

# **Bebauungsplan Nr. 96**

## **"Ortseingang"**

### **1. 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)  
Wenke Böschen  
Monika Seidel

Bearbeitungszeitraum: Februar 2004 – Mai 2006

Bremen, 11.05.2006

---

## Inhaltsverzeichnis

|  | Seite |
|--|-------|
| Inhaltsverzeichnis   | III   |
| 1 Vorbemerkung   | 1     |
| 2 Anlass und Ziele der Änderung  | 2     |
| 2.1 Geltungsbereich der Änderung   | 2     |
| 2.2 Anlass der Bebauungsplanänderung   | 2     |
| 2.3 Ziele der Bebauungsplanänderung  | 2     |
| 3 Übergeordnete Planungen  | 3     |
| 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  | 3     |
| 3.2 Wasser- und Deichrecht   | 4     |
| 4 Inhalt der Änderung  | 5     |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung  | 5     |
| 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet   | 5     |
| 4.1.2 Mischgebiet  | 5     |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung  | 5     |
| 4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl   | 5     |
| 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse   | 6     |
| 4.2.3 Höhe baulicher Anlagen   | 6     |
| 4.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung   | 6     |
| 4.3.1 Bauweise   | 6     |
| 4.3.2 Baugrenzen   | 6     |
| 4.4 Verkehrsflächen  | 6     |
| 4.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und<br>Abwasserbeseitigung und für Ablagerungen | 6     |
| 4.6 Grünflächen  | 6     |
| 4.7 Wasserflächen  | 7     |
| 5 Auswirkungen der Änderung  | 8     |
| 5.1 Ortsbild   | 8     |
| 5.2 Lärm   | 8     |
| 5.2.1 Immissionen aus dem Verkehrslärm   | 8     |
| 5.2.2 Emissionen aus der Nutzung Gastronomieanlagen  | 9     |
| 5.3 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung  | 10    |
| 5.4 Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung  | 10    |

|   |                              |    |
|---|------------------------------|----|
| 6 | Ver- und Entsorgung, Kosten  | 14 |
| 7 | Städtebauliche Werte         | 14 |
| 8 | Hinweise, Verfahrensvermerke | 15 |

## 1 Vorbemerkung

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 96 "Ortseingang", der seit dem 07.12.1999 rechtsverbindlich ist. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 169/4, 170/3, 170/5, 170/28 sowie einen Teil des Gewässers „Wörpe“ mit den Flurstücksnummern 170/4 und 203/40 (teilweise). Die Gesamtfläche beträgt ca. 7.000 m<sup>2</sup>.

Zum Zeitpunkt der Durchführung dieses Änderungsverfahrens ist der von der Änderung betroffene Bereich teilweise mit Versorgungsanlagen bebaut. Über den Mehlandsdeichweg wird das Plangebiet an die Hauptstraße -L133- angeschlossen.



*Abbildung 1: Der Änderungsbereich im Siedlungszusammenhang.*

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

### **2.1 Geltungsbereich der Änderung**

Die von der Änderung betroffene Fläche grenzt südwestlich an die Hauptstraße -L133- und südlich an den Mehlandsdeichweg an. Nördlich bildet die Wörpe die Grenze des Änderungsbereiches. Nordwestlich und nordöstlich schließen bebaute Grundstücke an.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

### **2.2 Anlass der Bebauungsplanänderung**

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Ortseingang" ist eine Teilfläche, die als Freihaltefläche für die Planung einer Strassenbahnlinie bisher von Bebauung frei zu halten war. Diese Freihaltefläche diente als Alternativfläche für die Planung der Strassenbahnlinie 4. Da die bisherige Planung von einer Trasse auf der Hauptstraße bzw. Falkenberger Landstraße ausgeht, ist diese Alternativfläche nicht mehr erforderlich und führt zu einer wesentlichen Nutzungseinschränkung der Grundstücke.

Der Wasser- und Bodenverband Teufelsmoor beabsichtigt auf den Flurstücken 170/4 und 170/5 im nördlichen Plangebiet wasserwirtschaftliche Maßnahmen durchzuführen, indem eine Sohlgleite hergestellt wird und zudem Renaturierungsmaßnahmen an der Uferzone der Wörpe durchzuführen.

Eine Teilfläche des Flurstückes 170/5 soll für Wohnbauzwecke ausgewiesen werden. Darüber hinaus soll eine bisher brachliegende Fläche nahe des Gastronomiebetriebes „Borgfelder Landhaus“ an der Wörpe als Gastronomiegarten im Sommer und als Bootsanlegestelle im Rahmen von „blue roots“ nutzbar gemacht werden.

Die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für den Wassersport“ und die Darstellung einer Fläche für die dazugehörigen Nebenanlagen sichert die bestehende Nutzung für den Kanusport des Turnverein Lilienthal.

### **2.3 Ziele der Bebauungsplanänderung**

Neben den Zielen des § 1 Abs. 5 BauGB werden für diese Bebauungsplanänderung folgende städtebauliche Ziele gesetzt:

- Behutsame bauliche Arrondierung des Siedlungszusammenhanges südlich der Wörpe.
- Nutzungsintensivierung brachliegender Bereiche durch ergänzende temporäre Inanspruchnahme (Gastronomiegarten und Bootsanleger).
- Sicherung von Versorgungsanlagen und Nebenanlagen für den Kanusport.
- Erhalt der prägenden Gehölzbestände.
- Herstellung einer Sohlgleite an der Uferzone der Wörpe.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes von 1981 stellt für diesen Änderungsbereich Grünflächen bzw. für die Wörpe Wasserflächen dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 96 weist im allgemeinen Grünflächen und auf einem an den bestehenden Siedlungszusammenhang angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Änderungsbereich eine Teilfläche als Mischgebiet aus.

Diese geringfügigen Abweichungen gegenüber dem FNP sind keine grundsätzlichen Änderungen, sondern sind im Rahmen des Entwicklungsspielraumes, welcher der Flächennutzungsplan bietet, zu beurteilen.

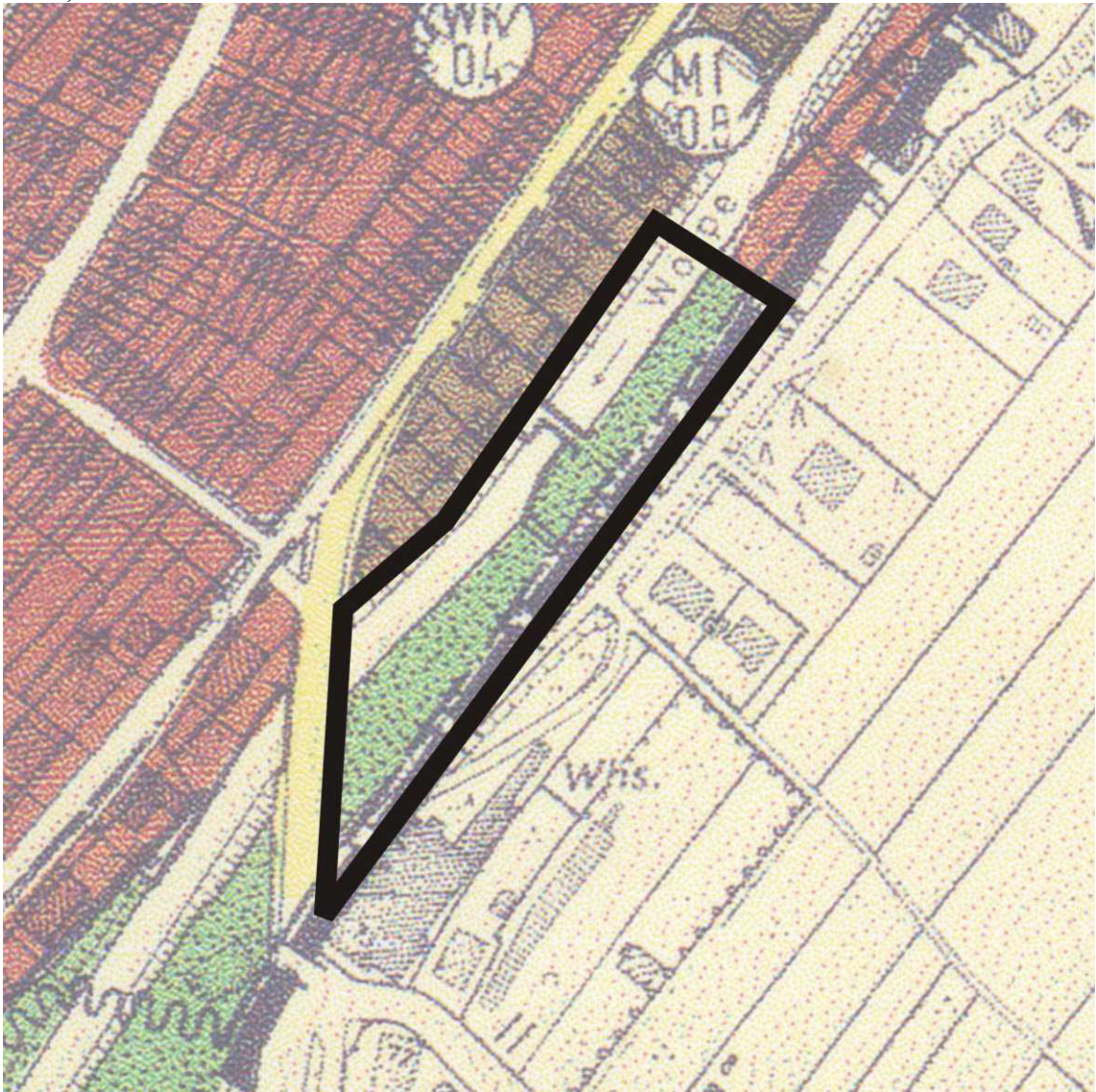


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird durch die vorliegende Planung nicht berührt, die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 96 ist somit aus dem Flächennutzungsplan von 1981 entwickelt.

### **3.2 Wasser- und Deichrecht**

Die bestehende Wasserfläche der Wörpe bleibt in ihren derzeitigen Grenzen erhalten. Aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) i. d. F. vom 25.03.1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.02.2004 (GVBl. S.76) ist entlang der Wörpe ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Deich gem. § 2 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) i. d. F. vom 16.07.1974, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.11.2003. Dargestellt ist die freizuhaltende 10m-Deichschutzzone am Deichfuß. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird in diese Schutzzone eingegriffen.

Der Bremische Deichverband teilt in seiner Stellungnahme vom 15.03.2005 mit:

*„ (...) sehen wir die Beseitigung der Stauanlage unter Abwägung des damit verbundenen Eingriffs, nämlich der Ausweisung des Baugrundstückes, als so erheblich und von übergeordneter Bedeutung an, dass wir eine Ausnahme von den satzungsmäßigen Bestimmungen des Deichverbandes (Härtefallklausel) für gerechtfertigt halten und dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf zustimmen.“*

Mittels des Einsatzes der genannten Härtefallklausel kann das WA somit umgesetzt werden.



## **4 Inhalt der Änderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 "Ortseingang" differenziert die ursprüngliche Fassung der textlichen Festsetzung und der Planzeichnung dahingehend, dass diese den Bau eines Wohngebäudes an der Straße Mehlandsdeichweg ermöglicht und der angrenzenden Grünfläche eine Zweckbestimmung zuführt. Es ist planerisches Ziel, eine angemessene Regelungsdichte für diesen Änderungsbereich zu formulieren und über die Festsetzungen eine städtebauliche Integration in das Baugebiet zu gewähren.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Bestand und der Konzeption der Planung.

#### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 170/5 (ca. 630 m<sup>2</sup>) wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Allgemein werden hier die ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen und der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen. Diese Nutzungsausweisung und –abgrenzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96.

#### **4.1.2 Mischgebiet**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und gleichzeitig die Grenze zwischen Lienthal und Bremen durchschneidet das Gebäude des Gasthauses „Borgfelder Landhaus“. Der zu überplanende Bereich des Gasthauses wird als „Mischgebiet“ festgesetzt. Diese Ausweisung erfolgt analog zum Bebauungsplan Nr. 96. Aus Gründen der Unverträglichkeit und der bestehenden Flächengröße werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal mögliche Grundflächenzahl auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht den Festsetzungen und Ausnutzungen der benachbarten Wohnquartiere. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird auf 15 % beschränkt. Hierdurch soll der Versiegelungsgrad an einem Gewässerrand minimiert werden.

#### **4.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt. Diese Ausweisung orientiert sich am benachbarten Umfeld.

#### **4.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe wird auf 7 m (Bezugspunkt: Mehlandsdeichweg) beschränkt. Mit der Höhenbeschränkung soll eine ortsübliche Höhe eingehalten werden.

### **4.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung**

#### **4.3.1 Bauweise**

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise und Einzelhausbebauung festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, die bestehende Siedlungsstruktur zu arrondieren. Die Bauweise ist entsprechend in der nördlich anschliessenden Siedlungsstruktur üblich.

#### **4.3.2 Baugrenzen**

Die festgesetzte Baugrenze in dem Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich in der Lage und Größe an den benachbarten Siedlungsstrukturen. Die Bebauung ist vorrangig straßenseitig orientiert, rückt von dem Gewässerrand ab und hält Distanz zu den Nachbargebäuden. Diese typische städtebauliche Struktur wird mit der Baugrenze festgeschrieben.

### **4.4 Verkehrsflächen**

Ein Teil der Straße Mehlandsdeichweg befindet sich in der Plangebietsabgrenzung. Die vorhandene Straße wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

### **4.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung und für Ablagerungen**

Die bestehende Gasübergabestation wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

### **4.6 Grünflächen**

Die Fläche südwestlich des Allgemeinen Wohngebietes zwischen Wörpe und Mehlandsdeichweg wird als Grünfläche festgesetzt. Für den Bereich zwischen Allgemeinem Wohngebiet bis zur Gasübergabestation wird die Zweckbestimmung „Anlage für den Wassersport“ definiert. Innerhalb dieses Bereiches ist eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen“ festgelegt. Hier ist der Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche für Nebenanlagen dient zur Aufnahme von Einrichtungen zum Ausüben des Wassersportes (Kanu). Hier sind Lagerräume, Sanitär- und Umkleideräume zulässig.

In direkter räumlicher Nachbarschaft zu der Gaststätte „Borgfelder Landhaus“ ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomiegarten“ definiert. Dieser Bereich soll temporär zu gastronomischen Zwecken z. B. als Sommergarten für 70 – 100 Personen genutzt werden. Der Sommergarten soll eine Größe von ca. 100 m<sup>2</sup> haben.

Darüber hinaus ist am Gewässerrand eine Steganlage (Ruderboote, Kanu, Kajak, etc.) eingerichtet worden.

Südöstlich der Gasübergabestation wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Dieser durch den Versorgungsträger als Stellfläche genutzte Bereich dient zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs der angrenzenden Funktionen.

#### **4.7 Wasserflächen**

Bei der festgesetzten Wasserfläche handelt es sich nicht um eine Neuplanung; es wird lediglich der Bestand der Wörpe in den aktuellen Grenzen festgesetzt.

Zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Wörpe ist es erforderlich, eine Sohlgleite herzustellen. Dabei ist die Krone der Sohlgleite anzuheben, um die jetzigen Wasserstände oberhalb der Wehranlage zu halten. Da bei Hochwasserabfluss der jetzige Querschnitt der Wehranlage nicht ausreichend ist, ist es dazu erforderlich, dass Hochwasserabflussprofil der Sohlgleite zur linken Gewässerseite hin aufzuweiten.

Das Plangebiet ist zwischen Deich und Wörpe ein zwar nicht festgesetztes aber faktisches, d. h. bei Hochwasser unter Wasser stehendes Überschwemmungsgebiet. Die Beeinträchtigung in dieser Funktion durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Plangebiet wird seitens des Bremischen Deichverbandes jedoch aufgrund der Beseitigung der Stauanlagen und der Schaffung einer Sohlgleite für gerechtfertigt gehalten.

## 5 Auswirkungen der Änderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 werden Art und Maß der baulichen Nutzung geändert. Diese Änderungen führen zu einer Neubewertung des Planbereiches bezüglich der Integration der Nutzung in den Stadtraum, Immissionen und Emissionen aus der Lärmbelastung sowie den Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

### 5.1 Ortsbild

Die Wörpe, stellt ein "grünes Band" im besiedelten Bereich von Lilienthal dar. Der Einblick entlang dieses Flusslaufes mit den Wiesen, den Bepflanzungen, den Brücken und den angrenzenden kleinteiligen Baustrukturen ist für das Orts- und Landschaftsbild von Lilienthal charakteristisch und erhaltenswert. Die Gehölzbestände werden nicht durch Baufenster überplant. Die geringfügige Erweiterung des Siedlungszusammenhanges südlich der Wörpe entspricht den vorhandenen Baustrukturen und wird sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

### 5.2 Lärm

Aus schalltechnischen Gründen sind die Lärmimmissionen aus der angrenzenden Verkehrssituation (Hauptstraße –L133-) und emittierend aus der Gastronomiegartennutzung bezüglich des Schutzes der Nachbarschaft untersucht und bewertet worden. Das Büro Bonk – Maire – Hoppmann (BMH) hat in 2006 aufgrund dieser Problemlagen ein Schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> zu diesen Themenfeldern erstellt. Grundlage ist eine Verkehrsuntersuchung und prognostizierte Verkehrsbelastung des Verkehrsplaners Verkehrs- und Regionalplanung GmbH<sup>2</sup> (V + R) 2006. Eingestellt wurde der Prognose-Nullfall und der Prognosefall 2015 sowie die Straßenbahnlinie 4.

#### 5.2.1 Immissionen aus dem Verkehrslärm

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind den Baugebieten bestimmte Orientierungswerte zugeordnet. Diese dienen als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung.

Die Anhaltswerte betragen für

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 55 dB(A) tags<br>45 dB(A) nachts. |
|------------------------|-----------------------------------|

Der Gutachter BMH hat sowohl für den Prognose-Nullfall wie auch für den Prognosefall keine Überschreitungen der Orientierungswerte für das WA-Gebiet festgestellt, so dass mit Hinblick

---

<sup>1</sup> Bonk-Maire-Hoppmann, Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des B-Plan Nr.96 „Ortseingang“ der Gemeinde Lilienthal, Garbsen 2006.

<sup>2</sup> Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal 2006.

auf die Verkehrslärmimmissionen weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

### **5.2.2 Emissionen aus der Nutzung Gastronomiegarten**

Hinsichtlich der Geräusche aus der Nutzung als Gastronomiegarten<sup>3</sup> wird festgestellt, dass

*„Die vorstehenden Ergebnisse zeigen, dass bei einer reinen „Tagnutzung“<sup>4</sup> selbst an Sonn- und Feiertagen ein Immissionskonflikt mit der umliegenden, schutzbedürftigen Bebauung unter den oben genannten Voraussetzungen (u. a. kein Betrieb elektroakustischer Anlagen) ausgeschlossen werden kann. Falls elektroakustische Anlagen zum Einsatz kommen oder „Live-Musik“-Veranstaltungen stattfinden sollen, ist nur eine Einzelfallprüfung möglich, da Dauer der Einwirkzeit, Anlagenleistung, Abstrahlcharakteristik, Höhe der Lautsprecher usw. wesentlichen Einfluss auf die Immissionsbelastung der umliegenden Bauflächen nehmen.“<sup>5</sup>*

Damit wird festgestellt, dass keine Lärmkonflikte am Tage aus der Gastronomiegartennutzung mit dem Umfeld entstehen werden.

Bezüglich einer eventuellen „Nachtnutzung“<sup>6</sup> wird festgestellt:

*„Bei einer eventuellen „Nachtnutzung“ kann ein Immissionskonflikt theoretisch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher ist im Rahmen des Abwägungsverfahrens durch die planende Gemeinde festzulegen, ob bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine diesbezüglich verbindliche Festlegung getroffen oder ob dies in das konkrete Einzelgenehmigungsverfahren verwiesen werden soll.“<sup>7</sup>*

Die Gemeinde Lilienthal hat zwischen den wirtschaftlichen Interessen des Betreibers, den Freizeitinteressen der Einwohner Lilienthals und ihrer Besucher sowie der Ruhebedürftigkeit der umliegenden Siedlungsbereiche gerecht abzuwägen.

Da Nutzungsintensität und –dauer sowie die gestalterische Ausformulierung des Gastronomiegartens noch nicht bekannt sind bzw. erst erprobt werden müssen, verzichtet die Gemeinde Lilienthal auf den Ausschluss der Nachtnutzung in diesem Bebauungsplanverfahren.

Entsprechende Regelungen sind im jeweiligen Einzelfall von der zuständigen Ordnungsbehörde zu prüfen.

---

<sup>3</sup> Bonk-Maire-Hoppmann, Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des B-Plan Nr.96 „Ortseingang“ der Gemeinde Lilienthal, Garbsen 2006, Seite 20.

<sup>4</sup> Zeitraum 6 – 22 Uhr.

<sup>5</sup> Bonk-Maire-Hoppmann, Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des B-Plan Nr.96 „Ortseingang“ der Gemeinde Lilienthal, Garbsen 2006, Seite 19/20.

<sup>6</sup> Zeitraum 22 – 6 Uhr.

<sup>7</sup> Bonk-Maire-Hoppmann, Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung des B-Plan Nr.96 „Ortseingang“ der Gemeinde Lilienthal, Garbsen 2006, Seite 20.

### 5.3 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Größe des Planbereiches und der vorgesehenen Planungsinhalte ist eine allgemeine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG nicht erforderlich.

### 5.4 Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung

#### **Eingriffsbeurteilung**

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Änderungsbereich als eine *von Bebauung freizuhaltende Fläche für die Planung einer Straßenbahntrasse* fest. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung war für diese Fläche im Bauleitplanverfahren nicht angewandt worden sondern dem daran anschließend vorgesehenen Planfeststellungsverfahren vorbehalten. Mit der Aufhebung dieser Fläche aus dem möglichen Bereich des Planfeststellungsverfahrens sind die mit der Bebauungsplanänderung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft nun an dieser Stelle zu berücksichtigen. Die Bestandsaufnahme der Flächen erfolgte im September 2004 entsprechend dem *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen* (NLÖ, 2004). Die Bewertung erfolgte in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (Breuer, 1994).

#### **Derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft**

Der überplante Bereich befindet sich zwischen dem *Mehlandsdeich* und der *Wörpe*. Die überwiegend zur *Wörpe* flach geneigte Fläche liegt außerhalb des bachabwärts angrenzenden Überschwemmungsgebietes. Die nördliche Teilfläche (Flurstück 170/5, ca. 2000 m<sup>2</sup>) wird landwirtschaftlich als Weide genutzt. Hier ist flächendeckend der Biotoptyp *Sonstiges mesophiles Grünland, artenärmere Ausprägung* entwickelt. Die etwa gleichgroße, südlich angrenzende Teilfläche ist zu ca. 20% mit Garagen eines Kanuvereins sowie mit einer Gasübergabestation bebaut. Die Garagen sind umgeben von einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen *Sonstigem standortgerechten Gehölzbestand*, an die zur *Wörpe* hin und entlang ihrer Böschung stellenweise eine *frische bis feuchte Ruderalflur* anschließt. In die *Wörpe*-Böschung ist nahe den Garagen eine Treppe installiert, die als Einlassstelle für die Boote des Kanuvereins dient. Hier sowie auf der restlichen Grundstücksfläche (ca. 1000 m<sup>2</sup>) ist ein *artenreicher Scherrasen* entwickelt. Nahe der *Wörpe*-brücke befindet sich auf dieser Fläche eine ca. 8 m hohe mehrstämmige Rosskastanie.

#### **Bewertung**

Der gesamte Änderungsbereich ist umgeben von intensiv genutzten Siedlungsflächen (bebaute Wohn- oder Gewerbegrundstücke sowie Landes- und Gemeindestraße). Dies schränkt die Gebietsfunktionen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften deutlich ein. Auch die in diesem Bereich naturfern ausgebaute *Wörpe* (Regelprofil, Böschungs-befestigungen mit Steinpacklage) ist in Bezug auf Funktionen als Kontaktbiotop kaum von Bedeutung. Die Biotoptypen als solche sind teilweise von geringer (*Wertstufe 3*) (*Scherrasen*), teilweise von allgemeiner Bedeutung (*Wertstufe 2: Gehölzbestände, Ruderalfläche, mesophiles Grünland*). Lediglich die *Wörpe* hat als Lebensraum gefährdeter Tierarten (s. unten) trotz ihres naturfernen Ausbausstands (*Wertstufe 2-3*) eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung.

## Planung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines *Wohngebietes*, einer *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Gastronomiegarten* sowie einer *Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft*. Auf dieser Fläche (Flurstücke 170/4 teilw., 170/5 teilw., 170/28) beabsichtigt der *Wasser- und Bodenverband Teufelsmoor* die Durchführung von Maßnahmen zur naturnahen Gewässerumgestaltung. Ziel dieser Maßnahmen ist die Beseitigung der Barriere Wirkung des Stauwehrs für die Wasserfauna bzw. die wesentliche Verbesserung der Durchlässigkeit und ökologischen Funktionsfähigkeit durch Einbau einer Sohlgleite. Des Weiteren ist die Entwicklung naturnaher Strukturen am Gewässerrand vorgesehen. Einzelheiten der Ausführungsplanung bleiben dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

## Eingriffsbilanz

Durch die Planänderungen können folgende neue naturschutzrechtliche Eingriffsaspekte beachtlich werden:

- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen und Biotopfunktionen durch Überbauung.
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Boden- und Grundwasserfunktionen durch Bodenversiegelung und Bodenauftrag.

In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Eingriffsaspekte objektbezogen differenziert und die jeweils fachlich möglichen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gegenübergestellt. Der geplante Bau einer Sohlgleite ist dabei nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt oder in das Landschaftsbild zu werten. Diese Maßnahme stellt vielmehr aus Sicht des Naturschutzes eine herausragende Verbesserung der Gewässerfunktionen für die Wasserfauna in der Wörpe dar. Die Maßnahme kann somit als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme vorgesehen werden.

| <b>Betroffene Werte und Funktionen</b>   | <b>Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung</b>   | <b>Unvermeidbare Beeinträchtigungen</b>          | <b>Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen</b> |
|--|--|--|--|
| Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung im Bereich <i>Gastronomiegarten</i>   | Beschränkung des <i>Gastronomiegarten</i> auf max. 100 m <sup>2</sup> ;<br>Beschränkung der Versiegelung auf max. 25% der Gartenfläche | Verbleibende Beeinträchtigungen sind geringfügig | Nicht erforderlich                     |
| Beeinträchtigung von Grundwasserfunktionen durch Bodenversiegelung in den Bereichen <i>Gastronomiegarten</i> sowie <i>Allgemeines Wohngebiet</i> | Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (siehe Textl. Festsetzung 6)  | Verbleibende Beeinträchtigungen sind geringfügig | Nicht erforderlich                     |

| <b>Betroffene Werte und Funktionen</b>   | <b>Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung</b>   | <b>Unvermeidbare Beeinträchtigungen</b>   | <b>Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen</b>   |
|--|--|---|--|
| Beeinträchtigung von Biotopen allgemeiner Bedeutung durch Nutzungsänderung / Überbauung im Bereich <i>Gastronomiegarten</i>      | Erhaltung eines Einzelbaumes (siehe Textliche Festsetzung 4.2)                               | Beseitigung von ca. 25 m <sup>2</sup> Ruderalfluren (Wertstufe 2 → Wertstufe 3)         | Entwicklung von 25 m <sup>2</sup> Gehölzfläche (siehe Textliche Festsetzung 4.4) (Wertstufe 3 → Wertstufe 2) |
| Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung im Bereich <i>Allgemeines Wohngebiet</i>                            | Beschränkung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 15% (siehe Textliche Festsetzung 2.2) | Bodenversiegelung von (600 x 0,46 =) 276 m <sup>2</sup> (Wertstufe 2 → Wertstufe 3)     | Externe Ausgleichsmaßnahme mit einem Flächenäquivalent von (276 x 0,3 =) 83 m <sup>2</sup>                   |
| Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenauftrag im Bereich <i>Allgemeines Wohngebiet</i>                                 |  | Bodenauffüllung von (600 – 276 =) 324 m <sup>2</sup>                                    | Externe Ausgleichsmaßnahme mit einem Flächenäquivalent von (276 x 0,3 =) 65 m <sup>2</sup>                   |
| Beeinträchtigung von Biotopen allgemeiner Bedeutung durch Nutzungsänderung / Überbauung im Bereich <i>Allgemeines Wohngebiet</i> | Erhaltungsgebote für einen landschaftstypischen Baum (siehe Textliche Festsetzung 4.1)       | Beseitigung von ca. 600 m <sup>2</sup> mesophilen Grünlands (Wertstufe 2 → Wertstufe 3) | Externe Ausgleichsmaßnahme mit einem Flächenäquivalent von (600 x 1 =) 600 m <sup>2</sup>                    |

Wie aus der Tabelle ersichtlich, ist eine externe Ausgleichsfläche von (600 + 65 + 83 =) 748 m<sup>2</sup> Flächenwertäquivalent erforderlich. Als Ausgleichsflächen werden in der Gemarkung Heidberg, Flur I, an der Wörpe und an dem Landwehrgraben Teile der dortigen Gewässer bzw. Ufergrundstücke vorgesehen. Derzeit befinden sich diese Gewässerabschnitte in einem naturfernen Zustand mit Regelprofilen, steilen Böschungen und relativ geringwertiger Vegetation (Quecken-Brennnessel-Flur). In Anlehnung an die im weiteren Oberlauf der Wörpe bereits in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen zur naturnahen Gewässerumgestaltung, sollen hier ähnliche Entwicklungen ermöglicht werden. Im Einzelnen sind im Niveau der Mittelwasserlinie durchgängig 2 bis 4 m breite Bermen anzulegen, auf denen dauerhafte Röhrichte und andere Sumpf- bzw. Wasserpflanzengesellschaften wachsen können. Die an die Bermen angrenzenden Böschungen sollen bis zur Böschungsoberkante auf Neigungen von 1:3 bis 1:5 abgeflacht werden und so die Wasserwechselzone vergrößern. Die Böschungsneigungen und Bermenbreiten sollen nach jeweils 5 bis 20 m deutlich variieren, um einen geschwungenen Verlauf von Böschungs-



kante und Uferlinie zu gewährleisten. Zur Entwicklung vielfältiger Kleinstrukturen sowie dauerhafter Vegetationsbestände sollen die hier umgestalteten Gewässerabschnitte zukünftig nur im mehrjährigen Rhythmus durch Mahd gepflegt werden. Soweit die Gewässerunterhaltung nicht erheblich beeinträchtigt wird, soll auf den umgestalteten Flächen auch die natürliche Entwicklung von Gehölzsäumen zugelassen werden.

Bei der vorgesehenen Gewässerumgestaltung kann davon ausgegangen werden, dass pro Meter Gewässerlänge im Mittel 5 m<sup>2</sup> Fläche (3 m<sup>2</sup> Berme und ca. 2 m<sup>2</sup> Böschung) deutlich, das heißt bilanzierungstechnisch um eine Wertstufe steigend, aufgewertet wird. Als externe Ausgleichsfläche wird daher eine insgesamt 150 m lange Gewässer- bzw. Uferstrecke erforderlich. Hierzu stehen an der Wörpe zwischen Einmündung Landwehrgraben und Stauwehr Heidberg rechtsseitig auf ca. 100m Länge die erforderlichen Flurstücke 602/3 und 596/8 zur Verfügung. Die übrigen 50m Gewässerstrecke befinden sich am Landwehrgraben linksseitig unmittelbar vor Einmündung in die Wörpe auf den Flurstücken 604/7 und 634/8. Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum des Wasser- und Bodenverbandes Teufelsmoor. Dieser ist auch Träger der beschriebenen Maßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahme wird durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Verband gewährleistet. Die Maßnahme wird spätestens im Jahr nach Inbetriebnahme des Bauvorhabens im Allgemeinen Wohngebiet umgesetzt.

Mit Berücksichtigung aller dargestellten Maßnahmen verbleiben bei einer Planumsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

### **FFH-Verträglichkeit**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen ca. 150 m langen Abschnitt der Wörpe sowie den linksseitigen Übergangsbereich zu dem angrenzenden Deich (Mehlandsdeich). Die Wörpe als Fließgewässer wurde zwischenzeitlich (März 2004) vom Niedersächsischen Umweltministerium als Gebiet zur Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/43/EWG) vorgeschlagen. Wertbestimmendes Merkmal war dabei die Bedeutung als Laich- und Aufenthaltsgewässer des Meerneunauges sowie das Vorkommen des Schlammpeitzgers. Wenngleich dieser Nachmeldevorschlag derzeit noch keine Rechtskraft entfaltet, bleibt festzuhalten, dass die beabsichtigte Änderung des B-Plans mit den FFH-Zielen verträglich ist. Es werden keine Beeinträchtigungen der Schutzziele verursacht. Vielmehr wird der hier vorgesehene Ersatz des derzeitigen Stauwehres durch eine Sohlgleite die Durchlässigkeit in diesem Bereich für die Wasserfauna deutlich erhöhen und die Lebensraumqualität auch für die beiden genannten Arten verbessern. Weitere Prüfungen und Regelungen zur FFH-Verträglichkeit sind gegebenenfalls dem erforderlichen wasser- und deichrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

## 6 Ver- und Entsorgung, Kosten

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 96 sichert eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

Auf dem Flurstück 164/4 nordwestlich vom Mehlandsdeich liegen 4 Gasleitungen mit einem Durchmesser von 150 und 200 mm. 3 Leitungen sind so genannte Gashochdruckleitungen. Eine Überbauung von Gasleitungen ist grundsätzlich nicht gestattet.

Im Planbereich auf dem Flurstück 169/4 liegt eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG. Diese Telekommunikationslinie ist grundbuchlich durch eine Dienstbarkeit gesichert.

Gegenüber den veranschlagten Kosten des Bebauungsplanes Nr. 96 entstehen der Gemeinde Mehrkosten durch die Planänderung.

## 7 Städtebauliche Werte

|   | Flächenausschnitt<br>im<br>B-Plan Nr.96 | B-Plan Nr.96<br>1. Änderung |        |
|---|---|-----------------------------|--------|
|   | (ca.) m <sup>2</sup>                    | (ca.) m <sup>2</sup>        | %      |
| <b>Gesamtfläche</b>                                   | 7.042                                   | 7.042                       | 100,00 |
| 1. Mischgebiet  | 56                                      | 56                          | 0,80   |
| 2. Allgemeines Wohngebiet                             | ---                                     | 633                         | 8,99   |
| 3. Grünfläche   | ---                                     | 3.562                       | 50,58  |
| 4. Verkehrsflächen                                    | 183                                     | 183                         | 2,60   |
| 5. Wasserfläche                                       | 2.608                                   | 2.608                       | 37,03  |
| 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten<br>sind | 4.195                                   | ---                         |        |

## 8 Hinweise, Verfahrensvermerke

### Hinweise

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 96 "Ortseingang" - 1. 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Ortseingang" und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH.

Bremen, den 16.06.2006

Gez. i. A. Brendler  
(Planverfasser)

Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Ortseingang" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 07.04.2006 bis einschließlich 08.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Ortseingang" am 13.06.2006 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 27.06.2006

i. A. Lütjen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage

|   |
|---|
| <p>Diese Abschrift stimmt mit der<br/>Urschrift überein.<br/>Lilienthal, den<br/>Der Bürgermeister<br/>Im Auftrage:</p> |
|---|