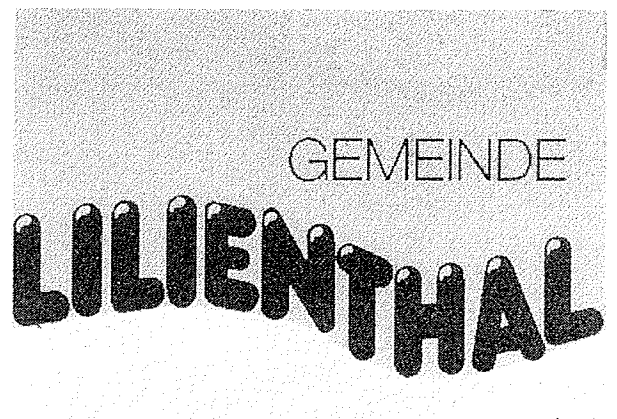


# Bebauungsplan Nr. 96 "Ortseingang"

- Begründung -

## ABSCHRIFT

im Auftrag der  
Gemeinde Lilienthal



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

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

Dipl.Ing. Dagmar Kinttof-Westphal  
(Landespfl ege)

Dipl. Ing Stefan Winkenbach  
(Raum- und Umweltplanung)

Bremen, 21.10.1999

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>1</b>
<b>2. Planungsziel und Vorgaben</b>	<b>1</b>
2.1 Anlaß und Planerfordernis	1
2.2 Städtebauliche Ziele	2
2.3 Ziele der Raumordnung	2
2.4 Vorbereitende Bauleitplanung	3
<b>3. Bestand / Vorhandene Nutzungssituation</b>	<b>4</b>
3.1 Nutzungen im Plangebiet	4
3.2 Angrenzende Nutzungen	4
3.3 Vorhandene Verkehrsimmissionen	4
3.4 Altlasten	5
3.5 Denkmalpflege	5
3.6 Wasser- und Deichrecht	6
<b>4. Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>6</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.1.1 Reine Wohngebiete	7
4.1.2 Allgemeines Wohngebiet	7
4.1.3 Mischgebiet	7
4.2. Maß der baulichen Nutzungen	8
4.2.1 Grund- und Geschößflächenzahl	8
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen	8
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3.1 Bauweise	8
4.3.2 Baugrenzen	9
4.4 Straßenverkehrsfläche	9
4.5 Spielplatzbedarf	10
4.6 Fläche für Versorgungsanlagen	11
4.7. Wasserflächen	11
<b>5. Berücksichtigung von Natur und Landschaft</b>	<b>11</b>
<b>6. Eingriffsbeurteilung</b>	<b>12</b>
6.1 Einleitung	12
6.1.1 Veranlassung, gesetzliche Grundlage und Aufgabenstellung	12
6.2 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	13

6.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten	13
6.2.2	Aktuelle Vegetation und Biotoptypen	14
6.2.3	Landschaftsbild	14
6.3	Bewertung	15
6.3.1	Teilaspekte Boden, Wasser, Klima/Luft	15
6.3.2	Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften	16
6.3.3	Teilaspekt Landschaftsbild	17
6.4	Beschreibung des Planungsvorhabens	17
6.5	Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	17
6.6	Landespflegerische Maßnahmen	19
6.7.	Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe und Maßnahmen	22
6.8	Durchführung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen	24
6.9	Kostenschätzung	24
6. 10	Quellennachweis	24
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung,</b>	<b>27</b>
7.1	Wasserwirtschaft	27
7.1.1	Wasserversorgung	27
7.1.2	Löschwasserversorgung	27
7.1.3	Schmutzwasserbeseitigung	27
7.1.4	Oberflächenentwässerung	27
7.2	Energieversorgung	27
7.3	Abfallbeseitigung	27
7.4	Telekommunikation	28
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>Hinweis, Verfahrensvermerke</b>	<b>29</b>

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Bebauungsplan liegt an der südlichen Grenze des Gemeindegebietes zur Freien Hansestadt Bremen. Er beinhaltet die Mündung der Wörpe in die Wümme und stellt mit der Wörpebrücke von Bremen kommend den südlichen Ortseingang der Gemeinde Lilienthal dar. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 4,2 ha und wird wie folgt abgegrenzt:

Die nördliche Grenze des Bebauungsplanes wird durch die Dr.-Hünerhoff-Straße, deren Verlängerung sowie durch die Hauptstraße begrenzt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 163/4 sowie 170/5 verläuft der Geltungsbereich zur Gemeindegrenze hin. Der südlichen Gemeindegrenze folgend, verläuft der Geltungsbereich bis zur westlichen Grenze des Grundstücks mit der Flurnummer 113/1. Die weitere Grenze des Geltungsbereiches bis zurück zur Dr. Hünerhoff-Straße wird durch die nordwestlichen Grenzen der Grundstücke mit den Flurnummern 105/5, 105/15, 105/14, 105/16, 105/12, 105/13, 105/11 gebildet.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Karte zu ersehen.

## **2. Planungsziel und Vorgaben**

### **2.1 Anlaß und Planerfordernis**

Im Geltungsbereich liegen im Bereich der Hauptstraße einige Bauinteressen vor. Soweit noch kein Bebauungsplan aufgestellt war, wurden diese Bauanfragen nach den Maßgaben des §34 BauGB (Bauen im Innenbereich) beschieden. Der §34 BauGB bietet einen Auslegungsspielraum, der für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie hier erforderlich ist, oft zu weit geht. Eine Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher notwendig.

Hinzu kommen die Planungsüberlegungen zu der Straßenbahn Linie 4 von Bremen nach Lilienthal. In Varianten werden derzeit verschiedene Trassen untersucht. Wie die ersten Untersuchungen hierzu aufzeigen, werden unter anderem zwei Varianten geprüft, deren Trasse im Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches geführt werden. Bei beiden Trassen soll hierbei eine Haltestelle im Bereich der jetzigen Bushaltestelle auf dem Grundstück 168/2 entstehen. Ein Verfahren zur Planfeststellung dieser Trassen ist noch nicht angelaufen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die möglichen Flächen für die Trassenführung gesichert werden, damit eine weitere Bebauung in diesem Bereich verhindert wird.

Neben den Notwendigkeiten der städtebaulich anspruchsvollen Eingangssituation und der Sicherung der Straßenbahntrasse, kommt als weiteres Planerfordernis eine weitere bauliche Verdichtung im Einzugsbereich der Haltestelle (Bus / künftig Straßenbahn) hinzu.

## 2.2 Städtebauliche Ziele

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

- Bauliche Verdichtung im Einzugsbereich der bestehenden und auch künftigen Haltestelle zur Deckung des Wohnbedarfes.
- Intensivierung der Nutzungen im Nahbereich der Haltestelle.
- Schaffung von gestalterischen Qualitäten, Verhinderung von städtebaulichen Mißständen und Erhalt des Ort- und Landschaftsbildes .
- Sicherung der Straßenbahntrasse von Bremen nach Lilienthal.

## 2.3 Ziele der Raumordnung

Die übergeordneten Planungsziele haben sich im Laufe der Jahre geändert. Das **Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz von 1985** wurde am 31.08.1996 außer Kraft gesetzt. Ein aktueller Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osterholz, das die Ziele des Landesraumordnungsprogramms umsetzen soll, liegt derzeit noch nicht vor. Als raumordnerische Grundlage, in der die übergeordneten Ziele für die Planungen dargestellt werden, besteht zur Zeit lediglich das Landesraumordnungsprogramm in der Fassung vom 02.03.1994.

Für die vorliegende Planung waren unter anderem folgende Ziele aus dem Landesraumordnungsprogramm bedeutend:

- Lilienthal befindet sich im **Ordnungsraum** der Freien Hansestadt Bremen. Gemäß den Zielen des LROP ist

*"In Ordnungsräumen grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln,  
die unausgewogene räumliche Standortkonzentrationen verhindert,  
eine ausreichende Wohnraumversorgung, ....., ermöglicht , .....,  
dem regionalen Wohnungsmarkt gerecht wird und den  
Wohnungsneubau an vom öffentlichen Personennahverkehr  
erschlossenen Schwerpunkten für Wohn- und Arbeitsstätten  
konzentriert,....., eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit  
leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleistet,..."*

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen angepaßt worden.

## 2.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan 1981 sind folgende Nutzungsarten dargestellt worden.

Reines Wohngebiet:	Nördlich des Truperdeiches.
Allgemeines Wohngebiet:	Südlich des Truperdeiches.
Mischgebiet:	Grundstücke entlang der Hauptstraße (Nr.2-6)
Grünfläche	Wümmeufer südlich des Truperdeiches sowie der gesamte Uferbereich der Wörpe zur Bremer Seite hin

Des weiteren werden Überschwemmungsgebiete und ein denkmalgeschütztes Anwesen dargestellt, das jedoch nicht mehr denkmalgeschützt ist, da es vor einigen Jahren abgebrannt ist.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Das Quartier Q2, das lediglich zwei Gebäude umfaßt, wird entgegen der Darstellung des FNP (Allgemeines Wohngebiet") aufgrund der bestehenden Nutzungen als Mischgebiet festgesetzt.

Das Quartier Q3, das ebenfalls zwei Gebäude umfaßt, wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

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

### **3. Bestand / Vorhandene Nutzungssituation**

#### **3.1 Nutzungen im Plangebiet**

Im Plangebiet befinden sich entlang der Hauptstraße (Hauptstraße Nr. 2, 4, 6) gemischte Nutzungen. Hier wird gerade ein altes Fachwerkhaus (Nr. 2) renoviert und ein weiteres Haus (Nr. 4) neu errichtet. Die künftige Nutzung dieser Häuser wird vorwiegend gewerblich sein. Im Obergeschoß des Neubaus entsteht zudem noch Wohnraum. Auf der gegenüberliegenden Wörpeseite bestehen lediglich zwei kleine Nebengebäude die als Garage für den Kanuverein bzw. als Gasübergabestation genutzt werden. Der Rest dieser Fläche ist feuchtes Grünland und liegt bezüglich der Geländehöhe tiefer als die Straße und die baulichen Anlagen in diesem Bereich.

Entlang des Truperdeiches befindet sich im Bereich der Hauptstraße ein Elektrobetrieb. Ansonsten sind hier lediglich Wohnhäuser vorhanden. Südlich der Gebäude auf dem Truperdeich schließt ein Überschwemmungsgebiet an, das auch noch Teile des Grundstücks Hauptstraße Nr.1 einschließt. Auf diesem Grundstück befindet sich ein älteres Haus in dem bis vor einigen Monaten noch eine Tierarztpraxis untergebracht war. An beiden Straßenseiten der Hauptstraße vor diesem Anwesen bestehen Bushaltestellen der BSAG, an denen auch der attraktive Schnellbus in die Bremer Innenstadt hält.

Im Plangebiet auf dem Grundstück „Hauptstraße“ Haus Nr. 2 befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Emissionen, die für die Landwirtschaft spezifisch sind, treten hier nicht auf.

#### **3.2 Angrenzende Nutzungen**

Südlich der Landesgrenze schließt sich auf Bremer Gebiet westlich der L133 ein Naturschutzgebiet an. Östlich der L133 befindet sich ein Wohngebiet sowie das "Borgfelder Landhaus" -ein gastronomischer Betrieb-. Auf Lilienthaler Gemeindegebiet schließt im Westen der Bebauungsplan Nr. 92 "Feldhausen I" an. Die angrenzende Nutzung ist hier als "Dorfgebiet" bzw. nördlich angrenzend als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Nördlich des Bebauungsplans schließt der Bebauungsplan Nr. 5 "Truperdeich" an, in dem ein "Reines Wohngebiet" festgesetzt wurde. Weitere Bebauungspläne schließen nicht an. Im Verlauf der Hauptstraße schließen nördlich Wohn- und Mischnutzungen an.

#### **3.3 Vorhandene Verkehrsimmissionen**

Die Hauptstraße ist mit einem DTV (durchschnittlichen Kfz in 24 Std.) von ca. 22900 belastet. Dies entspricht einer Kfz-Belastung von ca. 1374 Kfz in der Std. am Tag und von 252 Kfz in der Nacht. Gemäß der überschlägigen Berechnungen nach der DIN 18005 entspricht dies in einem Abstand von 25m zur Straßenmitte einer Lärmbelastung von:



ca. 64,8 dB(A) am Tag und

ca. 56,1 dB(A) in der Nacht. <sup>1</sup>\*

Entsprechend den Richtwerten der DIN 18005 kommt es hierdurch sowohl am Tag als auch in der Nacht bei den festgesetzten Arten der baulichen Nutzung zu Überschreitungen. Die Mindestwerte für Verkehrslärm betragen für

Reine Wohngebiete	50 dB(A) Tags 40 dB(A) Nachts,
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A) Tags 45 dB(A) Nachts,
Mischgebiete	60 dB(A) Tags 50 dB(A) Nachts,

Die Gebäude stehen im Planbereich nicht in einer geschlossenen Bauweise zur Straße hin. Die Abschirmungseffekte zur hinterliegenden Bebauung sind daher als gering zu betrachten. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet nördlich der Straße Truperdeich als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung und soll im Plan bis auf die Grundstücke an der Dr.-Hünerhoff-Straße beibehalten werden. An der Ecke Dr.-Hünerhoff-Straße / Truperdeich) bestehen derzeit die größten Konflikte durch den Verkehrslärm. Hier breitet sich der Schall der Hauptstraße direkt auf das Gebiet aus.

In der Zukunft muß davon ausgegangen werden, daß durch die in der Realisierung befindliche Ortsentlastungsstraße der Verkehr auf der Hauptstraße deutlich abnimmt. Es wird daher angenommen, daß sich die heutige Verkehrsbelastung in den nächsten Jahren positiv verändern wird. Eine Festsetzung bezüglich passivem Schallschutz ist daher hier nicht sinnvoll. Zudem wird sich durch einen eventuellen Bau einer Straßenbahnlinie im Geltungsbereich die Lärmproblematik noch mal mit einem anderen Verkehrsmittel stellen. Im eventuellen Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahn wird die Lärmproblematik intensiv bearbeitet.

### **3.4 Altlasten**

Im Plangebiet sind nach heutiger Kenntnis keine Flächen vorhanden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet sind.

### **3.5 Denkmalpflege**

Im Flächennutzungsplan war das Anwesen Truperdeich Nr. 4 noch als Denkmal dargestellt worden. In dem aktuellen Verzeichnis der Kulturdenkmale des Institutes für Denkmalpflege in Hannover, sind für den Bereich des Bebauungsplanes keine Baudenkmale mehr aufgeführt.

---

<sup>1</sup>Bei einem LKW-Anteil von 10% Tag und 5% in der Nacht, nicht geriffelter Gußasphalt, 50 km/h Geschwindigkeit, 0% Steigung und ohne Schallreflexionen.

### **3.6 Wasser- und Deichrecht**

Die bestehenden Wasserflächen bleiben in ihren derzeitigen Grenzen erhalten. Im Bereich Wümme nördliches Ufer sowie quer über das Grundstück Hauptstraße 1, wird entsprechend der Darstellungen im FNP ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Das im Flächennutzungsplan 1981 dargestellte Überschwemmungsgebiet stimmt nicht mehr mit den tatsächlichen Grenzen der "Verordnung über die Feststellung eines Überschwemmungsgebietes für die Wümme" der Bezirksregierung Lüneburg vom 27.11.1985, veröffentlicht am 15.12.85 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Lüneburg, überein. Die gültigen Grenzen wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Das gesamte Areal des Grundstücks Hauptstr. 1 und die Grundstücke Truperdeich Nr. 2, 2a, 4 und 5 sind gemäß dieser Verordnung als Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden.

Gemäß dem § 93 NWG bedarf u.a. die Herstellung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet einer Genehmigung der Wasserbehörde. Die Erteilung einer diesbezüglichen Genehmigung kommt nur in Betracht, wenn Nachteile durch die Bebauung des Grundstücks durch Bedingungen und Auflagen ausgeglichen werden können.

Aufgrund der "Festsetzung der Abmessungen des rechten Wümmedeiches und des linken Hammedeiches im Deich- und Sielverband St. Jürgensfeld im Regierungsbezirk Lüneburg" vom 21.8.95, veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Lüneburg am 15.9.95, beginnt der Wümmedeich in Höhe der Grundstücke Truperdeich 3 und 3 a. Die Abgrenzungen des Deiches wurde in die Planzeichnung als Hinweis übernommen.

Für den gesamten Truperdeich ist das Niedersächsische Deichgesetz (NDG) anzuwenden.

Vorhaben innerhalb der Grenzen des Deiches und innerhalb der 50m-Streifen landseitig des Deiches bedürfen einer Genehmigung gem. §§ 14 und 16 NDG (durch die untere Deichbehörde) bzw. einer Erlaubnis gem. § 15 NDG (durch die obere Deichbehörde).

Gemäß § 14 des Niedersächsischen Deichgesetzes ist jede Benutzung des Deiches (Nutzen und Benutzen) außer dem Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten.

Im Interesse der Deichsicherheit ist der Hauptdeich im Bereich Truperdeich von neuen Gebäuden grundsätzlich freizuhalten. Dies bezieht sich auch auf Neuanpflanzungen im Bereich der Abmessungen des Deiches.

In Quartier 6 befinden sich zwei Baufenster zum Teil im Bereich der Deichzone. Hier muß der Aspekt des Deichschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden.

Innerhalb des o. g. B-Planes verläuft die Wörpe, ein Gewässer II. Ordnung. Aufgrund des NWG § 91a ist beidseitig entlang des Gewässers ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

## **4. Festsetzungen im Bebauungsplan**

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

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Bestand, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sowie nach der Konzeption der Planung. Im Kreuzungsbereich der Hauptstraße, Dr.-Hünerhoff-Straße und dem Truperdeich sollen demnach Nutzungen des Ein-

zelhandels möglich sein. Eine Ausweisung als "Reines Wohngebiet" ist daher hier nicht sinnvoll. Die Nutzungsart soll mit zunehmender Entfernung zur Hauptstraße von dem "Mischgebiet" in das "Reine Wohngebiet" übergehen. Im Einzelnen werden daher folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

#### **4.1.1 Reine Wohngebiete**

In Quartier 4 und 5 werden "Reine Wohngebiete" festgesetzt. Da keine Nutzungsarten durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden, richtet sich die Zulässigkeit nach § 3 der BauNVO.

#### **4.1.2 Allgemeines Wohngebiet**

In Quartier 3, 6 und 7 werden "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt. Allgemein werden hier die ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen und der städtebaulichen und gestalterischen Ziele ausgeschlossen.

Quartier 3

Im FNP ist hier ein "Reines Wohngebiet" dargestellt. Diese Ecksituation kann jedoch mit der gegenüberliegenden Straßenseite, der Hauptstraße Nr.3 und 2, einen kleinen haltstellennahen Versorgungsbereich darstellen. Um dieses städtebauliche Ziel verwirklichen zu können, wird hier ein "Allgemeines" und kein "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Hinzu kommt die Lärmbelastung durch den Verkehr, der gerade an dieser Ecke besonders groß ist.

Quartier 6 und 7

Die derzeitige Nutzungen dieses Bereiches ist die reine Wohnnutzung. Der Gebäudebestand und auch die noch möglichen baulichen Ergänzungen ermöglichen die Nutzung entsprechend einem "Allgemeinem Wohngebiet". Übereinstimmend zu der Darstellung im Flächennutzungsplan wird hier ein WA festgesetzt.

#### **4.1.3 Mischgebiet**

Entlang der Hauptstraße werden Mischgebiete festgesetzt (Quartier 1 und 2). Hier sollen aus Gründen der Unverträglichkeit zu den bestehenden Nutzungen sowie aufgrund von gestalterischen Aspekten Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen werden.

#### Borgfelder Landhaus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und gleichzeitig die Grenze zwischen Lilienthal und Bremen durchschneidet das Gebäude des Gasthauses "Borgfelder Landhaus". Der zu überplanende Bereich wird als "Mischgebiet" festgesetzt und ist dem Quartier Nr. 2 zugeteilt. Hier kommen die gleichen Festsetzungen zur Anwendung.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzungen**

### **4.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl**

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen sind sehr stark an dem Bestand orientiert. Wie auch im Bestand erkennbar, nimmt die Baudichte je weiter man von der Hauptstraße weg geht ab. Diese Staffelung der Baudichte wurde entsprechend festgesetzt. Demnach ist in den Quartieren zur Hauptstraße hin, die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt worden. Nach Westen hin gestaffelt wird in Quartier Nr. 4 eine GRZ von 0,35, in Quartier Nr. 6 eine GRZ von 0,3 und in Quartier Nr. 5 eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die GFZ wird in diesen Bereich so festgesetzt, daß der eingeschossige Charakter mit hohen Dächern (ausgebautes Dachgeschoß) erhalten werden kann.

Im Quartier 1 wird mit der Festsetzung von 0,6 GRZ und 1,0 GFZ eine Dichte erreicht, die auch eine 2-geschossige Bebauung plus Dachausbau ermöglicht. In Quartier 2 jedoch soll eine niedrigere Gebäudehöhe mit geringeren Geschoßflächen erhalten werden.

Quartier 3, 4 und 7 sollen in einer eingeschossigen Bauweise +Dachgeschoß verdichtet ausgebaut werden können.

### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhen der bestehenden Gebäude wurden vom Ingenieurbüro Kleberg ermittelt. Demnach befinden sich die Höhen der Firstoberkanten der Hauptgebäude in den Wohngebieten alle zwischen 6,30 m und 9,00 m. In den Mischgebieten werden diese Werte noch überschritten. Größte bestehende Höhe weist das Haus Hauptstraße Nr. 1 mit 11,80 m auf. Eine Baugenehmigung liegt bereits für das Haus Hauptstraße Nr. 4 vor. Demnach ist hier eine Bauhöhe von 12,50 m möglich. Diese Vorgaben wurden in den Höhenfestsetzungen mit berücksichtigt, wobei es städtebauliches Ziel ist, diese maximalen Werte nicht weiter zu überschreiten. Es wurden für die Wohngebiete die Trauf- und die Firsthöhe, - in den Mischgebieten jedoch nur die Firsthöhe festgesetzt. Die Traufe wird in diesem Zusammenhang als Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut definiert.

## **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **4.3.1 Bauweise**

Für die Gebiete südlich des Truperdeiches wurde die "Abweichende Bauweise" festgesetzt. Hier sollen die Gebäude (sofern die festgesetzte Baugrenze dies zuläßt) auch in Zukunft bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden können.

Um den Charakter der Straße "Truperdeich" nicht durch sehr lange (nach BauNVO 50 m in der offenen Bauweise) Gebäudeformen zu stören, wird für den Bereich südlich des Truperdeiches festgesetzt, daß hier nur Gebäude mit einer maximale Gesamtlänge von 20 m zulässig sind. Mit der zusätzlichen Festsetzung der Einzelhäuser wird gewährleistet, daß hier keine Reihenhäuser oder Doppelhäuser entstehen.

Ansonsten ist die offene Bauweise und für die Wohngebiete die Einzelhausbebauung festgesetzt.

#### **4.3.2 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen wurden in den Quartieren 1,2, 5, 6 und 7 dicht um die bestehenden Gebäude festgesetzt. Hierdurch soll die bestehende Anordnung der Gebäude soweit wie möglich erhalten bleiben. Umbau- und geringfügige Anbaumaßnahmen sollen aber dennoch möglich sein. In Quartier 6 sind zudem noch Baufenster für zwei weitere Gebäude festgesetzt worden. Die Bebauung entlang des Truperdeichs in diesem Bereich bildet bereits einen geschlossenen Straßenverlauf. Die zwei möglichen Gebäude würden diesen Eindruck noch ergänzen. Da sich diese zwei Baufenster zum Teil im Bereich der Deichzone befinden muß der Aspekt des Deichschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden. Im Interesse der Deichsicherheit soll die Deichzone von neuen Gebäuden freigehalten werden.

Die Baugrenzen in Quartier 4 wurden so konzipiert, daß hier in den rückwärtigen Grundstücksbereichen noch Gebäude möglich sind.

Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt über die vorderen Grundstücke. Hier bestehen Grundstückszufahrten die auch für die Hinterlieger genutzt werden können. Die genaue Lage dieser Zufahrten soll nicht festgelegt werden. Die Sicherung der Erschließungen sind durch privatrechtliche Vereinbarungen wie durch Baulasten zu regeln.

#### **4.4 Straßenverkehrsfläche**

Die Landesstraße 133 wird im südlichen Bereich des Plangebietes von km 0,040 bis km 0,130 überplant. Nördlich davon grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Westseite der Landesstraße von km 0,130 bis km 0,260. Der gesamte Streckenabschnitt der Landesstraße befindet sich innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Lilienthal.

Im Bereich der Wörpebrücke gilt sowohl die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche als auch die Festsetzung als Wasserfläche. Dies wird in der Planzeichnung als "Straßenbrücke über Wasserlauf" gekennzeichnet.

##### **4.4.1 Truperdeich Nr. 1**

Das Grundstück Truperdeich Nr.1 (Flur Nr. 167/2) wird entgegen der derzeitigen Abgrenzung in dem Straßenbereich als öffentliche Straße festgesetzt. Dies muß über eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geklärt werden.

##### **4.4.2 Fläche von der Bebauung freizuhalten**

Der Bereich der in der Planzeichnung als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt wurde, ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der Planungsüberlegungen zur Straßenbahn Linie 4 von Bremen nach Lilienthal wird diese Fläche für den Bau der Straßenbahntrasse vorgehalten.

Diese Festsetzung ist als enteignungsgleicher Eingriff anzusehen und führt zu Entschädigungen von Seiten der Gemeinde.

Ein Rückbaugeschäft gemäß §179 BauGB soll nicht festgesetzt werden. Das Gebäude Hauptstraße Nr. 1 genießt daher Bestandsschutz.

Ansonsten wird die Verkehrsfläche in den bestehenden Abgrenzungen festgesetzt.

#### 4.5 Spielplatzbedarf

Aufgrund der Größe der festgesetzten Misch- und Wohngebietsflächen mit insgesamt 22382 m<sup>2</sup>, ergibt sich ein Gesamtbedarf von 199 m<sup>2</sup> nutzbare Spielplatzfläche (2% der zulässigen Wohngeschoßfläche, gemäß §3(2) Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG)).

Diese Werte ergeben sich aus der folgenden Berechnung:

	Gesamtfläche	GFZ	Geschoßfläche	Wohngeschoßfläche
<b>Mischgebiete</b>				
Quartier 1	2646 m <sup>2</sup>	1,0	2646 m <sup>2</sup>	1323 m <sup>2</sup> *
Quartier 2	946 m <sup>2</sup>	0,7	662 m <sup>2</sup>	331 m <sup>2</sup> *
<b>Wohngebiete</b>				
Quartier 3,4 und 7	7705 m <sup>2</sup>	0,5	3852 m <sup>2</sup>	3852 m <sup>2</sup>
Quartier 5 und 6	11085 m <sup>2</sup>	0,4	4434 m <sup>2</sup>	4434 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>				9940 m <sup>2</sup>

\*Wie die Bestandserfassung ergab, muß in den Mischgebieten davon ausgegangen werden, daß maximal 50% der bestehenden und geplanten Geschoßflächen für Wohnzwecke genutzt werden.

Der errechnete Gesamtbedarf von 199m<sup>2</sup> liegt unter der geforderten Mindestgröße (gemäß NSpPG) von 300m<sup>2</sup> nutzbare Spielplatzfläche für einen Kinderspielplatz. Aufgrund der örtlichen Situation kann die Anlage eines Kinderspielplatzes im Plangebiet nicht erfolgen. Es kommt daher eine Ausnahme gemäß §5 NSpPG in Betracht.

Im Hinblick auf die Entfernungsvorgabe des NSpPG von 400m, befinden sich die Wohn- und Mischgebiete des Bebauungsplanes im Einzugsbereich des Spielplatzes am Stichweg zur Dr.-Hünerhoff-Straße. Dieser Kinderspielplatz weist ca. 400 m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche auf. Entsprechend der Entfernungsvorgabe des NSpPG dient dieser Kinderspielplatz bisher den Kindern des Einzugsbereiches Dr.-Hünerhoff- und Dr.-Ruckert-Straße. Bei einer angenommenen GRZ von 0,4 ergibt sich für diesen Einzugsbereich ein Spielplatzbedarf von ca. 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Demnach ist der bestehende Spielplatz zu klein für den gesamten Einzugsbereich. Um den theoretischen Bedarf an Spielplatzfläche zu decken muß in diesem Einzugsbereich ein weiterer Spielplatz von ca. 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96, der sich in der Randlage zu diesem Wohnbereich befindet und relativ nahe an der Hauptstraße und an den Gewässern liegt, kann kein Standort für einen solchen Spielplatz vorgeschlagen werden.

Im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises Osterholz vom 25.05.1999 wurde mitgeteilt, dass gemäß § 5 Abs. 2 NSPG auf die Anlage eines Kinderspielplatzes verzichtet werden kann.

#### **4.6 Fläche für Versorgungsanlagen**

Die bestehende Gasübergabestation wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Sie wird in dem Bestand zu erhalten sein und bei einer Trassenführung, die diesen Bereich tangiert, eventuell verlegt werden müssen.

#### **4.7. Wasserflächen**

Bei den festgesetzten Wasserflächen handelt es sich nicht um Neuplanungen; es wird lediglich der Bestand in den aktuellen Grenzen festgesetzt.

### **5. Berücksichtigung von Natur und Landschaft**

Landschaftlich ist dieser Bereich sehr bedeutend. Der Übergang von der Wümmeniederung in die bebaute Stadtlandschaft ist für das gesamte südliche Gemeindegebiet sehr prägnant. Jede bauliche Veränderung oder auch die Veränderung der Vegetation muß sich in diese Situation einfügen. Die Wörpe, die in diesem Bereich in die Wümme mündet, stellt ein "grünes Band" im besiedelten Bereich von Lilienthal dar. Der Einblick entlang dieses Flußlaufes mit den Wiesen, den Bepflanzungen, den Brücken und der angrenzenden kleinteiligen Baustrukturen ist für das Orts- und Landschaftsbild von Lilienthal charakteristisch und erhaltenswert. Die Gehölzbestände entlang der Wörpe und der Wümme befinden sich überwiegend in einem Bereich, der als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Diese Gebiete werden nicht durch Baufenster überplant. Hier sollen die Gehölzbestände flächenhaft erhalten bleiben. Dementsprechend werden entlang Mündung der Wörpe in die Wümme Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Bäume entlang Hauptstraße bilden zudem das charakteristische Bild des Ortseingangs von Lilienthal. Diese Bäume im Straßenraum sollten bei weiteren Umbaumaßnahmen der Straße und bei der Planung der Straßenbahnlinie soweit wie möglich erhalten bleiben und sind entsprechend als erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt worden.

Im Straßenrandbereich des Truperdeiches wird der Baumbestand als erhaltenswert eingestuft und entsprechend festgesetzt.

Die zusätzliche Bebaubarkeit, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, befindet sich im bebauten Bereich an den Straßen Truperdeich, Dr.-Hünnerhoff-Straße und der Hauptstraße. Bis auf die Bebauung in der zweiten Reihe im Bereich Truperdeich, fallen diese Bereiche derzeit alle unter den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher ein Ausgleich lediglich für die Bebauung im Bereich Truperdeich erforderlich (Kap.6).

Für diesen Bereich werden neben den Festsetzungen zur Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen auch Festsetzungen zur Vermeidung einer zu hohen Versiegelung getroffen. Die Überbaubarkeit, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in den übrigen Bereichen ermöglicht wird, geht nicht über die heute schon zulässige Überbaubarkeit gemäß § 34 BauGB hinaus.

## 6. Eingriffsbeurteilung

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Veranlassung, gesetzliche Grundlage und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt, am Ortseingang die vorhandene Bebauung zu verdichten. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Für einen Teilbereich ist die Durchführung einer Eingriffsbeurteilung notwendig. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet von 0,6 ha. Südlich des Geltungsbereiches Richtung Wörpe schließen sich ländlich geprägte Siedlungsbänder mit Obstwiesen und Großbaumbestand an. Nördlich bestimmen Reihenhaussiedlungen das Ortsbild.

Durch geeignete grünordnerische und auch städtebauliche Festsetzungen im B-Plan sollen die aus Sicht des Naturschutzes und des Ortsbildes bedeutsamen Grünstrukturen des z. T. ländlich geprägten Siedlungsbereiches erhalten bzw. entwickelt werden.

Die Eingriffsbeurteilung wird nach § 1a (1-3) BauGB abgehandelt.

Nach § 9 (1) BauGB können im Bebauungsplan festgesetzt werden:

”20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;”

(...)

”25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzten Flächen;

- a) *das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,*
- b) *Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern”.*

Die Eingriffsregelung dient als Grundlage für die Abwägung. Sie beinhaltet:

- Beschreibung und Bewertung des Planungsraumes aus der Sicht von Naturschutz
- Beschreibung des Planungsvorhabens und Analyse der zu erwartenden Auswirkungen
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich, möglicherweise zum Ersatz (= externe Ausgleichsmaßnahmen).

Die Eingriffsbeurteilung wurde in Anlehnung an die Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Breuer 1/94, NLÖ) aufgestellt.



## 6.2 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

### 6.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

#### Naturraum:

- Übergangsbereich zwischen Hamme-Wümme-Marsch und Lesum-Achimer Dünen- und Terrassenstreifen
- Hamme-Wümme-Marsch mit ausgedehnten Grünlandgebieten auf z. T. anmoorigen Böden und Siedlungsbändern entlang der Deiche oder der Straßen.
- Lesum-Achimer Dünen- und Terrassenstreifen als Verbindung zwischen Wesermünder Geest und Achim-Verdener Geest im durch Hochwasser gefährdeten Bremer Becken; durch Siedlungen geprägter schmaler Landschaftsraum.

#### Natürliche Grundlagen im Plangebiet

Boden	Grund- und Oberflächenwasser	Klima/Luft	Potentiell natürliche Vegetation
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frische Sandböden auf den Dünenfeldern und den Tal-sandgebieten</li> <li>- Gley-Podsole</li> <li>- Im Niederungsbereich</li> <li>- Gleye und Anmoorgleye</li> </ul>	Grundwasser: <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Grundwasserneubildungsrate mit ca. 100 mm/a</li> <li>- Bei Grundwasserabsenkungen sind erhöhte Grundwasserneubildungsraten zu erwarten</li> <li>- Hohe Grundwassergefährdung bei geringer Filterwirkung durch Sandböden</li> </ul>	Maritim beeinflusstes Klima: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mäßig warme, niederschlagsreiche Sommer</li> <li>- milde, feuchte Winter</li> <li>- überwiegend südwestliche Winde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Feuchter Eichen-Buchenwald auf frischen Sandböden</li> <li>- Traubenkirschen-Erlenwald im Bereich der Wörpeniederung</li> </ul>

### 6.2.2 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Im September 1998 wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen kartiert. Folgende Vegetations- und Biotoptypen konnten festgestellt werden.

#### Gehölze

Gehölze treten im Untersuchungsgebiet vereinzelt an Flurstücksgrenzen in den hinteren Grundstücksbereichen auf:

- **Einzelbäume (HE: Eiche, Birke, Erle, Weiden)**
- **Ziergebüsch mit überwiegend heimischen Gehölzarten (BZE)**

In den ländlich geprägten Gärten treten vereinzelt Obstbäume auf. Die Flurstücksgrenzen werden z. T. mit Koniferenreihen und Schnitthecken markiert.

#### Gärten

Im Untersuchungsbereich sind unterschiedliche Gartentypen vertreten:

- **Traditioneller Bauerngarten (PHB)** mit Buchsbaum, Obstbäumen, Stauden und Gemüse im Wechsel
- **Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)** mit städtischen Grünelemente (Koniferen) und dorftypische Grünstrukturen (z. B. Obstbäume)
- **Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)** mit städtischen Elementen (Zierrasen, Koniferen, hoher Versiegelungsgrad)

### 6.2.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch ländliche Siedlungen an der Wörpe-Niederung mit Obstwiesen, bäuerlichen Gärten und Großbaumbestand und ausgedehnten Grünlandflächen zur offenen Landschaft. Richtung Ortskern verdichtet sich die Bebauung durch Reihenhaussiedlungen mit städtischen Gärten.

## **6.3 Bewertung**

### **6.3.1 Teilaspekte Boden, Wasser, Klima/Luft**

Gemäß § 1 und 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig zu sichern. In Bezug auf die Teilaspekte Boden, Wasser, Klima/Luft wird in § 2 NNatG konkretisiert, daß

- die natürliche Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit des Bodens zu sichern ist,
- Gewässer vor Verunreinigungen zu schützen sind und ihre Selbstreinigungskraft zu erhalten ist,
- Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas zu vermeiden sind.

#### **Boden**

Für die Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Natürliche Fruchtbarkeit
- Naturnähe (ungestörte Bodenentwicklung)
- Besondere Standortbedingungen (z. B. Moorböden, extrem trockene Böden)

Die grundwasserbeeinflussten Böden werden als Gärten z. T. intensiv genutzt. Der Teilaspekt Boden hat insgesamt eine allgemeine Bedeutung.

#### **Wasser**

Von großer Bedeutung sind nutzbare Grundwasservorkommen und gegenüber Schadstoffimmissionen empfindliche Bereiche. Bedeutsame Grundwasservorkommen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Sandanteiles der Böden übernimmt der Boden keine ausreichende Schutzfunktion als Filter gegenüber Schadstoffeinträgen. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering. Insgesamt sind die überbaubaren Grundstücke in ihrer Bedeutung für das Grundwasser gering zu bewerten.

#### **Klima /Luft**

Der Teilaspekt Klima/Luft wird anhand seiner Bedeutung für die Regenerationsfunktion (Kaltluft-, Frischluftentstehungsgebiete) und das Vorhandensein von besonderen kleinklimatischen Verhältnissen bewertet. Die Gartengrundstücke sind nur von lokalklimatischer

Bedeutung für die direkt angrenzende Wohnbebauung. Insgesamt sind die überbaubaren Grundstücke für das Klima von eher geringer Bedeutung.

### **6.3.2 Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften**

Gemäß § 1 NNatG sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und als Teil des Naturhaushaltes Pflanzen- und Tierwelt nachhaltig zu sichern.

Kriterien für die Bewertung von Biotoptypen sind :

- Repräsentanz

Die für den Naturraum typische Vegetation und Biotoptypen (Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation) werden als repräsentativ bezeichnet.

- Vielfalt

Strukturvielfalt von Biotoptypen dient als Anhaltspunkt dafür, ob ein Biotoptyp aufgrund unterschiedlicher kleinräumig wechselnder Standortbedingungen (z.B. Schichtung bei Gehölzbeständen) zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet.

- Ersetzbarkeit

Das Alter eines Biotoptyps, d.h. die Zeit, die er zu seiner Entwicklung benötigt, ist für die Wertigkeit ebenfalls von Bedeutung. Die Ersetzbarkeit z. B. von Gehölzstrukturen hoher Altersentwicklung ist gering. Diese besitzen aufgrund ihres Alters eine große Bedeutung.

Im folgenden werden die Biotoptypen gemäß ihrer Bedeutung aufgelistet. Große Bedeutung besitzen Biotoptypen, die den überwiegenden Teil der Kriterien in hohem Maße erfüllen; geringe Bedeutung, diejenigen, die die Kriterien nicht oder nur in geringem Maß erfüllen.

#### Besondere Bedeutung

- Im Plangebiet ist der Baumbestand (HE: 3 Weiden, 2 Birken, 1 Erle) im hinteren Grundstücksbereich aufgrund seines Entwicklungsstadiums von hoher Bedeutung und unbedingt schützenswert.

#### Allgemeine Bedeutung

- Von allgemeiner Bedeutung sind die Bauerngärten (PHB) einschließlich des Obstbaumbestandes aufgrund ihrer Strukturvielfalt

#### Geringe Bedeutung

- Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)
- Ziergärten (PHZ)

- Garagenanlage (OVG)

### **6.3.3 Teilaspekt Landschaftsbild**

In § 1 NNatG wird dargestellt, daß Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind.

Der typischen Eigenart des Landschaftsbildes entsprechen die ländlichen Siedlungen entlang der Wörpeniederung am Deich mit Obstbaumwiesen, Großbaumbestand und ausgedehnten Wiesen und Weiden zur offenen Landschaft. Dieses Ortsbild wurde und wird verändert durch eine zunehmende Siedlungsverdichtung mit Einfamilienhäusern und Reihenhausbereichen. Das Untersuchungsgebiet ist für das Landschaftsbild aufgrund der vereinzelter Vorkommen dorftypischer Strukturen (Bauerngärten) von allgemeiner Bedeutung.

## **6.4 Beschreibung des Planungsvorhabens**

Auf den hinteren Gartengrundstücken soll eine Siedlungsverdichtung stattfinden. Vorhandene Gehölzbestände, insbesondere in den hinteren Grundstücksbereichen sollen dabei erhalten und mit einem Gehölzstreifen weiterentwickelt werden.

## **6.5 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

Bei einer Inanspruchnahme des Planungsgebietes als Baufläche sind Beeinträchtigungen durch die Anlage von Straßen, Einfahrten, Einstellplätzen und Gebäuden zu erwarten.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes werden folgende Flächenangaben getroffen:

Allgemeines Wohngebiet

Zusätzlich mögliche Flächenversiegelung	976 m <sup>2</sup>
Flurstück 105/13, GRZ 0,35	197 m <sup>2</sup>
Flurstück 105/12, GRZ 0,35	207 m <sup>2</sup>
Flurstück 105/16, GRZ 0,35	199 m <sup>2</sup>
Flurstück 105/14, GRZ 0,35	196 m <sup>2</sup>
Flurstück 105/15, GRZ 0,35	177 m <sup>2</sup>
Gehölzstreifen in den hinteren Grundstücksbereichen	303 m <sup>2</sup> , 201 m <sup>2</sup>

Flurstück 105/13,	66 m <sup>2</sup> , 66 m <sup>2</sup> , 69 m <sup>2</sup>
Flurstück 105/12,	63 m <sup>2</sup>
Flurstück 105/16,	57 m <sup>2</sup>
Flurstück 105/14,	54 m <sup>2</sup>
Flurstück 105/15,	30 m <sup>2</sup> , 36 m <sup>2</sup>

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

- Auswirkungen des Baustellenbetriebes
- Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes
- Auswirkungen durch Betrieb und Nutzung.

#### **Auswirkungen des Baustellenbetriebes**

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

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

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

#### **Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes**

Soweit es zum derzeitigen Stand der Planung möglich ist, werden die Beeinträchtigungen quantitativ (flächenhafte Ermittlung der betroffenen Bereiche) dargestellt.

Im folgenden werden die Beeinträchtigungen der Teilaspekte Boden, Wasser, Klima/Luft und Arten und Lebensgemeinschaften beschrieben:

#### **Boden**

Die Versiegelung des Bodens durch die Anlage von Häusern, Zufahrten, Geh- und Radwegen und Einstellplätzen und der Bodenaushub führen zu einer Störung der Bodenentwicklung bzw. zu einem vollständigen Funktionsverlust.

### **Wasser**

Durch den Eintrag von Schadstoffen kann das Grundwasser beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaugebiet als relativ gering einzustufen.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Gärten im Ortsrandbereich sind für viele Tierarten ein wichtiger Nahrungsraum. Durch die Bebauung dieser Freiflächen geht für viele Tiere dieser Nahrungsraum verloren.

### **Landschaftsbild**

Der Ortsrand wird aufgrund der vorhandenen benachbarten Bebauung in seinem Charakter nicht wesentlich verändert.

### **Auswirkungen durch Betrieb und Nutzung**

Durch die Nutzung des Wohngebietes sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **6.6 Landespflegerische Maßnahmen**

Wie oben dargestellt, können durch die geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entstehen.

Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, daß die Durchführung eines Vorhabens die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als notwendig beeinträchtigt (Vermeidungsmaßnahmen).

Die unvermeidbaren Eingriffe sollen vom Verursacher ausgeglichen werden. Ein Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild den Eigenarten des Landschaftsraumes entsprechend wieder hergestellt oder neugestaltet ist (Ausgleichsmaßnahmen).

Für Eingriffe, die trotz nicht ausgleichbarer erheblicher Beeinträchtigungen für zulässig erklärt werden, können zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des geplanten Geltungsbereiches durchgeführt werden.

### **Entwicklungsziele**

Den landespflegerischen Maßnahmen werden Entwicklungsziele vorangestellt, die die Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum beschränken sollen.

Es handelt sich um folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt, Entwicklung und Integration der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Vernetzung der Grünstrukturen im Baugebiet mit Biotopstrukturen der ländlichen Siedlungsstrukturen
- Durchgrünung des Baugebietes
- Förderung von naturnahen Grünelementen auf Privatgrundstücken

In den folgenden Abschnitten werden die dazugehörigen einzelnen landespflegerischen Maßnahmen auf Grundlage der genannten Entwicklungsziele beschrieben.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von baustellenbedingten Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die geplanten Straßen
- Anlage von zentralen Materiallagern und Parkplätzen
- Lagerung des Aushubes am Rande von Bauflächen
- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920

Zur Vermeidung von anlagebedingten Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- die PKW-Stellplätze sowie deren Zufahrten sollen zur Verringerung der Versiegelung mit versickerungsfreundlichem Material befestigt werden
- eventuelle Fuß- und Radwege oder Privatwege sollen mit wassergebundener Decke geplant werden
- Schutz des vorhandenen Baumbestandes im hinteren Grundstücksbereich durch Festsetzungen im B-Plan
- Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück



## **Ausgleichsmaßnahmen**

Im folgenden werden die Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

### **Gehölzstreifen im hinteren Grundstücksbereich und entlang der Flurstücksgrenzen**

Im hinteren Grundstücksbereich und entlang der Flurstücksgrenzen sollen 3 m breite Gehölzstreifen angelegt werden. Diese Gehölzstreifen bestehen aus Bäumen im Abstand von 10 m und einem Zweihelligen Strauchstreifen mit folgenden Arten:

Bäume:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Betula pendula	- Sandbirke

Sträucher:

Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Salweide
Corylus avellana	- Hasel
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

### **Begrünung der Privatgrundstücke**

In den privaten Gärten können pro Grundstück folgende Pflanzungen durchgeführt werden. Es stehen 3 Alternativen pro Grundstück zur Auswahl:

a) 5 heimische Sträucher

Es eignen sich folgende heimische Straucharten:

Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Salweide
Corylus avellana	- Hasel
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

b) 2 heimische Obstbäume als Hochstämme. Es sind folgende Obstsorten geeignet:

Bei der Obstauswahl sind Hochstämme standorttypischer Sorten vorzuziehen.

Äpfel: z.B. Jakob Lebel, James Grieve, Geheimrat Oldenburg, Schöner aus Boskop, Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Ontarioapfel, Bohnapfel

Birnen: z.B. Gute Graue, Rote Bergamotte, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau, Großer Katzenkopf, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling, Gute Luise, Pastorenbirne

Kirschen: z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel

c) Pflanzen eines Hochstammes

Quercus robur - Stieleiche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Betula pendula - Sandbirke

## 6.7. Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe und Maßnahmen

In den nachfolgenden Tabellen werden Eingriffssituation und landschaftspflegerische Maßnahmen gegenübergestellt.

Die vorliegende Bilanzierung wird in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Breuer 1/94, NLÖ)" aufgestellt. Verringert sich infolge des Eingriffes die Bedeutung des Biotopes, so ist der Wertstufenverlust kompensationspflichtig.

Beispiel:

Eingriff: Bauerngarten (allgemeine Bedeutung) wird versiegelt (geringe Bedeutung)

Ausgleich: Gehölzstreifen (besondere Bedeutung) wird auf Gartengelände (allgemeine Bedeutung) angelegt

Der Flächenwert der Bodenversiegelung wird mit Faktor 0,3 multipliziert. Dieser Flächenwert muß durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Beschreibung der Eingriffssituation gliedert sich in der Darstellung des Eingriffes, der Art der Beeinträchtigung und Darstellung der betroffenen Teilaspekten.

Maßnahmen der Landschaftspflege werden den betroffenen Teilaspekten direkt zugeordnet. Wesentlich bei dieser Gegenüberstellung ist der funktionale Zusammenhang zwischen der Beeinträchtigung des betroffenen Teilaspekts (Funktionsverlust) und der entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahme.

**Tabelle 1: Bilanzierung Eingriffssituation - Landespflegerische Maßnahmen**

Eingriffssituation			Landespflegerische Maßnahmen	
Eingriff	Betroffener Teilaspekt	Art der Beeinträchtigung	Ziel	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung von Gebäuden, Verkehrsflächen, Parkplätzen (geringe bis keine Bedeutung)</li> </ul> <p>Flurstück 105/13</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Arten- und Lebensgemeinschaften:</b></li> <li>Verlust von Lebensräumen und Nahrungsbiotopen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung und Beeinträchtigung von:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere im Siedlungsbereich und Biotopverbund zur offene Landschaft</li> </ul> <p>Schaffung von Lebensräumen und Nistmöglichkeiten für Vogelarten</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Erhalt und Entwicklung des vorhandenen Gehölzbestandes</p>
<p>Flurstücke 105/12, 105/14, 105/15, 105/16</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauergärten allgemeine Bedeutung (197 m<sup>2</sup>)</li> <li>Heterogenes Hausgartengebiet geringe Bedeutung (779 m<sup>2</sup>)</li> </ul>		<p>Gehölzpflanzungen je angefangene 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Textl. Festsetzung Nr. 5.2) auf Flurstück 105/13 (10m<sup>2</sup>)</p> <p>[Defizit für Flurstück Nr. 105/13 = 183m<sup>2</sup>] Baumpflanzungen im Straßenraum gemäß der textl. Festsetzung Nr.5.3</p> <p>Gehölzpflanzungen je angefangene 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</p> <p>keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen, da keine Wertstufenminderung</p>
<p>Flurstücke 105/12 bis 105/16</p> <p>Flurstück 105/13</p> <p>Flurstück 105/12</p> <p>Flurstück 105/16</p> <p>Flurstück 105/14</p> <p>Flurstück 105/15</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Boden:</b> vollständiger Funktionsverlust bzw. Störung der Bodenentwicklung durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Nebenanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gärten mit stark veränderten Bodengefüge durch intensive Nutzung und z. T. hohem Versiegelungsgrad, allgemeine Bedeutung (976 m<sup>2</sup> x 0,3 = 292 m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>197 m<sup>2</sup> x 0,3 = 59 m<sup>2</sup></p> <p>207 m<sup>2</sup> x 0,3 = 62 m<sup>2</sup></p> <p>199 m<sup>2</sup> x 0,3 = 59 m<sup>2</sup></p> <p>196 m<sup>2</sup> x 0,3 = 59 m<sup>2</sup></p> <p>177 m<sup>2</sup> x 0,3 = 53 m<sup>2</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weitgehender Erhalt der Bodenfunktion, Schaffung von Bereichen mit ungestörter Bodenentwicklung</li> </ul>	<p>Anlage eines Gehölzstreifen im hinteren Grundstücksbereich (textl. Festsetzung Nr. 5.1), besonderer Bedeutung (268 m<sup>2</sup>)</p> <p>63 m<sup>2</sup> (Überhang von 4m<sup>2</sup>)</p> <p>63 m<sup>2</sup></p> <p>57 m<sup>2</sup></p> <p>54 m<sup>2</sup></p> <p>30 m<sup>2</sup> + Gehölzpflanzungen je angefangene 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Festsetzung, Nr. 5.2) auf Flurstück 105/15 (10m<sup>2</sup>)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Wasser</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Versickerungsflächen im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen</li> </ul>	<p>Schutz des Grundwassers</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung von versickerungsfreundlichem Material bei Zufahrten und Stellplätzen</p> <p>Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken</p>

Eingriffssituation			Landespflegerische Maßnahmen	
Eingriff	Betroffener Teilaspekt	Art der Beeinträchtigung	Ziel	Maßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Landschaftsbild</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Errichtung von Gebäuden, Anlage von Stellplätzen in ländlich geprägten Siedlungsbereichen</li> </ul>	Entwicklung landschaftstypischer Elemente	Ausgleichsmaßnahmen: Eingrünung des Wohngebietes durch standortgerechte Gehölzpflanzungen

Die zusätzliche Versiegelung wird durch einen Gehölzstreifen im hinteren Grundstücksbereich ausgeglichen. Die Eingriffe durch Versiegelung wurden den jeweiligen Flurstücken zugeordnet.

### 6.8 Durchführung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen

Die in der Bilanzierung dargestellten landespflegerischen Maßnahmen werden im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt.

### 6.9 Kostenschätzung

Bei der vorliegenden Kostenschätzung handelt es sich um überschlägige Kosten:

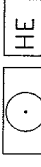
Landespflegerische Maßnahmen	Fläche m <sup>2</sup> , lfm, Stck.	DM/Fläche, Stck.	Summe DM
3 Gehölzstreifen im hinteren Grundstücksbereich	90 lfm	90,00	8.100,00

### 6.10 Quellennachweis

- Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 56 Bremen, Sofie Meisel, Bad Godesberg 1961
- Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1 :200 000 - Potentielle natürliche Vegetation- Blatt CC 3118 Hamburg-West, Bonn-Bad Godesberg 1979
- Bodenkundliche Standortkarte Bremen, M 1 :200 000, Hannover 1978
- Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen , M 1 : 200 000, Grundwasser - Grundlagen -, Hannover 1982

**PLANZEICHENERKLÄRUNG  
BESTANDSAUFNAHME**

Kürzel\*



HE

Baumbestand  
im Siedlungsbereich



Schmitzke aus  
heimischen Gehölzarten



Koniferen



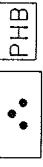
Obstbäume



Ziergebüsch a. über-  
wiegend heimischen  
Gehölzarten



Ziergebüsch a. über-  
wiegend nicht  
heimischen Gehölzarten



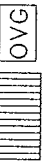
Traditioneller  
Baugarten



Heterogenes  
Hausgartengebiet



Neuzeitlicher  
Ziergarten



Garagenanlage

Gehölzarten

Er Eiche

Wei Weide

Bi Birke

Ah Ahorn  
Rob Robinie

Stammdurchmesser in cm

Niedersächsisches Landesamt  
für Ökologie, 1994 (v. Drachenfels)

Bewertung



von besonderer Bedeutung für  
Arten- und Lebensgemeinschaft



von allgemeiner Bedeutung für  
Arten- und Lebensgemeinschaft



von geringer bis keiner Bedeutung  
für Arten- und Lebensgemeinschaft

**BEBAUUNGSPLAN NR. 96  
"ORTSEINGANG"**

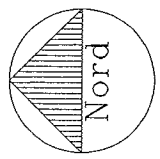
GEMEINDE LILIENTHAL  
LANDKREIS OSTERHOLZ

Bestand Biotypen

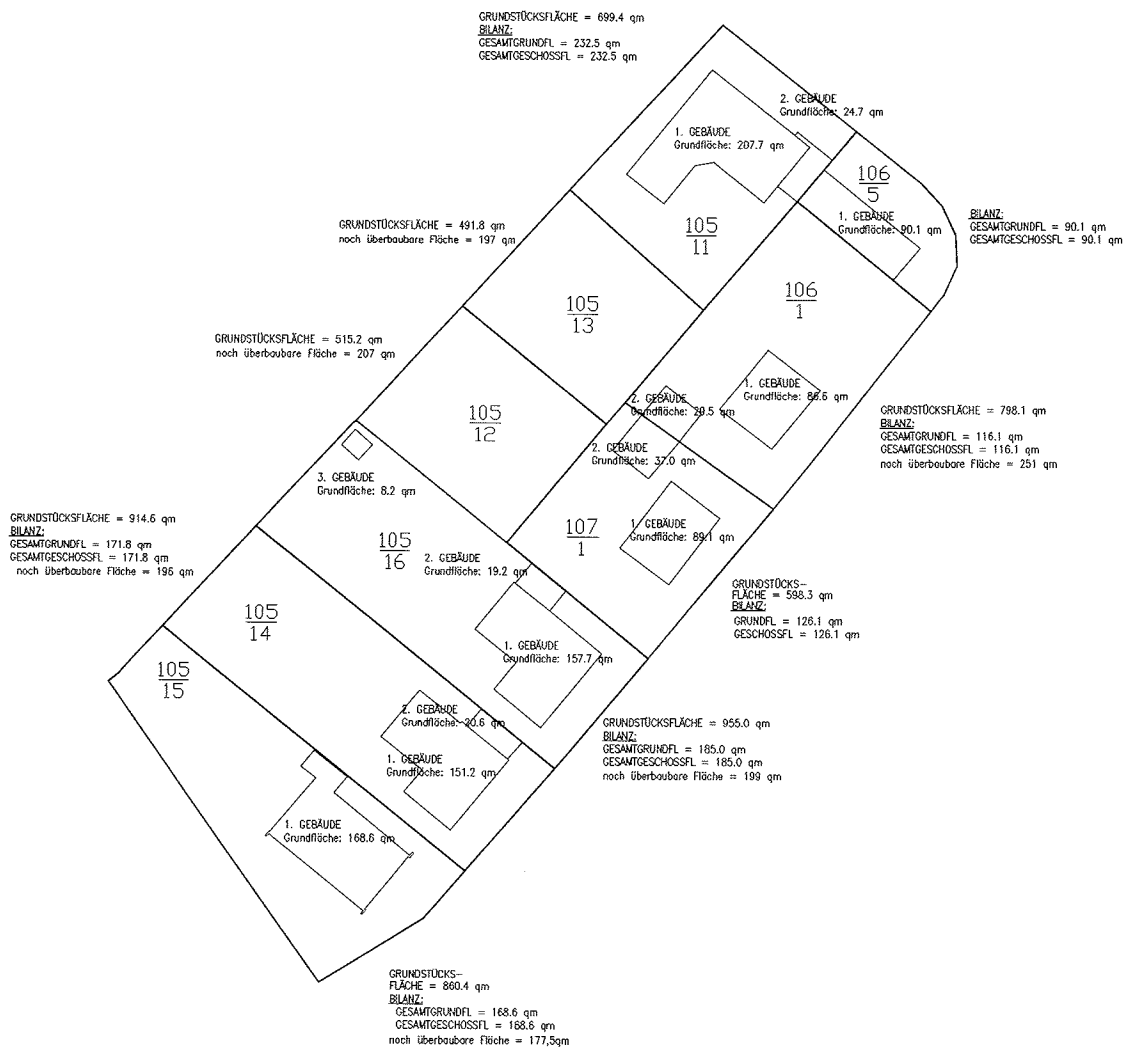
Projekt-Leit: Borchs; CAD-Daten: Borchs; Plan-Nr.: 96; Datum: 04.02.1995  
Verf.: L. v. G. Nr.: 1.262; 1.10.01194-3; 04.02.1995  
Plan-Nr.: 96



Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH  
28211 Bremen - Friedrich-Müller-Str. 42 - Tel. (0421) 2032-6



# FLÄCHENBERECHNUNG ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



## **7. Ver- und Entsorgung,**

Der Bestand an Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Gebiet sichert eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Gebiets.

### **7.1 Wasserwirtschaft**

#### **7.1.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeindewerke Lilienthal GmbH sichergestellt. Rechtzeitig vor der Realisierung der Vorhaben findet eine Abstimmung mit den Gemeindewerken statt.

#### **7.1.2 Löschwasserversorgung**

In den Baugebieten wird die Löschwasserversorgung nach § 42 NBauO, § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz, in Verbindung mit den technischen Regeln - Arbeitsblatt W 405 und W 331, sichergestellt.

#### **7.1.3 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung wird vom Lilienthaler Entsorgungsbetrieb erfüllt und liegt im Aufgabenbereich der Gemeinde selbst.

#### **7.1.4 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch das bestehende Kanalnetz und der Versickerung auf dem Grundstück.

### **7.2 Energieversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Gemeindewerke Lilienthal GmbH sichergestellt. Im Bebauungsplan wird die bestehende Gasübergabestation als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

### **7.3 Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Osterholz. Die Abfallstoffe werden von der zentralen Abfallbeseitigung des Landkreises abgefahren und auf die kreiseigene Deponie gebracht. Es besteht Anschlußzwang laut Satzung.

## 7.4 Telekommunikation

Die Gemeinde geht davon aus, daß die TELEKOM oder andere Telekommunikationsunternehmen zum gegebenen Zeitpunkt die entsprechende Versorgung sicherstellen können.

## 8. Städtebauliche Werte

	(ca.) m <sup>2</sup>	Anteil in %
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	42264 m <sup>2</sup>	100
2. Öffentliche Erschließung	5043 m <sup>2</sup>	12
3. Reines Wohngebiet	7171 m <sup>2</sup>	17
4. Allgemeines Wohngebiet	11620 m <sup>2</sup>	27,5
5. Mischgebiet	3742 m <sup>2</sup>	8,8
6. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	6997 m <sup>2</sup>	16,5
7. Wasserfläche	7587 m <sup>2</sup>	18
8. Fläche für Versorgungsanlagen	104 m <sup>2</sup>	0,2

## 9. Planverwirklichung

### 9.1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, wird umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt benachrichtigt.

Seitens der Bezirksregierung wurden die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung des Baugeländes.



## 10. Hinweis, Verfahrensvermerke

### Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 96, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lilienthal, den 10.05.2000

gez. Stormer  
Gemeindedirektor

### Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 96 und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den 17.04.2000

GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH

gez. i.A. Winkenbach

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 96 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.1999 bis einschließlich 27.05.1999 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 10.05.2000

gez. Stormer  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 07.12.1999 beschlossen.

Lilienthal, den 10.05.2000

L.S.

gez. Röhr  
Bürgermeisterin

gez. Stormer  
Gemeindedirektor

Diese Abschrift stimmt mit der  
Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Gemeindedirektor  
Im Auftrage: