

**Bebauungsplan Nr. 97**  
**"Feldhausen II"**  
**1.Änderung**

**Begründung**

**ABSCHRIFT**

im Auftrag der  
Gemeinde Lilienthal  
Landkreis Osterholz  
Bundesland Niedersachsen

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

Friedrich-Mißler-Str. 42  
28211 Bremen

Postfach 34 70 17  
28339 Bremen

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

#### Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Winkenbach  
(Projektleitung)

Bearbeitungszeitraum: 10/2002 – 5/ 2003

Bremen, 05. Mai 2003

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeines / Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1 Ziel der Änderung	1
1.2 Örtliche und überörtliche Planungsvorgaben	1
1.3 Fachbeiträge	2
1.4 Lage	2
1.5 Gesetzliche Grundlagen	2
1.6 Feststellung der UVP-Pflicht (gem. § 3a UVPG)	3
<b>2. Inhalt der Änderung</b>	<b>3</b>
2.1 Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen	3
2.2 Begründung der Festsetzungen	7
2.2.1 Fläche für die Landwirtschaft	7
2.2.2 Festsetzungen und Änderungen in Quartier Q5 und Q6 Gewerbegebiete	7
2.2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.2.4 Verkehrsflächen	9
2.2.5 Flächen für Wasserflächen und wasserrechtliche Festsetzungen (Regenrückhaltung)	10
2.2.6 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“	10
2.2.6.2 Quartier Q21	10
2.2.6.2 Quartier Q22 (Tennisanlage)	12

<b>2.2.7</b>	<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>16</b>
<b>2.3</b>	<b>Zusammenfassung der Auswirkungen der Änderung</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsbeurteilung</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</b>	<b>1</b>
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Kosten</b>	<b>1</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>2</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweis, Verfahrensvermerke</b>	<b>3</b>

## **Tabellen**

		<b>Seite</b>
<b>Tabelle 1</b>	Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen	<b>3</b>
<b>Tabelle 2</b>	Übersicht zu den geänderten Beeinträchtigungen des schutzgutes Boden	<b>19</b>
<b>Tabelle 3</b>	Nutzungsumwidmung / ökologische Aufwertung	<b>20</b>

## 1. Allgemeines / Vorbemerkungen

### 1.1 Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 97 "Feldhausen II" wurde mit der Bekanntmachung des Planes am 07.03.2001 rechtsverbindlich. Neben dem Ziel der umfassenden Neuordnung des westlichen Ortsrandes stand die Planung der Ortsentlastungsstraße im Vordergrund. In dem rechtsverbindlichen Plan wurden die Verkehrsflächen der „Lilienthaler Allee“ (Ortsentlastungsstraße, 3. Bauabschnitt) festgesetzt. Sie wurden zum einen aus dem verkehrstechnischen Entwurf abgeleitet, zum anderen sollte ein gewisser Spielraum für die Ausführungsplanung gewährleistet bleiben. Die Ausführungsplanung wird zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom Anschluss "Dr.-Sasse-Straße" (Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ bis zum Anschluss „Gutenbergstraße“ realisiert. Wie aus der Ausführungsplanung ersichtlich, ist die benötigte Verkehrsfläche weitaus geringer als ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzt. Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der tatsächlichen erforderlichen Begrenzung der Verkehrsflächen besteht eine Differenz von ca. 5 – 3 m. Dieser an einigen Stellen nicht mehr als Straßenverkehrsfläche erforderliche Zwischenraum wird mit der vorliegenden Änderung entsprechend den seitlich anschließenden Nutzungen festgesetzt.

Die angrenzenden Nutzungen sind Gewerbeflächen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“, Flächen für die Regenrückhaltung und Flächen für die Landwirtschaft.

Mit dem gemeindlichen Ziel, auf Teilen der Sonderbauflächen für Sportanlagen eine Tennis- und eine Skateranlage zu realisieren, wird es erforderlich, die Festsetzungen der Sonderbaufläche für Sportanlagen den Anforderungen an eine Tennisanlage bzw. an eine Skateranlage anzupassen.

Durch die Verlagerung des Standorts der Tennisanlage (von der „Klosterweide“ / „Am Goosort“ ins Quartier 22) werden bestehende Nutzungskonflikte mit der umliegenden Wohnnutzung am alten Standort aufgehoben.

Mit der Planung einer Skateranlage soll die Nachfrage der jugendlichen Bevölkerung befriedigt werden.

### 1.2 Örtliche und überörtliche Planungsvorgaben

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ wurde als vorbereitender Bauleitplan die **17A.-Änderung** des Flächennutzungsplanes 1981 (FNP) aufgestellt. Diese ist seit dem 12.02.2001 wirksam. In der **17A.-Änderung** des Flächennutzungsplanes wird die Siedlungsentwicklung für den Bereich des 3. Bauabschnitts dargestellt. Die vorliegende Änderung des

Bebauungsplanes widerspricht den Inhalten des Flächennutzungsplanes nicht und ist somit aus dem FNP entwickelt.

### **1.3 Fachbeiträge**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ wurden Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ werden die wesentlichen Inhalte dieser Fachplanungen (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Abhandlung der Eingriffsregelung, Belange des Wassers – Oberflächenentwässerung, Schallemissionen sowie Immissionen) zusammenfassend dargestellt. Auf diese Anhänge des Bebauungsplanes Nr. 97 wird in der vorliegenden Änderung lediglich verwiesen.

### **1.4 Lage**

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen die Verkehrsfläche der „Lilienthaler Allee“ zwischen der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 92 im Süden und der Anschlussstelle „Gutenbergstraße“ im Norden. Seitlich dieser Straße sind die für die Änderung relevanten Bereiche in die Grenze des Geltungsbereiches der Änderung einbezogen worden. Ebenso Gegenstand der Änderung sind die Flächen für Sportanlagen im Bereich der Planstraße A (Jetzt „Am Sportpark“).

Das Gebiet befindet sich in der Flur 9 der Gemarkung Lilienthal. Das Plangebiet umfasst ca. 7,9 ha.

### **1.5 Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Neuf. v. 27.08.1997  
zuletzt geändert am 27.07.2001
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. v. 12.02.1990  
zuletzt geändert am 27.07.2001
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs-  
und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. v. 18.12.1990

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

Die Verkehrsfläche der in der Realisierung befindlichen Straße wird durch den Bebauungsplan lediglich angepasst, so dass der Bebauungsplan kein Planfeststellungsverfahren ersetzt.

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.

## 2. Inhalt der Änderung

### 2.1 Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen

**Tabelle 1** Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen

	Bisherige Festsetzungen	Geänderte Festsetzungen
1	<p><b>Bereich nordwestlich des Gewerbegebiets mit der Quartiersbezeichnung Q5</b>                      Bisherige Festsetzung: „Verkehrsfläche“ der Ortsentlastungsstraße (OES)</p>	<p>Das Gewerbegebiet Q5 wird um 147 m<sup>2</sup> zur OES hin erweitert.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbegebiet.</li> <li>• Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.</li> <li>• Die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung, wie z. B. Baustoff-, offene Lager- und Schrottplätze, ist nicht zulässig.</li> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nur dann zulässig, wenn die straßenseitigen Umfassungswände, Dächer und ihre Öffnungen in Schallschutzbauweise mit einem Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3 der DIN 2719) ausgebildet werden.</li> </ul> <p>-----</p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen:</u>                      Festsetzung der Firsthöhe auf 12 m</p> <p>-----</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u>                      GRZ 0,8 (keine Überschreitungsmöglichkeiten)</p> <p>-----</p> <p><u>Baugrenze:</u>                      Entsprechend dem Abstand im B-Plan Nr. 97, wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Ortsentlastungsstraße festgesetzt.</p> <p>-----</p> <p>Die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der „Gutenbergstraße“ wird ebenfalls in Rich-</p>

	<b>Bisherige Festsetzungen</b>	<b>Geänderte Festsetzungen</b>
		tung OES erweitert.
2	<p><b>Bereich nordwestlich des Gewerbegebiets mit der Quartiersbezeichnung Q6</b>                      Bisherige Festsetzung: „Verkehrsfläche“ der Ortsentlastungsstraße (OES)</p>	<p>Das Gewerbegebiet Q6 wird um 1016 m<sup>2</sup> zur OES hin erweitert.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbegebiet.</li> <li>• Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.</li> <li>• Die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung, wie z. B. Baustoff-, offene Lager- und Schrottplätze, ist nicht zulässig.</li> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nur dann zulässig, wenn die straßenseitigen Umfassungswände, Dächer und ihre Öffnungen in Schallschutzbauweise mit einem Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3 der DIN 2719) ausgebildet werden.</li> </ul> <p><u>Höhe baulicher Anlagen:</u>                      Festsetzung der Firsthöhe auf 12 m</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u>                      GRZ 0,8 (keine Überschreitungsmöglichkeiten)</p> <p><u>Baugrenze:</u>                      Entsprechend dem Abstand im B-Plan Nr. 97, wird Baugrenze in einem Abstand von 3 m bzw. 5 m zur Ortsentlastungsstraße festgesetzt.</p> <p>Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird ebenfalls zur OES hin verschoben bzw. erweitert.</p>
3	<p><b>Bereich der öffentlichen Grünfläche „Neuer Graben“</b>                      Bisherige Festsetzung: „Verkehrsfläche“ der Ortsentlastungsstraße (OES) / öffentliche Grünfläche.</p>	<p>Die öffentliche Grünfläche wird um 57m<sup>2</sup> zur OES hin erweitert.</p> <p>Entlang des Sondergebiets Q22 (Tennisgelände) wird die öffentliche Grünfläche um 2 m reduziert. Der Gesamtquerschnitt des Grünzuges ändert sich somit von 12 m auf 10 m, wobei die Funktion erhalten bleibt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Erweiterung in Richtung OES verringert sich die Fläche der öffentlichen Grünfläche „Neuer Graben“ insgesamt um 175m<sup>2</sup>.</p>
4	<p><b>Bereich: Öffentliche Grünfläche / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ehemaliges LSG)</b>                      Bisherige Festsetzung: „Verkehrsfläche“ der Ortsent-</p>	<p>Die öffentlichen Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden um 404 m<sup>2</sup> zur OES hin erweitert.</p>

	<b>Bisherige Festsetzungen</b>	<b>Geänderte Festsetzungen</b>
	lastungsstraße (OES) / öffentliche Grünfläche.	
5	<p><b>Sondergebiet Q22 / Q23</b>                      Bisherige Festsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Verkehrsfläche“ der Ortsentlastungsstraße (OES)</li> <li>• Sondergebiet Q23 und Q22</li> </ul> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sportanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</li> <li>- Zulässig sind:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Höhe baulicher Anlagen Q23:</u>                      Festsetzung der Firsthöhe 4 m</p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen Q22:</u>                      Festsetzung der Firsthöhe auf 13 m</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u>                      GRZ 0,8 (keine Überschreitungsmöglichkeiten)</p> <p><u>Baugrenze Q23:</u>                      Zur Ortsentlastungsstraße sowie zur Planstraße A wird ein Abstand von 5 m eingehalten. Der Abstand zur öffentlichen Grünfläche im Norden beträgt 3 m.</p> <p><u>Baugrenze Q23:</u>                      Der Abstand zum Grünzug „Neuer Graben“ beträgt insgesamt 10 m. 7 m davon wurden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zu dieser Fläche beträgt der Abstand der Baugrenze 3 m.</p> <p><u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Q 23 + Q 22</u>                      Zur Ortsentlastungsstraße ist ein 5 m breiter Streifen festgesetzt.                      Zum Grünzug „Neuer Graben“ ist ein 7m breiter Streifen festgesetzt.                      Die Gesamtfläche beider Maßnahmenflächen beträgt 1951 m².</p>	<p>Das Sondergebiet wird um 886 m² erweitert. Beide Sondergebiete werden in ein Sondergebiet Q22 zusammengefasst.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sportanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</li> <li>- Zulässig sind:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen,</li> <li>- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Höhe baulicher Anlagen:</u>                      Festsetzung der Firsthöhe auf 13 m</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u>                      GRZ 0,8 (keine Überschreitungsmöglichkeiten)</p> <p><u>Baugrenze:</u>                      Die Baugrenze wird den Anforderungen der Tennisanlage angepasst. Zur öffentlichen Grünfläche hin wird die Baugrenze erweitert. Der ursprünglich hier vorgesehene Grünstreifen entfällt. Dafür ist im Bereich der Planstraße A ein zusätzlicher Pflanzstreifen festgesetzt. Entsprechend den Anforderungen der Tennisanlage rückt die Baugrenze hier von der Straße ab.</p> <p><u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>                      Aufgrund der Zuordnung der Spielfelder sowie der Lage der Halle wurde die Maßnahmenfläche entlang des Grünzuges „Neuer Graben“ zur Planstraße A hin verlagert. Die Flächen entlang der Ortsentlastungsstraße werden lediglich in der Form verändert.                      An der OES wird eine temporär zu nutzende Einfahrtsmöglichkeit / Feuerwehrezufahrt vorgesehen, wodurch der Streifen der Maßnahmenfläche unterbrochen wird.</p>

	<b>Bisherige Festsetzungen</b>	<b>Geänderte Festsetzungen</b>
		Die Gesamtfläche beider Maßnahmenflächen beträgt 1960 m <sup>2</sup> .
6	<p><b>Sondergebiet Q21 und der Bereich westlich des Sondergebiets Q21</b></p> <p>Bisherige Festsetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Verkehrsfläche“ der Ortsentlastungsstraße (OES)</li> <li>• Sondergebiet Q21</li> </ul>	Das Sondergebiet Q21 wird um 825 m <sup>2</sup> zur OES hin erweitert.
	<p><u>Sondergebiet Q21</u></p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sportanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</li> <li>- Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.</li> </ul> </li> </ul>	<p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sportanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</li> <li>- Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen,</li> <li>- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.</li> </ul> </li> </ul>
	<p><u>Höhe baulicher Anlagen Q21:</u></p> <p>Festsetzung der Firsthöhe auf 14,5 m</p>	<p><u>Höhe baulicher Anlagen:</u></p> <p>Festsetzung der Firsthöhe wird nicht verändert (14,5m)</p>
	<p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u></p> <p>GRZ 0,6 (keine Überschreitungsmöglichkeiten)</p>	<p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u></p> <p>GRZ 0,6 (keine Überschreitungsmöglichkeiten)</p>
	<p><u>Baugrenze Q21:</u></p> <p>Zur Begrenzungslinie der Ortsentlastungsstraße wird ein Abstand von 22 m eingehalten. Der Abstand zur Fläche für Maßnahmen (...) im Norden beträgt 7 m.</p>	<p><u>Baugrenze :</u></p> <p>Die Baugrenze wird in dem Bereich, für den keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind bis auf 3 m zum Fuß- und Radweg hin verschoben. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der OES beträgt ca. 6 m. Der Abstand der Baugrenze zur Maßnahmenfläche hin wird auf 3 m reduziert.</p>
	<p><u>Stellplatzfläche</u></p> <p>Zur Planstraße A ist eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt.</p>	<p><u>Stellplatzfläche</u></p> <p>Aufgrund eines erforderlichen Abwasserpumpwerkes wird ein Teil der Stellplatzfläche als eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt.</p>
7	<p><b>Bereich westlich der Flächen :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“</b></li> <li>- <b>öffentliche Grünfläche „Moorkampgraben“</b></li> <li>- <b>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b></li> </ul> <p>Bisherige Festsetzung:</p> <p>„Verkehrsfläche“ der Ortsentlastungsstraße (OES)</p>	<p><u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß - und Radweg“</u></p> <p>Die Führung des Fuß- und Radweges wird an die Schallschutzanlage angepasst.</p> <p><u>Öffentliche Grünfläche „Moorkampgraben“:</u></p> <p>Die öffentliche Grünfläche „Moorkampgraben“ wird um 186 m<sup>2</sup> zur OES hin erweitert.</p> <p><u>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur</u></p>

	<b>Bisherige Festsetzungen</b>	<b>Geänderte Festsetzungen</b>
		<u>Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:</u> Die Maßnahmenfläche wird um 1724 m <sup>2</sup> zur OES hin erweitert.
8	<b>Westlicher Bereich der Ortsentlastungsstraße (angrenzend an den Bereich „Auf den langen Stücken“)</b> Bisherige Festsetzung: „Verkehrsfläche“ der Ortsentlastungsstraße (OES)	<p>Die angrenzenden <u>Flächen für die Landwirtschaft</u> werden um insgesamt 2583 m<sup>2</sup> zur OES hin erweitert.</p> <p>Die angrenzenden <u>Flächen für Wasserflächen und was-serrechtliche Festsetzungen (Regenrückhaltung)</u> werden um insgesamt 429 m<sup>2</sup> zur OES hin erweitert.</p> <p>Die angrenzenden <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Auf den langen Stücken)</u> werden insgesamt um 411 m<sup>2</sup> zur OES hin erweitert.</p>

## 2.2 Begründung der Festsetzungen

Mit der Verringerung der Verkehrsfläche werden die angrenzenden Flächennutzungen erweitert. Die Festsetzungen der angrenzenden Nutzungen werden weitestgehend übernommen. Lediglich im Bereich der Sondergebiete Q22 und Q21 werden bestehende Festsetzungen geändert. Nachfolgend werden daher zunächst die Festsetzungen nachrichtlich dargestellt, die aus dem Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ übernommen und in der dortigen Begründung auch abgehandelt wurden.

### 2.2.1 Fläche für die Landwirtschaft

Im Änderungsbereich werden insgesamt 2583 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Ziel der Festsetzungen ist es, die bestehenden Nutzungen zu erhalten und zu sichern. Nutzungseinschränkungen oder eine Einschränkung der Überbaubarkeit ist nicht vorgesehen. Auf diesen Flächen besteht daher ein sogenannter „einfacher Bebauungsplan“. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet hier nach den §§ 34 und 35 BauGB.

### 2.2.2 Festsetzungen und Änderungen in Quartier Q5 und Q6 Gewerbegebiete

Durch den geringeren Flächenbedarf der Straße war es möglich, das Gewerbegebiet um 1163 m<sup>2</sup> zu erweitern. Die bisherige Festsetzung dieser Erweiterungsfläche war „öffentliche Verkehrsfläche“. Es werden die Festsetzungen der angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 97 übernommen.

### **Art der baulichen Nutzung (keine Änderung)**

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und auch Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die Gründe hierfür sind zum einen der befürchtete Kaufkraftabzug des Zentrums und zum anderen das "Nebeneinander" von Wohnen, Hospital, Sport und Arbeiten in diesen Bereichen (textl. Festsetzung Nr. 1.1.1).

Aus gestalterischen Gesichtspunkten soll in diesen Bereichen die "offene Lagerhaltung" nicht zulässig sein (textl. Festsetzung Nr. 1.1.2).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Gewerbegebieten gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Werden die Aufenthaltsbereiche zu der Ortsentlastungsstraße hin ausgerichtet, ist ein passiver Schallschutz durch entsprechende Schallschutzfenster zu gewährleisten (textliche Festsetzung Nr. 1.1.3).

### **Maß der baulichen Nutzung**

In den Gewerbegebieten wird die maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aufgrund der intensiven Flächennutzung und der größtmöglichen Flexibilität der Planung aufgenommen. Die angrenzenden Gewerbegebiete im Bereich „Klosterweide“ / „Gutenbergstraße“ weisen ebenfalls diesen Wert auf.

Die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen gemäß §19 BauNVO werden in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Die Baugrenzen schließen an die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ an bzw. werden entsprechend versetzt.

### **2.2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die geringere Breite der OES werden die angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erweitert. Je nach Lage werden die angrenzenden Festsetzungen hier übernommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 97 „Feldhausen II“ werden im Rahmen des Fachgutachtens zur Eingriffsregelung erläutert, das der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ als Anhang beigelegt wurde. Insgesamt erweitern sich die Maßnahmenflächen um 2135 m<sup>2</sup>, so dass Bezug nehmend auf die Bilanzierung im Bebauungsplan Nr. 97 mehr Maßnahmenflächen vorhanden sind und eine Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weiterhin im Planbereich möglich ist.

## **2.2.4 Verkehrsflächen**

### **Straßenverkehrsflächen**

Die Ortsentlastungsstraße wird in der Breite den tatsächlichen Anforderungen angepasst. Der Querschnitt der Straße und der Straßenaufbau werden nicht geändert. Auch die festgesetzte Pflanzung von Bäumen entlang der OES bleiben weiterhin bestehen. Die Verkehrsflächen der Ortsentlastungsstraße wurden abgeleitet aus der verkehrstechnischen Ausführungsplanung.

Zu den Verkehrsflächen zählen auch die Lärmschutzwälle sowie die Randbepflanzung zur freien Landschaft hin. Die geringeren Breiten in Teilbereichen resultieren insbesondere aus nicht mehr erforderlichen Seitenstreifen, die als Pufferflächen im ursprünglichen Plan enthalten waren.

Die Sammelstraße „Am Sportpark“ (Planstraße A) wurde nur geringfügig dem Querschnitt der Ausführungsplanung angepasst.

### **Fuß- und Radwege**

Entsprechend der geringeren Straßenbreite der OES wurde in der vorliegenden Änderung der parallel zur Straße geplante Fuß- und Radweg ebenso in der Lage versetzt. Am nördlichen Ende des Lärmschutzwalles verschwenkt dieser Weg zur Straße hin. Dieser Verschwenk ist in der Änderung an einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg angepasst worden.

### **Schallschutz**

Die Dimensionierungen der Lärmschutzwälle, die aus dem schalltechnischen Gutachten abgeleitet wurden, ist gegenüber dem ursprünglichen Plan nicht geändert worden. Die Lage der Anlage wurde geringfügig zur OES hin verschoben, wodurch eine günstigere schallschützende Wirkung zu erwarten ist.

### **Ein- und Ausfahrtsverbote / Zufahrten zur OES**

Entlang der OES wurden im ursprünglichen Plan Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Diese wurden lediglich an den Knotenpunkten (Am Sportpark und Gutenbergstraße) unterbrochen. Mit der vorliegenden Änderung werden sechs zusätzliche Ein- und Ausfahrten zugelassen.

1.) Aufgrund der potenziellen Nutzung einer Tankstelle an der Einfahrt zur Gutenbergstraße, wird ein Einfahrtsbereich an der OES festgesetzt. Diese Einfahrt (keine Ausfahrt) für Verkehr aus südlicher Richtung ist auf die Nutzung einer Tankstelle begrenzt. Bei der Umsetzung der

Zufahrt muss sicher gestellt sein, dass der fließende Verkehr auf der Ortsentlastungsstraße nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird. Die Ausfahrt erfolgt über die Gutenbergstraße.

2.) An der Tennisanlage ist ebenfalls eine zusätzliche Zufahrt erforderlich. Für den Betrieb der Tennisanlage ist es erforderlich, den roten Sand der Spielflächen jährlich auszutauschen bzw. zu ergänzen. Hierfür muss eine große Menge Sand angefahren und zwischengelagert werden. Aufgrund der Lagerungsmöglichkeiten innerhalb der Anlage und aufgrund eines erforderlichen Rettungsweges ist daher eine zusätzliche Zufahrt im Norden erforderlich. In dem nördlichen Bereich der Anlage wird daher eine zusätzliche Zufahrt festgesetzt. Eine alternative Lösung zu dieser Zufahrt hätte eine eingeschränkte Flächennutzung zur Folge. Obgleich die festgesetzte Pflanzfläche zur Straße hin an dieser Stelle unterbrochen werden muss, wurden in diesem Fall die Belange der Sportnutzung vor die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gestellt.

3.- 6.) Zur Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen westlich der Ortsentlastungsstraße werden Einfahrtsbereiche zugelassen, die auf den landwirtschaftlichen Verkehr beschränkt bleiben.

Die bestehende Querung der OES-Trasse im Bereich des nördlichen Endes der Lärmschutzanlage hat vorerst Bestandsschutz. Nach der Realisierung des Sportparks soll auch hier weiterhin das Zu- und Abfahrtsverbot ununterbrochen bleiben.

### **2.2.5 Flächen für Wasserflächen und wasserrechtliche Festsetzungen (Regenrückhaltung)**

Durch die geringere Breite der OES werden die angrenzenden Flächen für Wasserflächen und wasserrechtliche Festsetzungen (Regenrückhaltung) erweitert. Die angrenzende Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 6.6) wird hier übernommen.

### **2.2.6 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“**

#### **2.2.6.2 Quartier Q21**

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

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 97 ist es Ziel der Gemeinde, Entwicklungsmöglichkeiten für Sportanlagen bereitzustellen und den örtlichen Sportvereinen, die an ihre Entwicklungsgrenzen angelangt sind, hier neue Ansiedlungsmöglichkeiten zu geben. Durch den geringeren Flächenbedarf der OES war es möglich, das Sondergebiet Q21 mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ zu erweitern.

Im Quartier 21 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ festgesetzt. In der ursprünglichen Festsetzung waren hier Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wodurch der Immissionsschutz gegenüber den angrenzenden schützenswerten Nutzungen sichergestellt wird. Die Nutzungen müssen demnach den Schutzansprüchen eines

Mischgebietes entsprechen. Im Gebiet sind Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke zulässig sowie Schank und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Mit der Konkretisierung der Nutzungsvorstellungen für den Änderungsbereich bestehen Ansprüche, den Katalog der zulässigen Nutzungen um Nutzungen aus dem Gesundheitsbereich zu erweitern. Dieses sehr eng mit dem Sportbereich verbundene Nutzungsspektrum (u.a. Gesundheitszentrum, Wellness etc.) soll daher hier nicht ausgeschlossen werden. Um dem Lärmschutzaspekt gerecht zu werden, muss jedoch eine Nutzung ausgeschlossen werden, die mit der dauerhaften Anwesenheit von Personen verbunden ist. Das Nutzungsspektrum wird demzufolge um „Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind“, erweitert.

### **Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen**

Entsprechend den Inhalten des Bebauungsplans Nr. 97 wird die maximale Höhe der baulichen Entwicklung im Quartier 21 auf 14,5 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen auch größere Sporthallen im Gebiet realisierbar werden. Durch die Erweiterung der Baugrenze um 16 m zur OES hin, wird eine bauliche Entwicklung nun auch nördlich der Schallschutzanlage geschaffen. Hierdurch kann eine Bebauung mit der entsprechenden Höhe näher an die OES heranrücken. Das Ziel des Bebauungsplans, einen gestaffelten Übergang zur freien, nicht bebauten Landschaft zu schaffen wird weiterhin dadurch gewährleistet, dass mit den gegenüber der OES liegenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie mit der Fläche für die Regenrückhaltung Pflanzbereiche für einen Übergang geplant sind.

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Falls in einem Abstand von 25m keine Erschließungsstraße vorhanden ist, ist die gewachsene Geländeoberfläche gemäß §12 NBauO der Bezugspunkt.

### **Änderung der Quartiersfläche und der Baugrenze**

Die Quartiersfläche wird zur OES hin erweitert. Eine kleine, ca. 50 m<sup>2</sup> große Fläche im Bereich der Stellplatzfläche wird für eine Pumpstation benötigt. Diese Fläche wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasserpumpwerk“ festgesetzt.

Die Maßnahmenfläche innerhalb des Quartiers bleibt weiterhin bestehen. Die südlich dieser Fläche verlaufende Baugrenze wird näher an diese Maßnahmenfläche herangeführt. Aus Gründen der besseren Nutzbarkeit der Fläche wird der bisherige Abstand von 5 m auf 3 m reduziert. Vor dem gleichen Hintergrund wird die Baugrenze nördlich der Schallschutzanlage um 16 m zur OES hin erweitert.

### **Maß der baulichen Nutzungen**

Der maximale Anteil der vollversiegelten, wasserundurchlässigen Fläche an der Grundfläche wird im Sondergebiet mit der Quartierbezeichnung Q21 auf **30%** festgesetzt. Die festgesetzte

Grundflächenzahl darf auch hier nicht überschritten werden. Mindestens **20 %** der Grundfläche dürfen nicht befestigt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung auf der größten zusammenhängenden Fläche des Bebauungsplanes soll hierdurch so flexibel wie möglich gehalten werden.

### **Bauweise**

Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da hier mit größeren Gebäudelängen bzw. Hallenlängen als 50 m zu rechnen ist.

### **2.2.6.2 Quartier Q22 (Tennisanlage)**

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

Im Quartier 22 werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ festgesetzt. In der ursprünglichen Festsetzung waren hier Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wodurch der Immissionsschutz gegenüber den angrenzenden schützenswerten Nutzungen sichergestellt wird. Die Nutzungen müssen demnach den Schutzansprüchen eines Mischgebietes entsprechen. Im Gebiet sind Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke zulässig sowie Schank und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Mit der Konkretisierung der Nutzungsvorstellungen für den Änderungsbereich bestehen auch für das Quartier Q22 Ansprüche, den Katalog der zulässigen Nutzungen um Nutzungen aus dem Gesundheitsbereich zu erweitern. Dieses sehr eng mit dem Sportbereich verbundene Nutzungsspektrum (u.a. Gesundheitszentrum, Wellness etc.) soll daher hier nicht ausgeschlossen werden. Um dem Lärmschutzaspekt gerecht zu werden, muss jedoch eine Nutzung ausgeschlossen werden, die mit der dauerhaften Anwesenheit von Personen verbunden ist. Das Nutzungsspektrum wird demzufolge um „Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind“, erweitert.

#### **Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen**

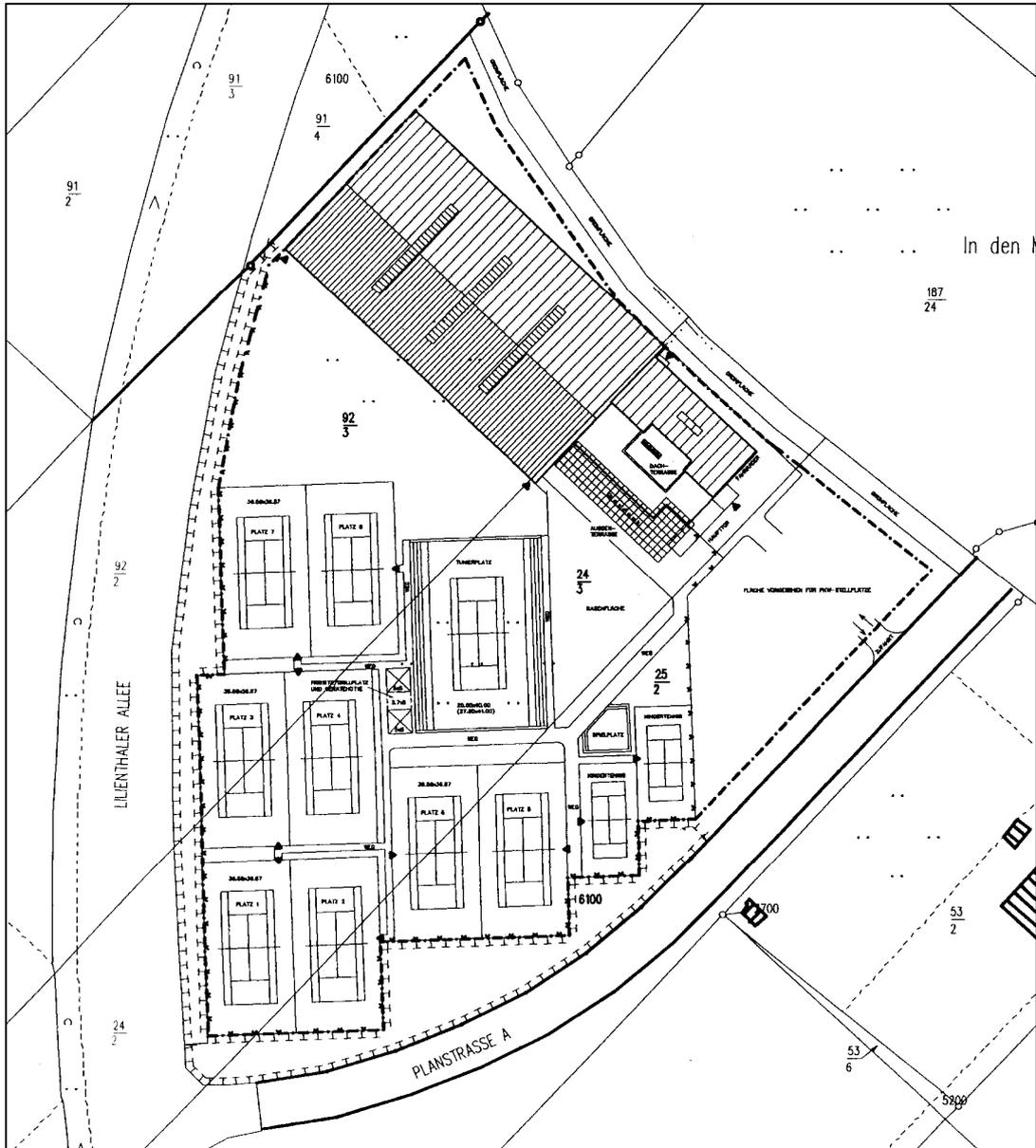
Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans war zwischen der unbebauten Landschaft und dem bebauten Bereich ein gestaffelter Übergang vorgesehen, der zum einen durch die Festsetzungen der Bepflanzungen und zum anderen durch eine gestaffelte Höhenentwicklung entstehen sollte. Es war daher entlang der Ortsentlastungsstraße ein Quartier 23 festgesetzt worden, in dem die Höhe baulicher Anlagen auf 4 m beschränkt war.

In Folge dieser Höhenbeschränkung war die Lage der Tennishalle auf das alte Quartier 22 beschränkt. Wie die Detailplanung der Tennisanlage zeigt (vgl. Abbildung 1 + 2), ist es jedoch erforderlich die Tennishalle in dem Bereich an der OES vorzusehen. Insbesondere die Ausnutzung der ungünstig zugeschnittenen Fläche machte dies erforderlich. Hierbei musste auch die Ausrichtung der Freiplätze berücksichtigt werden. Eine alternative Planung hätte immer eine geringere Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche zur Folge. Nach der Prüfung unterschiedlicher Lösungsmöglichkeiten entschied sich die Gemeinde Lilienthal, das Quartier

23 aufzulösen und die Höhenfestsetzungen des Quartiers 22 auf den gesamten Bereich auszudehnen. Somit kann die Halle näher an die OES heranrücken. Gegen diese Ausweisung steht der Belang „Schutz des Landschaftsbildes“. Gemäß der Planung beträgt die tatsächliche Firsthöhe ca. 11 m über dem neu geschaffenen Gelände. In Folge der Größe der Halle, der Dachneigung und durch die Lage des Firstes, bleibt die maximale Gebäudehöhe auf den First beschränkt. Die Traufe der Halle, die lediglich 4 m über Gelände hoch ist, wird hingegen aus der Nord- und Südrichtung eher wahrgenommen.

Nach der Gegenüberstellung der Belange Landschaftsbild und Sportnutzung entschied sich die Gemeinde Lilienthal für die Aufhebung des Quartiers 23, so dass die max. Firsthöhe von 13 m, wie sie bisher im Quartier 22 bestand, für den gesamten Grundstücksbereich festgesetzt wird.

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Falls in einem Abstand von 25 m keine Erschließungsstraße vorhanden ist, ist die gewachsene Geländeoberkante gem. § 12 NBauO der Bezugspunkt.



## **Abbildung 2 Ansicht Tennishalle (ohne Maßstab)**

### **Änderung der Quartiersfläche und der Baugrenze**

Neben der Erweiterung der Quartiersfläche zur OES hin wurde die nordöstliche Grenze ebenfalls erweitert. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Breite der hier anschließenden öffentlichen Grünfläche „Neuer Graben“ zur Sportanlage hin um 2 m verringert. Zur Bildung eines Grünzuges war entlang der Grenze zur Grünfläche ursprünglich eine 3m breite Pflanzfläche festgesetzt. Aufgrund der Anordnung der Tennisplätze, der Gewährleistung der Stellplätze und der Konzeption der Tennishalle musste die Baugrenze so weit in Richtung Grünzug versetzt werden, dass eine Pflanzfläche hier nicht mehr vorgesehen werden konnte. Alternative Überlegungen führten nicht zu einer Lösung, die den Bedürfnissen der Tennisplatzplanung gerecht werden konnte. Als Ausgleich wird die wegfallende Maßnahmenfläche entlang der Planstraße A und entlang der Ortsentlastungsstraße festgesetzt. Hierdurch war es möglich, die Baugrenze näher zur öffentlichen Grünfläche zu verschieben. Die Konzeption des Grünzuges mit einer 12 m breiten öffentlichen Grünfläche und 7 m breiten privaten Pflanzflächen entlang der Grenze wird durch diese Maßnahme auf einen 10 m breiten Grünstreifen mit nur einem einseitigen privaten Pflanzstreifen reduziert. Die Belange der Sportnutzung werden in diesem Fall vor die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gestellt.

Die vorliegende Planung wurde gemäß den Anforderungen der Tennisanlage optimiert. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass zur Planstraße A eine gestaffelte Bauflucht entstehen kann.

### **Maß der baulichen Nutzungen**

Der maximale Anteil der vollversiegelten, wasserundurchlässigen Fläche an der Grundfläche wird hier auf **50%** festgesetzt. Mindestens 20 % der Grundfläche darf nicht befestigt werden. Hierzu können auch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gerechnet werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf hier nicht überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung auf der größten zusammenhängenden Fläche des Bebauungsplanes soll hierdurch so flexibel wie möglich gehalten werden.

### **Bauweise**

Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung “Sportanlage“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da hier mit größeren Gebäudelängen bzw. Hallenlängen als 50 m zu rechnen ist.

### **2.2.7 Öffentliche Grünfläche**

Im Bebauungsplan Nr. 97 wurden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zum einen der Ableitung des Oberflächenwassers in vorwiegend vorhandene Gräben dienen und zum anderen Naherholungs- sowie ökologische Funktionen erfüllen sollen. Da in dem Bereich "Neuer Graben" nördlich der Planstraße A und der Ortsentlastungsstraße kein Reitweg vorgesehen ist, wurde dieser Bereich lediglich mit einer Breite von 12 m konzipiert. Wie oben beschrieben, wird die Breite dieses Abschnitts auf 10 m reduziert. Eine Nutzung der Fläche mit Gewässern, Räumstreifen / Fußweg und Pflanzstreifen ist weiterhin gewährleistet. Die Fläche Grünzug „Neuer Graben“ wird im Bereich zur OES hin erweitert.

Ebenso wird der Grünzug „Moorkampgraben“ zur OES hin erweitert.

### **2.3 Zusammenfassung der Auswirkungen der Änderung**

Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 97 mit der Aufteilung und der Lage der unterschiedlichen Nutzungen sowie mit der Führung der Ortsentlastungsstraße wird durch die vorliegende 1. Änderung nicht verändert. Durch die Änderungen wird vorwiegend die Größe der Baugebiete entlang der OES den tatsächlichen Flächenansprüchen der Straße angepasst. Mit den Nutzungsansprüchen der Sportanlagen werden Änderungen vorgenommen, die nach der Abwägung der unterschiedlichen Belange vor die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gestellt wurden. Diese Änderungen umfassen im wesentlichen:

- Erweiterung der Gewerbegebiete Q5 und Q6 in Richtung OES
- Erweiterung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, der angrenzenden Maßnahmenflächen und der angrenzenden Fläche für Regenrückhaltung in Richtung OES,
- Erweiterung der Baugrenzen in Q21 und dadurch die Erweiterungsmöglichkeit für bauliche Vorhaben in Richtung OES und zur Maßnahmenfläche innerhalb des Gebiets,
- Wegfall des Quartiers Q23 und dadurch eine Erweiterungsmöglichkeit für bauliche Vorhaben mit einer maximalen Höhe von 13 m,
- Erweiterung der Baugrenzen in Quartier 22 und hierdurch eine Verlagerung der Maßnahmenflächen entlang des Grünzuges „Neuer Graben“,
- Erweiterung der Fläche des Quartiers 22 und gleichzeitige Reduzierung der Fläche des Grünzuges „Neuer Graben“,
- Festsetzungen von zwei zusätzlichen Ein- und Ausfahrten an der OES.

### 3 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsbeurteilung

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 wird ein nach § 30 Abs.1 BauGB planungsrechtlich zu beurteilender Bereich erneut überplant. Es ist daher bei der Ermittlung des Eingriffs in die Natur und Landschaft und bei der Abwägung zur Änderung des Bebauungsplanes nicht vom Ist-Zustand, sondern vielmehr von den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 auszugehen. Diese Festsetzungen werden den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenübergestellt. Als ein wesentlicher Indikator für den Vergleich der Eingriffsintensität soll die nachfolgende Gegenüberstellung der Flächenbeanspruchung (Schutzgut Boden) dienen.

#### **Schutzgut Boden**

Die Gegenüberstellung (s. Tabelle 2) zeigt auf, dass durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans die mögliche versiegelte Fläche um 1462 m<sup>2</sup> vergrößert wird. Dem gegenüber steht der geringere Anteil (3107 m<sup>2</sup> weniger) an Flächen, für die Bodenauffüllungen vorgesehen sind. Da gemäß dem Bebauungsplan Nr. 97 der Kompensationsbedarf für Bodenversiegelung mit dem Faktor 0,3 und der Kompensationsbedarf für Bodenauffüllung mit dem Faktor 0,15 ermittelt wurden, wird gesehen, dass sich durch die vorliegende Änderung kein erhöhter Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden ergeben wird.

Dem (1462 m<sup>2</sup> x 0,3 =) **438m<sup>2</sup>** höheren Kompensationsbedarf stehen (3107m<sup>2</sup> x 0,15=) **466 m<sup>2</sup>** geringerer Kompensationsbedarf gegenüber.

Zudem werden festgesetzte Verkehrsflächen umgewidmet, wodurch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Regenrückhalteflächen und landwirtschaftliche Flächen erweitert werden.

Im einzelnen werden die möglichen Beeinträchtigungen und Nutzungsänderungen in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

#### **Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie Wasser, Klima / Luft**

Bezüglich der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Wasser“, „Klima / Luft“ wird auf die Ausführungen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Feldhausen II“ hingewiesen. Aufgrund der Änderungen des vorliegenden B-Planes sind keine zusätzlichen Eingriffe im Hinblick auf diese Schutzgüter zu erwarten.

#### **Schutzgut „Landschaftsbild“**

Bezüglich dem Schutzgut „Landschaftsbild“ sind Änderungen durch die Standorte und die Höhe baulicher Vorhaben zu erwarten. Ziel der ursprünglichen Planung war es, dort wo die Ortsentlastungsstraße zur freien unbebauten Landschaft übergeht, einen Ortsrand auszubilden. Durch eine gestaffelte Höhenentwicklung und entsprechende Bepflanzungen sollte dieses Ziel umge-

setzt werden. Die Höhenentwicklung der potenziellen Bebauung, die der Bebauungsplan Nr. 97 „Feldhausen II“ ermöglichte, wird gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen im wesentlichen in den Bereichen des Sondergebiets Q22 (Tennisanlage) geändert. Durch den Wegfall des Quartiers 23, in dem eine maximale Firsthöhe von 4,0 m festgesetzt war, rückt die potenzielle Bebauung mit der max. Firsthöhe von 13m näher an die Ortsentlastungsstraße heran. Ein gestaffelter Übergang zur freien, nicht bebauten Landschaft hin, wird in der ursprünglichen Form (gegliederte Höhenentwicklung) nicht mehr vorgesehen.

Da bei der Planung der Tennisanlage u.a. die Zuordnung der Plätze den Standort der Tennishalle zwingend in einem Bereich nahe der OES bestimmt haben, wurden die Belange der Sportnutzung vor die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes gestellt. Eine Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild erfolgt in Form von Pflanzmaßnahmen entlang der OES und der Planstraße A. Durch die Erweiterung u.a. der im Norden der Tennisanlage angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die oben genannten Beeinträchtigungen zusätzlich minimiert. Verwiesen wird an dieser Stelle auch auf die Tabelle 3 (s.u.). Durch die Umwidmung und ökologische Aufwertung der ehemaligen Verkehrsflächen wird auch die Einbindung in das Landschaftsbild verbessert.

Bezüglich dem Quartier Q21 ist anzumerken, dass durch die Erweiterung der Baugrenze die potenzielle Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 14,5 m auch hier näher an die Ortsentlastungsstraße heranrückt. Diese Fläche bildet jedoch keinen direkten Übergang zur freien offenen Landschaft hin, da auf der gegenüberliegenden Seite der OES sowohl eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist, als auch eine Fläche für die Behandlung des Regenwassers. Durch beide Flächen ist gewährleistet, dass durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen ein direkter Übergang zur freien Landschaft nicht entstehen wird.

**Tabelle 2 Übersicht zu den geänderten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden**

Baugebiet (Quartier / Vorhaben)	Bodenversiegelung			Bodenauffüllung nicht versiegelter Flächen			
	Bebauungsplan Nr. 97	Bebauungsplan Nr. 97 / 1. Änderung	Differenz	Bebauungsplan Nr. 97	Bebauungsplan Nr. 97 / 1. Änderung	Differenz	
Gewerbe- gebiet Q5	303 m <sup>2</sup> (GRZ 0,8); potenzielle Bodenversiegelung 242 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> (GRZ 0,8); potenzielle Bodenversiegelung 360 m <sup>2</sup>	+ 118 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup> Gewerbefläche abzüglich der Bodenversiegelung 242 m <sup>2</sup> = 61 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup> Gewerbefläche abzüglich der Bodenversiegelung 360 m <sup>2</sup> = 90 m <sup>2</sup>	+ 29m <sup>2</sup>	
Gewerbe Q6	1803 m <sup>2</sup> abzüglich der Maßnahmen- flächen im Gebiet (1530 m <sup>2</sup> ) = 273 m <sup>2</sup> x 0,8 (GRZ) = 218 m <sup>2</sup>	2819 m <sup>2</sup> abzüglich der Maßnahmen- flächen im Gebiet (1500 m <sup>2</sup> ) = 1319 m <sup>2</sup> x 0,8 (GRZ) = 1055 m <sup>2</sup>	+ 837 m <sup>2</sup>	1803 m <sup>2</sup> abzüglich der Maßnahmen- flächen im Gebiet ( 1530 m <sup>2</sup> ) = 273 m <sup>2</sup> abzüglich der versiegelten Fläche ( 218 m <sup>2</sup> ) = 55 m <sup>2</sup>	2819 m <sup>2</sup> abzüglich der Maßnahmen- flächen im Gebiet (1500 m <sup>2</sup> ) = 1319 m <sup>2</sup> abzüglich der versiegelten Fläche (1055m <sup>2</sup> ) = 264 m <sup>2</sup>	+ 209 m <sup>2</sup>	
Sonder- gebiet Q22	19991 m <sup>2</sup> Sondergebietsfläche; potenzielle Bodenversiegelung 7996 m <sup>2</sup>	20877 m <sup>2</sup> Sondergebietsfläche; potenzielle Bodenversiegelung 8351 m <sup>2</sup>	+ 358 m <sup>2</sup>	19991 m <sup>2</sup> Sondergebietsfläche; potenzielle Aufschüttungen 7996 m <sup>2</sup>	20877 m <sup>2</sup> Sondergebietsfläche; potenzielle Aufschüttungen 8351 m <sup>2</sup>	+ 358 m <sup>2</sup>	
Sonder- gebiet Q21	6986 m <sup>2</sup> Sondergebietsfläche; potenzielle Bodenversiegelung 1257 m <sup>2</sup>	7811 m <sup>2</sup> Sondergebietsfläche; potenzielle Bodenversiegelung 1406 m <sup>2</sup>	+ 149 m <sup>2</sup>	6986 m <sup>2</sup> Sondergebietsfläche; potenzielle Aufschüttungen 2934 m <sup>2</sup>	7811 m <sup>2</sup> Sondergebietsfläche; potenzielle Aufschüttungen 3281 m <sup>2</sup>	+ 347 m <sup>2</sup>	
Ortsent- lastungs- straße Ver- kehrsfläche	Anteilige Straßenlänge (1180 m) x Straßenbreite (7 m ) = 8260 m <sup>2</sup>	Anteilige Straßenlänge (1180 m) x Straßenbreite (7 m ) = 8260 m <sup>2</sup>	+/- 0 m <sup>2</sup>	Aufschüttungen an jeder Straßenseite 2 m (=4 m x Straßenlänge (1180 m) = 4720 m <sup>2</sup> + Wallfläche (7120 m <sup>2</sup> ) = gesamt 11840 m <sup>2</sup>	Aufschüttungen von je Straßenseite 2 m (=4 m x Straßenlänge (1180 m) = 4720 m <sup>2</sup> + Wallfläche (3070 m <sup>2</sup> ) = gesamt 7790 m <sup>2</sup>	- 4050 m <sup>2</sup>	
<b>Bilanz</b>			<b>+ 1462 m<sup>2</sup></b>	<b>Bilanz</b>			<b>- 3107 m<sup>2</sup></b>

**Tabelle 3 Nutzungsumwidmung / ökologische Aufwertung**

Baugebiet (Lage)	Nutzungsumwidmung / ökologische Aufwertung	
	Bebauungsplan Nr. 97	Bebauungsplan Nr. 97 / 1. Änderung
OES Verkehrsfläche ( <i>Flurstücksnummern 53/3, 56/5</i> )	429 m <sup>2</sup> festgesetzte Verkehrsfläche (ohne weitere Definition der Flächennutzung)	429 m <sup>2</sup> festgesetzte Fläche für ein Regenrückhaltebecken sowie die textliche Festsetzung Nr. 6.6
OES Verkehrsfläche ( <i>Flurstücksnummern 84/15, 89/8, 113/13, 125/20</i> )	1724 m <sup>2</sup> festgesetzte Verkehrsfläche (ohne weitere Definition der Flächennutzung)	1724 m <sup>2</sup> festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die textliche Festsetzung Nr. 6.9
OES Verkehrsfläche ( <i>Flurstücksnummer 25/4</i> )	262 m <sup>2</sup> festgesetzte Verkehrsfläche (ohne weitere Definition der Flächennutzung)	262 m <sup>2</sup> festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die textliche Festsetzung Nr. 6.8
OES Verkehrsfläche ( <i>Flurstücksnummer 64/1</i> )	149 m <sup>2</sup> festgesetzte Verkehrsfläche (ohne weitere Definition der Flächennutzung)	149 m <sup>2</sup> festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die textliche Festsetzung Nr. 6.12
OES Verkehrsfläche ( <i>Flurstücksnummer 91/4</i> )	954 m <sup>2</sup> festgesetzte Verkehrsfläche (ohne weitere Definition der Flächennutzung)	954 m <sup>2</sup> festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die textliche Festsetzung Nr. 6.10
OES Verkehrsfläche ( <i>Flurstücksnummern 84/16, 85/1</i> )	186 m <sup>2</sup> festgesetzte Verkehrsfläche (ohne weitere Definition der Flächennutzung)	186 m <sup>2</sup> festgesetzte öffentliche Grünfläche (Moorkampgraben)

#### **4. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 97 wurde von der Bezirksregierung Hannover empfohlen, einzelne Teilbereiche des Geltungsbereiches vor den Baumaßnahmen nach Kampfmitteln abzusuchen. Diese Empfehlung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die entsprechende Kennzeichnung der Flächen wurde in dem Änderungsbereich übernommen. Der entsprechende Hinweis ist auf der Planzeichnung wiedergegeben.

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

#### **5. Ver- und Entsorgung, Kosten**

In der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 97 ist eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Baugebietes als gesichert dargestellt.

Gegenüber den veranschlagten Kosten des Bebauungsplanes Nr. 97 entstehen der Gemeinde keine Mehrkosten.

## 6. Städtebauliche Werte

	<i>Flächen- ausschnitt im B-Plan Nr.97</i>	<b>B-Plan Nr.97 1. Änderung</b>	
	<i>(ca.) m<sup>2</sup></i>	<i>(ca.) m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>
<b>1. Gesamtfläche</b>	79012	79012	100,00
2. Öffentliche Erschließung gesamt	45745	38738	49,03
3. Gewerbegebiet gesamt	2106	3269	4,14
in Q4	303	450	
in Q5	1803	2819	
4. Sondergebiete Sportanlagen gesamt	26977	28688	36,31
in Q21	6986	7811	
in Q22	(+ Q23) 19991	20877	
5. Öffentliche Grünflächen	2599	3014	3,81
6. Landwirtschaftliche Flächen	0	2583	3,27
7. Fläche für Versorgungsanlagen	0	50	0,06
8. Fläche für Regenwasserbehandlung	0	535	0,68
9. Maßnahmenfläche § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	0	2135	2,70

## **7. Hinweis, Verfahrensvermerke**

### **Hinweis**

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 97 "Feldhausen II" 1. Änderung, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

### **Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 "Feldhausen II" - 1. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den 09.07.2003

GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH

gez. i.A. Winkenbach

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 97 "Feldhausen II" - 1. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.03.2003 bis einschließlich 25.04.2003 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 97 "Feldhausen II" - 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und Begründung am 08.07.2003 beschlossen.

Lilienthal, den 11.07.2003

gez. Stormer

Gemeindedirektor

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