



ABSCHRIFT

Gemeinde Lilienthal  
Landkreis Osterholz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 102  
"Falkenberger Landstraße III"

Planfassung:  
29.06.99

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planaufstellung .....	1
2.	Planunterlage .....	1
3.	Lage und Abgrenzung des Gebietes .....	1
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	1
5.	Anlaß und Ziel der Planung .....	2
6.	Grundzüge der Planung .....	3
7.	Planerische Vorgaben .....	3
7.1	Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm/ Landesraumordnungsprogramm .....	3
7.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
8.	Das Plangebiet .....	4
8.1	Heutige Nutzungen im Plangebiet .....	4
8.2	Angrenzende Nutzungen .....	5
8.3	Immissionssituation .....	5
8.4	Belange der Landwirtschaft .....	6
8.5	Altlasten .....	6
9.	Natur und Landschaft .....	6
9.1	Naturräumliche Gliederung .....	6
9.2	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes .....	7
9.3	Boden .....	8
9.4	Potentiell natürliche Vegetation .....	8
9.5	Landschaftsbild .....	9
9.6	Beschreibung des Plangebietes (siehe Anlage) .....	9
9.7	Beschreibung der angrenzenden Flächen .....	10
9.8	Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft .....	10
9.9	Bewertung des Ist-Zustandes .....	11
9.9.1	Schutzgut: Arten und Lebensgemeinschaften .....	11
9.9.2	Schutzgut: Wasser- und Oberflächengewässer .....	13
9.10	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....	15
9.11	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen .....	16

9.12	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen .....	16
9.13	Bilanzierung	
	Schutzgut: Arten und Lebensgemeinschaften .....	18
9.14	Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen .....	20
10.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	21
10.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
10.3	Bauweise und Baugrenzen .....	22
10.4	Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern .....	23
10.5	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO .....	23
11.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	25
11.1	Verkehrliche Erschließung .....	25
11.2	Stellplätze und Ruhender Verkehr .....	26
11.3	Verkehrssicherheit .....	27
11.4	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	27
11.5	Energieversorgung .....	29
11.6	Fernmeldetechnische Versorgung .....	29
11.7	Brandschutz .....	29
11.8	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs .....	30
11.9	Kinderspielplatz .....	30
12.	Planungsstatistik .....	31
13.	Kosten und Bodenordnung .....	31
14.	Belange der Denkmalpflege .....	31
15.	Landkampfmittel .....	31
16.	Hinweis, Verfahrensvermerke .....	32

- Anlagen:
- Biotopkartierung
  - Bodenuntersuchung
  - Schalltechnische Untersuchung
  - Höhennivellement

### 1. Planaufstellung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 17.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Falkenberger Landstraße III" aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 beschlossen.

### 2. Planunterlage

Als Planunterlage diente die vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellte Rahmenkarte M. 1 : 1 000. Weiterhin wurden zur Verwendung im Bereich CAD-Technik digitale Daten zur Verfügung gestellt.

### 3. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Falkenberger Landstraße, südlich des Birkenweges, und umfaßt eine Fläche von 1,07 ha.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden : durch die Gemeindestraße "Birkenweg"
- im Osten : durch die straßenbegleitende Bebauung der Landesstraße "Falkenberger Landstraße" (L 133)
- im Süden : durch das Grundstück des Evangelischen Jugendheimes
- im Westen : durch die straßenbegleitende Bebauung der Gemeindestraße "Ahornweg"

Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Die ringsum vorhandenen Gräben sind nicht vollständig Bestandteil des vorliegenden überplanten Flurstückes. Sie liegen z. T. auch auf den benachbarten Flurstücken. Sie werden nicht als Abgrenzung des Plangebietes herangezogen, da der Grabenverlauf keine Parzellengrenze, sondern nur eine topographische Grenze darstellt, die in der Örtlichkeit möglicherweise nicht präzise lokalisiert werden kann.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das vorliegende Plangebiet wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt.

Rotenburg erstreckt. Gemäß LROP sollen in diesem Raum Maßnahmen durchgeführt werden, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

In der Beikarte 1 "Naturschutz und Landschaftspflege" ist der Planbereich und seine Umgebung als Vorsorgegebiet aufgrund des Fischotterprogrammes gekennzeichnet.

Das Plangebiet und seine direkte Nachbarschaft besitzen aber keinerlei Lebensraumfunktion für den Fischotter, weil es eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist. Lebensraumfunktionen können die Flußauen der östlich in einiger Entfernung zum Plangebiet verlaufenden "Wörpe" und die in südwestlicher Richtung weiter entfernte vorhandene Wümme-Niederung mit ihrem angrenzenden Grabensystem übernehmen.

Die Beikarte 3 "Forstwirtschaft" weist den Landkreis überwiegend als Landesteil mit einem Waldanteil unter 15 % aus.

Das LROP trifft für den Planbereich keine weiteren Aussagen.

## **7.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeindebedarf dargestellt. Für den nordöstlichen Teil weist der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche aus.

Im Parallelverfahren wird für den südwestlichen Teil des Plangebietes der Flächennutzungsplan geändert und es erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche.

## **8. Das Plangebiet**

### **8.1 Heutige Nutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mittig im Plangebiet befindet sich die Hofanlage mit Wohnhaus und angrenzendem Stallgebäude sowie separat stehenden Stallungen und Remisen. Die Flächen nördlich und südlich der Hofanlage werden als Weideflächen bzw. Lagerstätte für Silage genutzt.

Auf die naturräumlichen Gegebenheiten wird unter Pkt. 9 eingegangen.

## 8.2 Angrenzende Nutzungen

Nordöstlich wird das Plangebiet durch den "Birkenweg" begrenzt. Die straßenbegleitende Bebauung des "Ahornweges" schließt mit den rückwärtigen Grundstücksteilen an die westliche Plangebietsgrenze. Südwestlich wird die Plangebietsfläche durch einen Graben begrenzt, der die Außenflächen des Evangelischen Jugendheimes (Bolzplatz) von der Plangebietsfläche trennt. Östlich schließt die straßenbegleitende Bebauung der Falkenberger Landstraße an.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze und randlich in der Hoffläche stehen einige alte Einzelbäume.

## 8.3 Immissionssituation

Zu berücksichtigen sind Verkehrslärmimmissionen, die durch die Falkenberger Landstraße L 133 verursacht werden. Im Rahmen des als Anlage beigefügten schalltechnischen Gutachtens wurden anhand von schalltechnischen Berechnungen die Straßenverkehrslärmimmissionen, die durch die östlich verlaufende Falkenberger Landstraße (L 133) auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und beurteilt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, daß im Quartier 2 (nördlicher Planbereich) der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärm überschritten wird, dagegen finden im Quartier 1 (südlich anschließend) keine Überschreitungen der Orientierungswerte statt. Das Quartier 2 wird daher als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt und zur Schallminderung mit passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von erhöhten bewerteten Schalldämmmaßen der Außenbauteile auf der der Falkenberger Landstraße zugewandten Seite belegt. Diese Festsetzung betrifft sowohl den Bereich des Dachgeschosses als auch den des Erdgeschoßbereiches. Für Aufenthaltsräume auf der der Falkenberger Landstraße zugewandten Seite ergibt sich somit ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w,res}$  von 35 dB.

Unter Berücksichtigung, daß die Außenwände aus mindestens 25 cm starkem Mauerwerk mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mind.  $R'_{w} = 50$  dB bestehen und max. 50 % der Außenbauteile als Fensterflächen ausgeführt sind, ergibt sich ein erforderliches Schalldämmmaß für die Fenster von  $R'_{w} = 30$  dB. Fenster moderner Qualität besitzen ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{w} = 30 - 34$  dB. Beim Einbau von schallgedämmten Fenstern ist zu berücksichtigen, daß die für eine ausreichende Lüftung der Wohnräume erforderliche Einrichtung

die Mindestanforderungen der resultierenden Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet. Weiterhin sollten die Schlafräume nur in den der Falkenberger Landstraße abgewandten Seiten zugelassen werden.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes findet aufgrund der größeren Entfernung zur Fahrbahn und der Abschirmung durch die bereits vorhandene Bebauung entlang der Falkenberger Landstraße keine Überschreitung der Orientierungswerte statt. Darüber hinaus wird zur optischen Abgrenzung und als Pufferzone entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Pflanzstreifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

#### **8.4 Belange der Landwirtschaft**

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Wie bereits dargelegt, hat der Landwirt an diesem Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten. Darüber hinaus ist die Bewirtschaftung des Hofes durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Falkenberger Kreuz ungünstig erschwert.

Der Landwirt hat nun die Möglichkeit mit seinem Betrieb an einen Standort mit arrondierten Flächen auszusiedeln. Mit dieser beabsichtigten Aussiedlung ist die Existenz und eine ökonomische Bewirtschaftung dieses Betriebes am neuen Standort langfristig gesichert.

#### **8.5 Altlasten**

Der Gemeinde Lilienthal sind keine Altlasten im Plangebiet selbst und im angrenzenden Bereich bekannt.

### **9. Natur und Landschaft**

#### **9.1 Naturräumliche Gliederung**

Im Bereich des Plangebietes stoßen 3 naturräumliche Einheiten aneinander: im Norden die Worpsweder Moore, südwestlich die Hamme-Wümme-Marsch und südöstlich die Fischerhuder Niederung.

Die Worpsweder Moore, die sich im Südosten der Hamme-Moore bis an die Zevener Geest erstrecken und im Süden durch die Niederungen des Bremer Beckens und der Wümme begrenzt werden, gehören zu den am intensivsten besiedelten und landwirtschaftlich genutzten Hochmoorgebieten Nordwestdeutschlands. Im Westen, Süden und Osten gruppieren sich um den Weyerberg zahlreiche Moorsiedlungen. Bis auf den schmalen Streifen der Wörpeniederung, die das Mooregebiet in zwei Teile teilt, besteht der ganze Raum aus Hochmoor. Dieses ist zum großen Teil abgetorft und in Ackerland umgewandelt. Grünland kommt in kleinen Flächen im Zentrum der Moore, wo auch noch Ödland mit Torfstichen anzutreffen ist, und vor allem in der Wörpe-Niederung vor.

Im Bereich der Hamme-Wümme-Marsch besteht der Untergund aus diluvialen Sanden, darüber lagert Bruchwaldtorf, der zur Zeit der Küstensenkung im Boreal entstand. Darüber wurde durch die Hochwässer der Weser und Tidehochwässer Marschenschlick abgelagert, der heute fast im ganzen Gebiet die Hauptbodenart darstellt. Der Nordrand dieses Raumes ist besonders feucht und gewässerreich und zeichnet sich durch zahlreiche Blänken und Tümpel aus. Hier haben Niedermoorböden die Vorherrschaft, die häufig mit den Schlickböden verzahnt sind. Das früher durch Bruch- und Auewälder bestockte Gebiet enthält heute ertragreiches Grünland.

Das Gebiet der Fischerhuder Niederung besitzt vorwiegend Flachmoorböden. Es wird an seiner Nordgrenze gegen die Worpsweder Moore von einem Dünenstreifen begleitet. Insbesondere dieser Dünenstreifen war von einzelnen Kiefern durchsetztes Heideland.

## **9.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, für den eine Baumschutzsatzung vordringlich ist.

Nordöstlich außerhalb des Plangebietes östlich der L 133 im Bereich der Wörpe und des Grasberger Schiffgrabens ist ein für Arten und Lebensgemeinschaften wertvoller Bereich mit regionaler, möglicherweise landesweiter Bedeutung dargestellt.

Im Bereich der Flächen nördlich und östlich außerhalb des Siedlungsbereiches ist die Qualität des Landschaftsbildes als bedeutend (wichtiger Bereich der Kategorie C) und mit einer Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten eingestuft worden. Nordwestlich außerhalb des Plangebietes im Bereich "Trupermoor" ist eine regional seltene Bodengesellschaft anzutreffen.

Für das Plangebiet selbst trifft der Landschaftsrahmenplan ansonsten keine weiteren Aussagen.

### 9.3 Boden

Gemäß der "Bodenkundlichen Standortkarte" M. 1 : 200.000 herrschen im Plangebiet mäßig trockene bis frische örtlich staunasse meist steinige Sandböden mit Lehm im Untergrund und örtlich auch im Unterboden vor.

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm, zum Teil mit Flugsanddecke. Der Bodentyp ist als Podsol anzusprechen.

### 9.4 Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation ist entsprechend der Bodenverhältnisse der Stieleichen-Birkenwald der geringen Quarzsandböden anzusprechen. Der Stieleichen-Birkenwald setzt sich größtenteils aus folgenden Gehölzen zusammen:

#### Bäume:

Stieleiche	(Quercus robur)
Weißbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Waldkiefer	(Pinus sylvestris)
Zitterpappel	(Populus tremula)

#### Sträucher:

Jungwuchs der Bäume

Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)

### 9.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vorrangig durch die umgebende Bebauung geprägt und ist daher eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Als belebende Elemente wirken die randlich des Plangebietes stehenden alten Einzelexemplare der Stieleiche und die innerhalb der Plangebietsfläche stehenden Obstbäume.

Von der Falkenberger Landstraße aus ist das Plangebiet aufgrund der straßenbegleitenden Bebauung nicht oder nur kaum einsehbar. Lediglich vom Birkenweg aus wird die Sicht auf die Plangebietsfläche ermöglicht.

Östlich der Falkenberger Landstraße schließt der offene Landschaftsraum in Form von Grünlandflächen, die durch Baum- und Gehölzbestände vielfältig gegliedert sind, an.

### 9.6 Beschreibung des Plangebietes (siehe Anlage)

Die Bestandsaufnahme wurde auf Grundlage des "Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen" Stand September 1994, im Juni 1998 durchgeführt.

Das Plangebiet gliedert sich grob in 3 Abschnitte:

Der 1. Abschnitt als nördlicher Teil des Plangebietes ist als intensiv genutzte Grünlandfläche zu beschreiben. Gräser kommen hier zur Dominanz. Vereinzelt treten krautige Pflanzen wie Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Breitwegerich (*Plantago major*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und der Weißklee (*Trifolium repens*) auf. Am westlichen Rand dieser als Kälberweide genutzten Grünlandfläche befinden sich 3 Obstbaumhochstämme. Am östlichen Rand wird ein etwa 5m breiter Streifen als Gemüsegarten ebenfalls intensiv genutzt. Zur Zeit der Bestandsaufnahme (Juni '98) wurde dieser Streifen allerdings nicht mehr genutzt.

Den 2. Abschnitt des Plangebietes bildet die eigentliche Hofstelle mit Wohnhaus, Stallgebäuden und Remisen. Der Hofraum ist mit einer dichten Schotterdecke befestigt. Zwei alte Einzelexemplare der Stieleiche im nordwestlichen Bereich der Hofstelle und eine Stieleiche und eine Sandbirke am östlichen Rand der Hofanlage prägen diesen Bereich.

Der 3. Abschnitt als südlicher Teil des Plangebietes gliedert sich in 2 Teilflächen:

Die westliche Teilfläche wird als Kälberweide intensiv genutzt. Dabei entspricht die Artenzusammensetzung in etwa der nördlichen Grünlandfläche. Der Anteil an krautigen Pflanzen ist hier aber noch geringer. Er beschränkt sich im wesentlichen auf den stumpfblättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*).

Die östliche Teilfläche dient zur Zeit der Bestandsaufnahme als Lagerplatz für 5 Flachsilos zur Aufbewahrung von Viehfutter. Zwischen diesen beiden Flächen stehen einzelne Obstbaumhochstämme. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Reihe alter Einzelexemplare der Stieleiche.

Die Plangebietsfläche ist allseits von einem kleinen Graben umgeben. Dieser weist im wesentlichen keine begleitende Uferstaudenflur auf. Lediglich am nordwestlichen Rand des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Remise befindet sich ein kleiner Abschnitt in dem ein Einzelexemplar der Wasser-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) vorkommt.

### **9.7 Beschreibung der angrenzenden Flächen**

Westlich wird das Plangebiet durch die Gartenflächen der straßenbegleitenden Bebauung entlang des "Ahornweges" begrenzt. Südlich schließt der Bolzplatz des Jugendheimes mit seinem umlaufenden Graben an. Östlich wird das Plangebiet durch die Gartenflächen der straßenbegleitenden Bebauung der Falkenberger Landstraße begrenzt. Nördlich des Plangebietes verläuft der "Birkenweg".

### **9.8 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft**

Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an Breuer 1994: "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", Niedersächsisches Landesamt für Ökologie.

Bewertungsgegenstand sind die Schutzgüter des Naturschutzes, von deren Qualität maßgeblich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes abhängt. Hierunter fallen "Arten und Lebensgemeinschaften" (Biotoptypen), "Boden", "Wasser", "Klima/Luft" und das "Landschaftsbild".

Für differenzierte Bewertung ist es notwendig, jedes Schutzgut getrennt zu betrachten.  
 Die Bewertung erfolgt anhand von drei Wertstufen:

- Wertstufe 1 : Bereich mit besonderer (hoher) Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2 : Bereich mit allgemeiner (mittlerer) Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3 : Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" setzen sich aus der Naturnähe des Biotoptyps sowie aus dem Vorkommen gefährdeter Arten zusammen. Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft dient jeweils der Natürlichkeitsgrad als Bewertungskriterium.

Das Schutzgut "Landschaftsbild" wird aus einer anthropogenen Sichtweise betrachtet und im Hinblick auf naturraumtypische Vielfalt und Eigenart bewertet.

Das Plangebiet gliedert sich in die Biotoptypen:

- befestigte Flächen (Gebäude, Zufahrten, Hofraum)
- landwirtschaftliche Lagerstätte (Flachsilos)
- intensiv genutztes Grünland
- Einzelbäume (alte Exemplare der Stieleiche und Obstbäume).

## 9.9 Bewertung des Ist-Zustandes

### 9.9.1 Schutzgut: Arten und Lebensgemeinschaften

Zu den Bewertungskriterien dieses Schutzgutes zählen die Naturnähe des Biotoptyps, das Vorkommen gefährdeter Arten und die zeitnahe Wiederherstellbarkeit des Lebensraumes, die sich auf einen Zeitraum von maximal 10 bis 15 Jahren bezieht.

#### befestigte Flächen:

Die befestigten bzw. überbauten Flächen (Gebäude, Zufahrten, Hofraum) stellen als technisch-baulich geprägte und genutzte Flächen künstliche Biotoptypen dar, die weitgehend ohne Lebensraumbedeutung sind.

### landwirtschaftliche Lagerstätte

Dieser Silolagerplatz ist durch regelmäßige Beeinträchtigungen des Bodens und der Flora und Fauna geprägt. Durch die langfristige Lagerung sowie durch das ständige Befahren zur Futterentnahme ist nicht nur der Lagerplatz selbst, sondern auch dessen unmittelbare Umgebung ständig gestört.

Er ist als naturferner Biotoptyp der Wertstufe 3 von geringer Bedeutung zuzuordnen.

### intensiv genutztes Grünland

Das relativ artenarme intensiv genutzte Grünland besitzt aufgrund der intensiven Nutzung, der Kleinräumigkeit und des vorhandenen Siedlungsdruckes durch die umgebende Bebauung ebenfalls eine geringe Bedeutung für die Zielsetzung des Arten- und Biotopschutzes und ist ebenfalls der Wertstufe 3 zuzuordnen.

### Einzelbäume

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume besitzen eine besondere Bedeutung als Lebensraum für eine vielfältige Fauna. Vor allem ein derart alter Bestand weist eine hohe Arten- und Strukturvielfalt auf. Sie stellen nicht nur für viele Vogelarten wichtige Sing- und Ansitzwarten dar, sondern hier finden auch Baum- und Höhlenbrüter vor allem in Altholzstämmen Nistmöglichkeiten. Als heimische Baumarten begünstigen sie eine Besiedlung von zahlreichen Insekten, die für viele Tiere ein reichhaltiges Nahrungsangebot darstellen.

Darüber hinaus erfüllen sie für viele Arten wichtige Teillebensräume und Rückzugsgebiete und sind der Wertstufe 1 von besonderer Bedeutung zuzuordnen.

### Schutzgut: Boden

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut Boden sind der Natürlichkeitsgrad, das Standortpotential für die Entwicklung von wertvollen Biotoptypen (Biotopentwicklungspotential), die Seltenheit (in bezug auf den Naturraum) sowie die kulturhistorische Bedeutung.

Der unversiegelte Boden des Plangebietes unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung, die als intensiv zu bezeichnen ist. Zudem wird der Bodenwasserhaushalt durch die vorhandenen

Gräben beeinträchtigt, so daß bezüglich des Naturnähegrades insgesamt eine Einstufung als "stark überprägter Naturboden von allgemeiner Bedeutung" gegeben ist. Das Biotopenentwicklungspotential ist als mittel einzustufen, da bei einer Wiederherstellung der natürlichen Bodenfeuchte und einer Zurücknahme der Nutzungsintensität u. U. wertvolle Feuchtbiopte (z. B. Naßwiese) entstehen können, diese aber aufgrund der bereits angesprochenen Kleinräumigkeit und des Siedlungsdruckes in ihrer Wertigkeit wieder eingeschränkt wären. Eine besondere kulturhistorische Bedeutung dieser Böden ist nicht gegeben. Insgesamt gesehen ist dem Schutzgut "Boden" (bezogen auf die unversiegelten Bereiche) eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

Die durch Gebäude, Hofflächen und Zufahrten versiegelten Bereiche haben dagegen ihre naturhaushaltlichen Funktionen (z. B. Filter- und Puffervermögen, Standortfunktionen für Pflanzen und Tiere etc.) bezüglich des Schutzgutes "Boden" gänzlich verloren, so daß eine Einstufung als "befestigter Boden von geringer Bedeutung" (Wertstufe 3) vorzunehmen ist.

#### 9.9.2 Schutzgut: Wasser- und Oberflächengewässer

Für das Schutzgut "Wasser- und Oberflächengewässer" wird der Natürlichkeitsgrad der Gewässergüte und der Wasserführung bewertet.

Bei dem Graben entlang der Planbereichsgrenzen ist von einer Belastung der Gewässergüte durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes und durch die intensive gärtnerische Nutzung der angrenzenden Flächen auszugehen. Es erscheint die Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) angebracht.

#### Schutzgut: Wasser-Grundwasser

Die Kriterien zur Bewertung des Grundwassers sind das Stoffeintragsrisiko und die Beeinträchtigung des Grundwasserstandes.

Es ist von einem mittleren Stoffeintragsrisiko auszugehen, aufgrund der intensiven Nutzung und des anstehenden Sandbodens und des damit verbundenen Auswaschungspotentiales.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen im Bereich der Hofstelle ist mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Der das Plangebiet allseitig begrenzende Graben trägt zur Entwässerung des Plangebietes bei, was eine Beeinträchtigung des Grundwasserstandes zur Folge hat.

Die Grundwassersituation ist insgesamt mit der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zu belegen.

### **Schutzgut: Luft**

Die ständige Vegetationsdecke im Bereich des Grünlandes trägt mit ihrer Verdunstungsleistung zur Entstehung von Frischluft bei. Dem gegenüber stehen die versiegelten bzw. überbauten Bereiche innerhalb des Plangebietes, die mit ihren wärmeerzeugenden Oberflächen zu einer Minderung der Luftqualität beitragen.

Eine große Bedeutung für die Luftqualität des gesamten Plangebietsbereiches hat der alte Baumbestand. Er trägt mit seiner luftreinigenden und seiner Klimaausgleichsfunktion zu einer Verbesserung der Luftqualität des gesamten Planbereiches bei.

### **Schutzgut: Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist Ausdruck der "Vielfalt, Eigenart und Schönheit" von Natur und Landschaft. Während unter dem Begriff "Vielfalt" i. d. R. die Anzahl unterschiedlicher Formen und Farben der Biotop- und Landschaftselemente oder das Gliederungsmaß an unterschiedlichen Biotop- und Landnutzungsformen verstanden wird, steht der Begriff "Eigenart" für das Vorhandensein (bzw. nicht Vorhandensein) von traditionellen, naturraumtypischen Landnutzungsformen und beschreibt die Präsenz an natürlichen, naturalen oder weniger naturnahen Landschaftselementen. Die Schönheit einer Landschaft ist im hohen Maße abhängig von ihrer "Vielfalt und Eigenart" und kann deshalb bei einer Beurteilung als Aggregation dieser Wertigkeiten verstanden werden.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vorrangig durch die umgebende Bebauung geprägt und ist daher eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Als belebende und strukturierende Elemente wirken die randlich des Plangebietes stehenden alten Einzelexemplare der Stieleiche und die innerhalb der Plangebietsfläche stehenden Obstbäume. Aufgrund dieser vorhandenen Strukturen wird das Landschaftsbild der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) zugeordnet.

#### 9.10 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt vorbereitet.

Eingriffe in das Landschaftsbild werden generell hervorgerufen durch die künftig entstehenden Baukörper.

Beim vorliegenden Plangebiet muß allerdings berücksichtigt werden, daß die Plangebietsfläche aufgrund der umgebenden Bebauung eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen und kaum einsehbar ist.

Der prägende alte Gehölzbestand wird weitestgehend erhalten und durch Neuanpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme ergänzt. Diese Grünzüge gliedern und strukturieren diesen Bereich und bieten, wenn auch kleinräumig, Lebensraum für Flora und Fauna. Durch den Erhalt der vorhandenen Strukturen und die Neuanpflanzungen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden bzw. ausgeglichen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen.

Dabei geht offene Vegetationsfläche in Form von intensiv genutztem Grünland verloren. Es kommt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Gleichzeitig führt die Bebauung dieser Flächen zu einer stärkeren Verinselung von Teilflächen (vorh. alter Gehölzbestand) mit hoher Lebensraumbedeutung.

Dabei muß allerdings berücksichtigt werden, daß das Plangebiet im heutigen Zustand bereits zu einem wesentlichen Teil versiegelt ist, und die Plangebietsfläche eine Art Insellage innerhalb umgebender Bebauung besitzt.

Entscheidend für die Erheblichkeit des Eingriffs ist die Dauer der Wirkung des Vorhabens, die Größe und das vorhandene ökologische Potential des Plangebietes.

#### **9.11 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen werden im nachfolgenden Text beschrieben:

- Der alte Gehölzbestand am südöstlichen Rand des Plangebietes wird durch Festsetzung dauerhaft erhalten und gesichert (textl. Festsetzung Nr. 6).
- Ebenfalls erhalten wird der wertvolle Einzelbaumbestand am westlichen Plangebietsrand und die am Rand des Plangebietes vorhandenen Gräben (textl. Festsetzung Nr. 6 und 9). Gleichzeitig werden entlang der vorhandenen Gräben, die unter der textl. Festsetzung Nr. 7 angegebenen Pflanzstreifen, beginnend an der Böschungsoberkante in das Plangebiet hinein angepflanzt, so daß die Grabenböschung selbst von Bepflanzung freigehalten wird.
- Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die 50 %-ige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig. D. h. die Grundstücke können zu 45 % versiegelt werden. Die verbleibenden 55 % werden als Garten bzw. Freifläche gestaltet und tragen zu einer Kompensation des Eingriffs bei.

#### **9.12 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes setzt die Gemeinde die im folgenden beschriebenen Maßnahmen fest:

- Das Plangebiet wird allseitig mit einem 3 m breiten Gehölzstreifen umgeben. Dabei wird der vorhandene Einzelbaumbestand an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze ergänzt und strukturell erweitert (textl. Festsetzung Nr. 7).

Diese Gehölzstreifen werden mit Gehölzen der pot. nat. Vegetation gemäß Pflanzschemata angepflanzt. Sie tragen zu einer Vernetzung des vorhandenen Gehölzbestandes bei, wirken positiv auf das Mikroklima und bieten zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna.

Diese Gehölzstreifen sind von dem Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung des Rohbaues folgenden Pflanzperiode anzulegen (textl. Festsetzung Nr. 8).

- Innerhalb der dargestellten Spielplatzfläche werden mindestens 3 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste II angepflanzt und der Platz wird mit einer Laubholzhecke eingefriedet. Trotz der zu erwartenden Nutzungsintensität ist davon auszugehen, daß die geplanten Gehölzstrukturen insbesondere von der Avifauna, aber auch von der heimischen Insektenwelt angenommen werden (textl. Festsetzung Nr. 11).
- Damit die privaten Gartenflächen einen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes leisten, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, daß in den privaten Hausgärten je Grundstück mindestens 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten oder alternativ dazu mindestens 2 kleinkronige Laubbäume mit einer Endwuchshöhe nicht unter 5 m gemäß Pflanzliste I oder mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit einer Endwuchshöhe nicht unter 15 m gemäß Pflanzliste II zu pflanzen sind (textl. Festsetzung Nr. 10).

Diese Festsetzungen sind bei der angestrebten Größe der Grundstücke zumutbar und bieten ausreichend Alternativen für eine individuelle Gartengestaltung. Neben dem positiven Einfluß auf das Ortsbild wirken diese Bäume strukturierend und positiv auf das Kleinklima und schaffen neue Lebensräume.

- Im Bereich der Verkehrsfläche werden insgesamt mindestens 6 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste II angepflanzt. Diese Baumpflanzung trägt zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes bei, schafft Lebensraum für eine vielfältige Fauna und dient einer Verbesserung des Kleinklimas (textl. Festsetzung Nr. 12).
- Um den vorhandenen Baumbestand dauerhaft zu schützen, vor allem auch in der Bauphase, ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", sowie die "Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu beachten (textl. Festsetzung Nr. 13).

### 9.13 Bilanzierung

#### Schutzgut; Arten und Lebensgemeinschaften:

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen (befestigte Flächen, landwirtschaftl. Lagerstätte und intensiv genutztes Grünland) werden im heutigen Zustand der Wertstufe 3 zugeordnet. Nach Überplanung dieser Biotoptypen und Umwandlung in Bebauung mit umgebenden Gartenflächen ist diese Fläche wieder der Wertstufe 3 zuzuordnen.

Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbaumbestand wird in seinem Bestand dauerhaft gesichert erfährt aber durch die heranrückende Bebauung eine stärkere Verinselung.

Diese Beeinträchtigung wird aber durch die neu anzulegenden Gehölzstreifen, durch die neu anzupflanzenden Einzelbäume und durch die mit der Bebauung einzuhaltenden Abstände ausgeglichen.

Die im Plangebiet vorhandenen 10 Obstbäume können nicht erhalten werden. Sie werden durch die neu anzupflanzenden Einzelbäume in den privaten Hausgärten ersetzt.

#### Schutzgut; Boden:

Dieser vorliegende Bebauungsplan bereitet in Bezug auf das Schutzgut Boden eine maximale Versiegelung von 45 % vor. Der versiegelte Bereich muß dann der Wertstufe 3 zugeordnet werden. Die offenen Vegetationsflächen in Form von zukünftigen Gartenflächen verbleiben in der Wertstufe 2. Dabei muß die im heutigen Zustand bereits versiegelte Fläche bzw. überbaute Fläche berücksichtigt bzw. abgezogen werden.

#### Schutzgut; Wasser:

Es ist von einer gleichbleibenden Gewässergüte der Oberflächengewässer auszugehen, da zwar die Einträge aus der Landwirtschaft entfallen, aber gleichzeitig auch mit Beeinträchtigungen aus der Pflege der Gartenflächen zu rechnen ist. Die Wertstufe 2 bleibt erhalten.

Mit der Einschränkung des Versiegelungsgrades von privaten Stellplätzen und ihren Zufahrten und durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf das unbedingt erforderliche Maß ist von keiner Beeinträchtigung des Grundwassers auszugehen und die Wertstufe 2 wird beibehalten.

**Schutzgut; Luft:**

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Verdunstungsleistung generell herabgesetzt. Die neuanzulegenden Gehölzstreifen und die festgesetzte Einzelbaumpflanzung in den privaten Hausgärten sowie die zu erwartende Gartengestaltung mit zusätzlichen Vegetationsstrukturen werden das Kleinklima positiv beeinflussen, so daß von einer gleichbleibenden Wertstufe für das Schutzgut Luft auszugehen ist. Gleichzeitig bleibt der für die Klimaausgleichsfunktion und für die Luftreinigung wertvolle alte Gehölzbestand erhalten.

**Schutzgut; Landschaftsbild:**

Der das Landschaftsbild prägende alte Gehölzbestand wird in seinem Bestand dauerhaft gesichert. Zusammen mit der Festlegung von Bauhöhen, der Dachform sowie ortstypischer Eindeckungen wird eine harmonische Ortsrandsituation geschaffen. Gleichzeitig wird die entstehende Bebauung durch neu anzulegende Gehölzstreifen und durch das Anpflanzen von zusätzlichen Einzelbäumen in den privaten Bereichen in das Orts- bzw. Landschaftsbild eingebunden.

### 9.14 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Betroffene Schutzgüter		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche			
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,59 ha intensiv genutztes Grünland (Wertstufe 3)</li> <li>• 0,17 ha landwirtschaftliche Lagerstätte (Wertstufe 3)</li> <li>• 0,28 ha versiegelte bzw. überbaute Fläche (Wertstufe 3)</li> <li>• 0,03 ha Einzelbaumbestand (Stieleiche) (Wertstufe 1)</li> <li>10 Obstbäume</li> </ul>	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,59 ha Intensiv Grünland vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 3</li> <li>• 0,17 ha landwirtschaftliche Lagerstätte vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 3</li> <li>• 0,28 ha versiegelte Fläche vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 3</li> </ul> <p>Beseitigung von Obstbäumen</p>	<p>Erhaltung des Einzelbaumbestandes (Stieleiche), Abstand der Bebauung von dieser Fläche im gesamten Kronentraufbereich</p>	<p>Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen in den privaten Hausgärten als Ausgleich für stärkere Verinselung des Einzelbaumbestandes</p> <p>Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen in den privaten Hausgärten</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,28 ha versiegelte Fläche (Wertstufe 3)</li> <li>• 0,79 ha stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2)</li> </ul>	<p>Bodenversiegelung (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenebeläge)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,28 ha bereits versiegelt vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 3</li> <li>• 0,27 ha kann noch versiegelt werden vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 3</li> </ul>	<p>Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß und Begrenzung der Versiegelung der privaten Stellplätze und Zufahrten es verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen</p>	<p>Entwicklung von Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten auf 0,11 ha im Baugebiet als Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch vollständige Bodenversiegelung (1 : 0,3) keine erhebliche Beeinträchtigung</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,07 ha beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)</li> </ul>	<p>Bodenversiegelung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,28 ha bereits versiegelte Fläche</li> <li>• 0,27 ha noch versiegelbare Fläche vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 2</li> </ul>	<p>Begrenzung der Versiegelung, weitere Vermeidungseffekte durch Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut "Boden"</p>	
Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,07 ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)</li> </ul>	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiegelung, Bebauung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,07 ha wenig beeinträchtigte Bereiche</li> </ul>	<p>Erhalt des wertvollen Baumbestandes gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie beim Schutzgut "Boden"</p>	
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,07 ha Wertstufe 2 von allgemeiner Bedeutung</li> </ul>	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung</p>	<p>Erhalt des wertvollen Baumbestandes</p>	<p>Entwicklung von Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten auf insgesamt 0,11 ha im Baugebiet. Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen in den privaten Hausgärten, und im Bereich der Verkehrsflächen</p>

## **10. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Aufgrund konkreter Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Errichtung von Eigenheimen wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gewählt. Ein solches Gebiet dient gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht den umgebenden Strukturen entsprechen (textl. Festsetzung Nr. 1).

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO als maximal zulässiger Wert 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ist zulässig. Die somit max. zulässige Bodenversiegelung von 45 % entspricht in etwa der baulichen Verdichtung der benachbarten Bebauung und ermöglicht eine ortsangemessene behutsame Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Aufgrund der gegebenen Nachfrage soll der Bedarf an freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden gedeckt werden. Dabei ist eine Nachfrage sowohl nach Einzel- als auch Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften gegeben.

Private Stellplätze und ihre Zufahren sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur in wasser-durchlässiger Ausführung (Natursteinpflaster mit mehr als 30 % Fugenteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig (textl. Festsetzung Nr. 2).

Um ortsuntypische bauliche Strukturen zu verhindern, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Einzel- und Doppelhaus festgesetzt. Besteht ein Baukörper als Doppelhaus aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, die an einer Grundstücksgrenze ohne seitl. Abstand aneinandergrenzen, sind je Baukörper (Doppelhaus) insgesamt max. 2 Wohneinheiten zulässig (textl. Festsetzung Nr. 3).

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand und aufgrund der vorhandenen umgebenden Struktur erfolgt die Festsetzung auf maximal ein Vollgeschoß.

Um einer ortsunangemessenen baulichen Verdichtung entgegenzuwirken, wird für Grundstücke der Einzelhäuser eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> und für Grundstücke von Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 4).

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten sind unterhalb der Baumkronen der als zu erhaltend festgesetzten Bepflanzungen sowie in den gekennzeichneten Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (textl. Festsetzung Nr. 5).

Auf der Basis des vorliegenden Gutachtens bzgl. Verkehrslärmimmissionen (siehe Anlage) der Falkenberger Landstraße L 133 wird für den nördlichen Planbereich (Quartier 2) eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt und mit passiven Schallschutzmaßnahmen belegt.

Innerhalb dieser Fläche wird für Aufenthaltsräume auf der der Falkenberger Landstraße zugewandten Seite sowohl im Bereich des Dachgeschosses als auch des Erdgeschoßbereiches ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w,res}$  von 35 dB festgesetzt. An Fenstern, auf der der Falkenberger Landstraße zugewandten Seite, muß das erforderliche Schalldämmmaß  $R'_{w} = 30$  dB betragen (textl. Festsetzung Nr. 14). Im Quartier 2 sind Schlafräume nur in der der Falkenberger Landstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

### 10.3. **Bauweise und Baugrenzen**

Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird gewählt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen umgebenden Bebauung anpaßt, die Ortsrandlage dieses Gebietes berücksichtigt und der vorhandenen Struktur entspricht. Darüber hinaus ist nach den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung überwiegend ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Bereiche so bemessen, daß den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

#### **10.4 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Zur landschaftlichen Einbindung und Strukturierung des Plangebietes sind Gehölzstreifen und Grünflächen vorgesehen.

Die vorhandene Baumreihe entlang der östlichen Plangebietsgrenze und die Einzelbäume entlang der Westgrenze werden in ihrem Bestand dauerhaft gesichert und durch neu anzupflanzende Gehölzstreifen ergänzt und miteinander verbunden.

Der Spielplatz als öffentliche Grünfläche wird durch Festsetzung von Baumpflanzungen und umgebender Heckenpflanzung in das Grünkonzept eingebunden.

Auch die in den privaten Hausgärten und innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Baumpflanzungen gliedern das Plangebiet und tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

#### **10.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO sind für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen.

Die Festlegungen sollen gewährleisten, daß die wesentlichen gestalterischen Merkmale wie Dachneigungen, die Materialien und Farbgebungen für Außenfassaden und Dacheindeckungen dem Ortsbild entsprechen (örtliche Bauvorschriften Nr. 1 und 2).

Lediglich Gebäudeelemente, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind und einen umbauten Raum von 50 m<sup>3</sup> nicht überschreiten, sind von den vorgenannten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen (örtliche Bauvorschrift Nr. 3).

Um zu verhindern, daß Oberflächenwasser des Plangebietes auf die angrenzenden Grundstücke der Falkenberger Landstraße und des Ahornweges abfließt, werden für das Plangebiet insgesamt vier Teilbereichen maximal zulässige Sockelhöhen über NN festgelegt. Dadurch soll gewährleistet werden, daß das Gelände, das die zukünftige Bebauung umgibt, unterhalb

bzw. maximal auf dem Niveau der angrenzenden Flurstücke liegt. Die Abstufung der Sockelhöhen erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Geländehöhen und der technischen Notwendigkeiten, die sich aus dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen herleiten. Es wurde dabei von der Annahme ausgegangen, daß die Erdgeschoßsockel ca. 25 cm über dem umgebenden Gelände liegen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind die höchsten Sockelhöhen zulässig, da sich hier Zwangspunkte durch die Anbindung an den höher liegenden Birkenweg und die zu berücksichtigenden zulässigen Steigungsverhältnisse der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ergeben. Nur in diesem vergleichsweise kleinen Teil des Plangebietes kann u. U. das umgebende Gelände der zukünftigen Bebauung geringfügig über dem Niveau der angrenzenden Flurstücke liegen (örtliche Bauvorschrift Nr. 4, s. a. Höhennivellement in der Anlage). In der Planzeichnung erfolgt eine entsprechende zeichnerische Darstellung mit Planeinschrieb.

Um ortsuntypische Strukturen zu vermeiden und eine harmonische Einbindung dieses künftigen allgemeinen Wohngebietes in das Ortsbild zu erreichen, unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, sind Nurdachhäuser ausgeschlossen (örtliche Bauvorschrift Nr. 5).

Es werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften erlassen:

#### 1. Dachform, Dachneigung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 25 und 50 Grad zulässig.

Für die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sind auch steilere Dachneigungen zulässig.

#### 2. Baumaterialien

##### 2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist als Material für die Außenfassaden

baulicher Anlagen nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig.

##### 2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind für die Dacheindeckung baulicher Anlagen

nur Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbrauner und schwarzer Farbgebung zulässig.

### 3. Ausnahmen

Von den vorgenannten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen sind: Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer) überdachte Stellplätze sowie Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> umbauten Raum.

### 4. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (Sockel) der Gebäude werden gemäß Planeintrag für den südlichen Teil des Plangebietes auf max. 4,35 m ü. NN, für den mittleren Teil auf max. 4,45 m ü. NN und für den nördlichen Teil des Plangebietes auf 4,35 m ü. NN bzw. 4,80 m ü. NN festgesetzt.

### 5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Nurdachhäuser nicht zulässig.

Diese örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurden vom Rat der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

## **11. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **11.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die heute vorhandene Hofzufahrt, d. h. über das Flurstück 202/1 als 5 m breite Wegeparzelle an die Falkenberger Landstraße angebunden.

Die Anbindung erfolgt damit im Bereich der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Über diesen Erschließungsweg werden ca. 13 Grundstücke erschlossen.

Im Bereich der Einmündung auf die Falkenberger Landstraße wird ein freizuhaltendes Sichtdreieck von 10 m in der untergeordneten Straße (Annäherungssicht) und einer Schenkellänge von 70 m in der übergeordneten Landstraße eingetragen.

In einer frühzeitigen Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt Verden werden gegen diese Anbindung keine Bedenken erhoben.

Der Einmündungsbereich wird entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung verkehrsgerecht ausgebaut. Die Planungen für den Ausbau werden mit dem Straßenbauamt Verden unter Vorlage detaillierter Planunterlagen abgestimmt. Vor Baubeginn wird eine Vereinbarung zwischen dem Land Niedersachsen, vertreten durch das Straßenbauamt Verden, und dem Investor abgeschlossen.

Gemäß den Vorgaben des Straßenbauamtes Verden sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Brauch- und Oberflächenwasser darf der Landesstraße nicht zugeführt werden.
2. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Im nördlichen Planbereich werden 3 Grundstücke über eine Stichstraße vom Birkenweg her erschlossen. Dabei verläuft die Erschließung westlich der zukünftigen Bebauung, um den größtmöglichen Abstand zwischen dem Einmündungsbereich des Stichweges in den Birkenweg und der Einmündung des Birkenweges auf die Falkenberger Landstraße zu erhalten.

Um eine Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Planbereich (Quartiere 1 und 2) zu schaffen, verläuft zwischen den Stichstraßensystemen z. T. entlang der östlichen Planbereichsgrenze ein Fußweg.

Für die Einmündung des Stichweges in den Birkenweg werden im Hinblick auf den beabsichtigten verkehrsberuhigten Ausbau des Stichweges und dem Charakter des Birkenweges als Gemeindestraße freizuhaltende Sichtfelder von 10 m in dem untergeordneten Stichweg (Annäherungssicht) und einer Schenkellänge von 30 m in der übergeordneten Gemeindestraße eingetragen.

### **11.2. Stellplätze und Ruhender Verkehr**

Stellplätze sind von den Bauherren auf den jeweiligen Grundstücken anzulegen. Öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht gesondert festgesetzt.

Die detaillierte Bestimmung der öffentlichen Parkplätze erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung, in der die Gestaltung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach den Grundsätzen der Verkehrsberuhigung festgelegt wird.

### **11.3 Verkehrssicherheit**

Die Straßen im Plangebiet sollen nach den Grundsätzen der Verkehrsberuhigung ausgebaut werden. Dies bedeutet, daß die angestrebte Verkehrsgeschwindigkeit des eines Fußgängers entspricht (StVO-Zeichen 325 und 326 Verkehrsberuhigte Bereiche). Vor diesem Hintergrund wäre die Darstellung von Sichtdreiecken widersprüchlich, weil eine derartige Freihaltung von Sichtflächen zur Erhöhung der Verkehrsgeschwindigkeit und damit zu einer erhöhten Verkehrsgefährdung führen kann. Das widerspricht den aufgeführten Planungszielen.

### **11.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **Trinkwasserversorgung:**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Die künftige Bebauung wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeindewerke Lilienthal GmbH angeschlossen.

#### **Schmutzwasser:**

Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Falckenberger Landstraße abgeführt und zur zentralen Kläranlage nach Bremen gepumpt. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den Baugrundstücken wird geachtet.

#### **Oberflächenentwässerung:**

Um Aussagen über die Bodenverhältnisse und insbesondere über die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser treffen zu können, wurde im September '98 eine Bodenuntersuchung durchgeführt (siehe Anlage).

Im Plangebiet wurde als oberste Schicht durchgehend aufgefüllter Boden, ausgebildet als unterschiedlich humoser Sand, angetroffen. Er wird z. T. von Mutterboden unterlagert, der wiederum von stark zersetztem Torf der teilweise von Sandlagen durchzogen ist, unterlagert wird.

Mit Ausnahme der äußersten südwestlichen Ecke sitzen unter Auffüllboden, Mutterboden bzw. Torf, Fein- und Mittelsande, die gut in der Lage sind, Versickerungswasser aufzunehmen.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist der genannte Sand nicht vorhanden, dort befindet sich in einer Tiefe von 2 m - 2,20 m eine Mudde, die durch die Auflast schwach gepreßt ist. Bis auf den nördlichen Bereich des Plangebietes ist diese Mudde an allen anderen Standorten in vergleichbarer Tiefe ebenfalls vorhanden. Ihre Stärke variiert zwischen 0,2 m und 0,4 m.

Unter der Mudde sind z. T. schwach schluffige Feinsande und Fein- und Mittelsande vorhanden.

Bei den gemessenen Wasserständen handelt es sich fast ausschließlich um Schichtwasserstände.

Im Plangebiet kommen Grundwasserstände zwischen 1,20 m und 1,40 m vor. Dabei handelt es sich nicht um den höchsten Wasserstand, der im ATV-Regelwerk Maßstab für den Abstand von 1 m zur Grabensohle bei Rigolen- und Rohrversickerung ist.

Um den höchsten Grundwasserstand präzise beziffern zu können, wurden die Ganglinien eines ca. 2,5 km südwestlich des Plangebietes befindlichen Peilbrunnens ausgewertet. Bezogen auf das gesamte Baugebiet errechnen sich daraus Flurabstände zwischen 0,45 m und 0,65 m. Eine Rigolen- und Rohrversickerung scheidet aufgrund des zu hohen Grundwasserspiegels aus.

Für das Plangebiet wird eine Muldenversickerung empfohlen. Diese Muldenversickerung ist jedoch für den nördlichen und den äußersten südwestlichen Planbereich nicht möglich, aufgrund einer Torfschicht die unterhalb des Mutterbodens liegt und eine Mächtigkeit von ca. 1,0 m aufweist. Das Niederschlagswasser aus diesen Bereichen soll über offene Mulden dem angrenzenden Graben zugeleitet werden.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers von den Straßenflächen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 NWG.

#### Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden festen Abfallstoffe erfolgt im Auftrag des Landkreises Osterholz durch ein Müllabfuhrunternehmen. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Osterholz. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

#### 11.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist über das Überlandwerk Nord-Hannover AG (Bremen) gesichert. Die Gasversorgung wird von den Gemeindewerken Lilienthal GmbH wahrgenommen.

#### 11.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

#### 11.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird seitens der Gemeinde zu gegebener Zeit durch Maßnahmen, die mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen sind, sichergestellt.

### 11.8 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Die Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das Angebot in Lilienthal gedeckt.

### 11.9 Kinderspielplatz

Nach den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind für Kleinkinder bis zu 6 Jahren und für Kinder im Alter von 6 -12 Jahren Spielplätze anzulegen und zu unterhalten.

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder werden gemäß § 6 (1) NSpPG auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen. Nach § 3 NSpPG muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 2 % der zulässigen Geschosßfläche im Spielplatzbereich betragen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Geschosßflächenzahl nicht ausgewiesen, da dies gemäß Neufassung der BauNVO von 1990 bei eingeschossiger Bauweise nicht mehr notwendig ist. Daher dient die Grundflächenzahl als Basis, für die ein Zuschlag von 2/3 für einen möglichen Dachgeschoßausbau ausgewiesen wird.

#### Spielplatz

##### Berechnung:

WA-Fläche : 0,77 ha

0,77 ha mit GRZ 0,3

0,77 ha x 0,3 = 0,23 ha

0,23 ha x 2/3 = 0,15 ha

0,38 ha

Erforderliche Mindestgröße:

$3.800 \text{ m}^2 \times 0,02 = 76 \text{ m}^2$

Da die nutzbare Fläche eines Spielplatzes gem. § 3 NSpPG mindestens 300 m<sup>2</sup> betragen muß und der festgesetzte Spielplatz gemäß textl. Festsetzung mit einer geschnittenen Laubholzhecke eingefäßt wird, ist dem NSpPG mit der Ausweisung des 350 m<sup>2</sup> großen Spielplatzes entsprochen.

## 12. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	0,77 ha	72 %
Private Gehölzstreifen	0,11 ha	10,3 %
Öffentl. Grünfläche/ Spielplatz	0,04 ha	3,7 %
Verkehrsfläche	0,15 ha	14 %
Gesamt	1,07 ha	100%

## 13. Kosten und Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Der Gemeinde entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## 14. Belange der Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt. Sollten jedoch frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese meldepflichtig und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 15. Landkampfmittel

Von der Bezirksregierung Hannover wurden die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung des Baugeländes. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

## 16. Hinweise, Verfahrensvermerke

### Hinweise

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 102, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lilienthal, 18.08.1999

gez. Stormer  
Gemeindedirektor

### Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 und die Begründung wurden ausgearbeitet von der

**Niedersächsischen Landgesellschaft mbH**

**- Außendienststelle Bremerhaven -**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.04.99 bis einschließlich 27.05.99 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, 18.08.1999

gez. Stormer  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 102 gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 27.07.99 beschlossen.

Lilienthal, 18.08.1999

gez. Röhr  
Bürgermeisterin

L. S.

gez. Stormer  
Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan Nr. 102 "Falkenberger Landstraße", der Gemeinde Lilienthal wurde ausgearbeitet von der

**NIEDERSÄCHSISCHEN LANDGESELLSCHAFT MBH**

**- Außendienststelle Bremerhaven -**

Bremerhaven, 29.06.99

gez. Schubert  
- Planverfasser -

Diese Abschrift stimmt mit der  
Urschrift überein.

Lilienthal, den 17. Jan. 2000

Der Gemeindedirektor  
Im Auftrage:



