Kompensationsfaktor 1; erforderliche Ausgleichsfläche: 579 m<sup>2</sup>.

Zu 5) Verlust 6 Straßenbäume mit ca. 50 m<sup>2</sup> Kronenschirmfläche/Straßenbaum; erforderliche Ausgleichsfläche: (6 \* 50 =) 300 m<sup>2</sup>.

**Insgesamt ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von (95 + 148 + 55 + 579 + 300 =) 1177 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent.** In Bezug auf die zu kompensierenden naturschutzfachlichen Werte bietet sich als geeignete Maßnahme an, eine entsprechend große naturnahe Gehölzfläche auf einer derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche anzulegen. Daher soll auf der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche im Anschluss an die bereits festgesetzte „**Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**“ eine naturnahe Gehölzfläche entsprechend der textlichen Festsetzung 6.4 entwickelt werden.

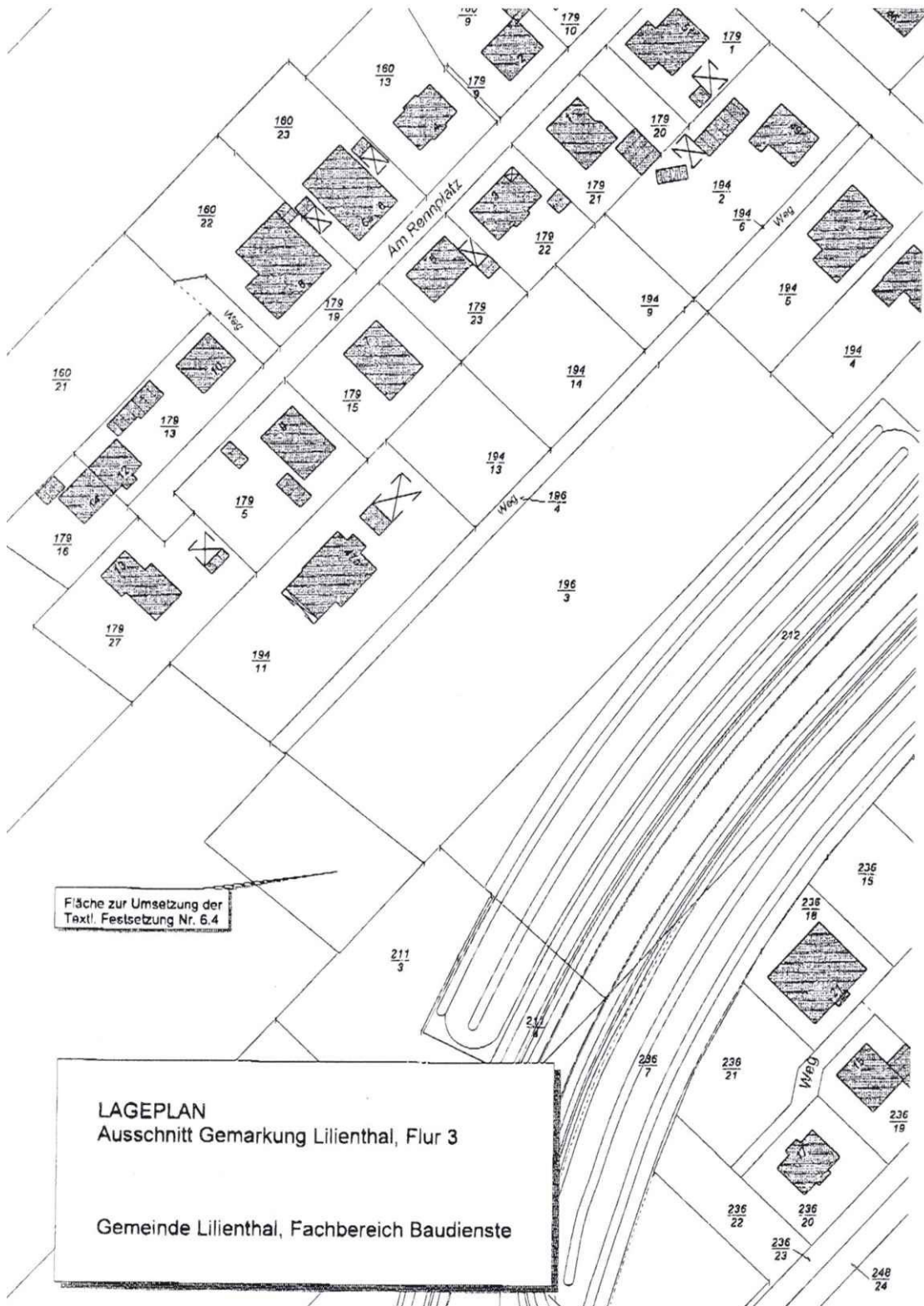


Abbildung 1: Fläche zur Umsetzung der Textl. Festsetzung Nr. 6.4 , ohne Maßstab

## 5.4 Verkehrliche Auswirkungen

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

## 6. Kosten

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

## 7. Städtebauliche Werte

	Flächenausschnitt im B-Plan Nr.92	B-Plan Nr.92 4. Änderung	
	(ca.) m <sup>2</sup>	(ca.) m <sup>2</sup>	%
<b>1.Gesamtfläche</b>	5.525	5.525	100,00
2.Verkehrsfläche gesamt (Privatstraße)	649	965	17,47
3. Allgemeines Wohngebiet	4.876	4.560	82,53
Davon: Anpflanzung (T.F. 9.31 / 6.3)	623	568	
Davon: Anpflanzung (T.F. 9.2 / 6.1)	963	699	
Davon: GSt / St		380	



## **8. Hinweis, Verfahrensvermerke**

### **Hinweis**

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I"-4. Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die geänderten Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text dargestellt.

### **Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I"-4. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH.

Bremen, den **28.09.2004**

**gez. i.A. Brendler**  
Brendler

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I"-4. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2004 bis einschließlich 02.08.2004 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplanes Nr. 92 "Feldhausen I"-4. Änderung am 14.09.2004 gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung beschlossen.

Lilienthal, den **14.10.2004**

**gez. Stormer**  
**L.S.** Stormer  
(Gemeindedirektor)

## 9. Anlage: Städtebauliches Konzept

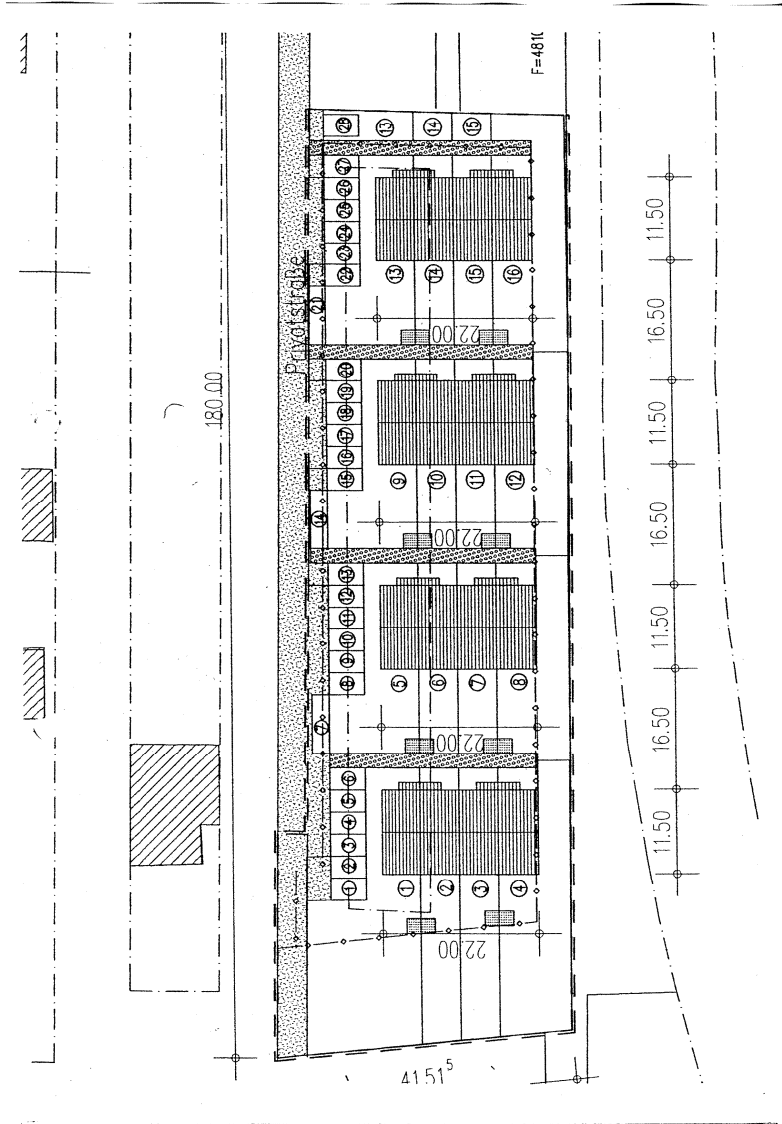


Abbildung 2: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab

## 10. Anlage: Ergänzende schallschutztechnische Berechnung

### ***B-Plan Nr. 92 „Feldhausen I“ - 4. Änderung***

*hier Straßenverkehrslärmbelastung des Plangebietes*

Sehr geehrter Herr Riemenschneider,

ich nehme Bezug auf unser Telefonat am 20.04.2004 im Zusammenhang mit dem o.g. Bebauungsplan.

Nach den Ergebnissen der ergänzenden schalltechnischen Berechnungen wird der ORIENTIERUNGSWERT gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005<sup>1</sup> für WA-Gebiete im Erdgeschossbereich der geplanten überbaubaren Flächen sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit weitgehend eingehalten. Dagegen ergibt sich für die oberen Geschosse der geplanten überbaubaren Flächen -trotz der Pegelmin- derung durch die vorhandene Lärmschutzanlage- eine Überschreitung des ORIENTIERUNGSWERTES um bis zu 4,5 dB(A) am Tage bzw. um bis zu 6,5 dB(A) in der Nachtzeit (••» vgl. hierzu beigefügte Lärmkarten).

<sup>1</sup> DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

**e-mail** Büro Berlin:  
berlin@bonk-maire-hoppmann.de  
hoppmann.de

**e-mail** Büro Garbsen:  
garbsen@bonk-maire-

Garbsen/Hannover - Berlin - Magdeburg - Wilhelmshaven

Für die geplanten überbaubaren Flächen sollten passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden, wenn die Straßenverkehrslärmbelastung im betreffenden Bereich über dem ORIENTIERUNGSWERT liegt. Die im Sinne einer Orientierungswertüberschreitung betroffene Gesamtfläche ergibt sich aus der Immissionsbelastung für das Beurteilungszeitintervall „nachts“, da im vorliegenden Fall in der Nachtzeit die größten Orientierungswertüberschreitungen innerhalb des Baugebietes auftreten.

Nach den Rechenergebnissen (vgl. hierzu beigefügte Lärmkarten) ergibt sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der geplanten **überbaubaren Flächen** der Lärmpegelbereich II. Im 2. Obergeschoss ist im Nahbereich der Ortsentlastungsstraße der Lärmpegelbereiche III zu beachten.

Bei Wohngebäuden, die sich in den **Lärmpegelbereichen II - III** befinden, sind selbst bei einem angenommenen Fensterflächenanteil von 50 % -Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Diese pauschale Betrachtung gilt für alle Häuser in Massivbauweise. Dachflächen müssen in diesem Fall mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_w = 40$  dB aufweisen. Für Häuser in Leichtbauweise lässt sich keine pauschale Aussage treffen, da hier gegebenenfalls das Schalldämmmaß der Außenwände unter dem erforderlichen resultierenden Gesamt-Schall-dämm-Maß liegt.

Aufgrund der *Wärmeschutzverordnung* ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt i.d.R. Fenster mit einem Schalldämmmaß  $R'_w = 30 - 34$  dB (dies entspricht der Schallschutzklasse 2) eingebaut werden, so dass in diesem Fall trotz einer evtl. vorhandenen Überschreitung des ORIENTIERUNGSWERTES für WA-Gebiete der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist. Es kann jedoch nicht zwingend vorausgesetzt werden, dass ein der Wärmeschutzverordnung genügendes Fenster „automatisch“ die o.g. schalltechnische Anforderung erfüllt. Allerdings ist der Schluss zulässig, dass durch die schalltechnische Anforderung (SSK 2) keine zusätzlichen Kosten entstehen. Jedoch sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungsöffnungen oder andere Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen, wenn der ORIENTIERUNGSWERT für WA-Gebiete in der Nachtzeit überschritten wird.

Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 92, „Feldhausen I“ -4. Änderung sollten neben den bereits getroffenen Ausführungen zum aktiven Schallschutz Aussagen zum passiven Schallschutz enthalten. Ein entsprechender Textvorschlag) wird nachfolgend angegeben:

### **Vorschlag für ergänzende textliche Festsetzungen zum passiven**

### **Schallschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92**

#### **„Feldhausen I“ - 4. Änderung der Gemeinde Lilienthal**

Hinweis: Die Frage, inwieweit die nachfolgend allein unter schalltechnischen Gesichtspunkten formulierten Anforderungen nach allgemeinen planungs- und verwaltungsrechtlichen Kriterien zulässig und vollständig sind, ist gesondert zu prüfen!

Basierend auf den Ergebnissen der ergänzenden schalltechnischen Berechnungen werden im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes die folgenden ergänzenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Feldhausen I“ - 4. Änderung" der Gemeinde Lilienthal vorgeschlagen:

*Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist der LÄRMPEGELBEREICH II und im 2. Obergeschoss der LÄRMPEGELBEREICH III zu beachten.*

*Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten, Gebäude-seiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) (dies entspr. einem LÄRMPEGELBEREICH) gemindert werden.*

*Bei Büroräumen und ähnlichen, weniger schutzbedürftigen Nutzungen darf das erforderliche Schalldämm-Maß im LÄRMPEGELBEREICH III um 5 dB niedriger gewählt werden.*

*Soweit durch die Gebäudeform, vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (z.B. VDI-2719) zulässig.*

**Bonk - Maire - Hoppmann GbR**

22.04.04

Seite 4

Für eventuelle Rückfragen in dieser Angelegenheit stehe ich selbstverständlich  
gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



(Dipl.-Phys. J. Templin)

