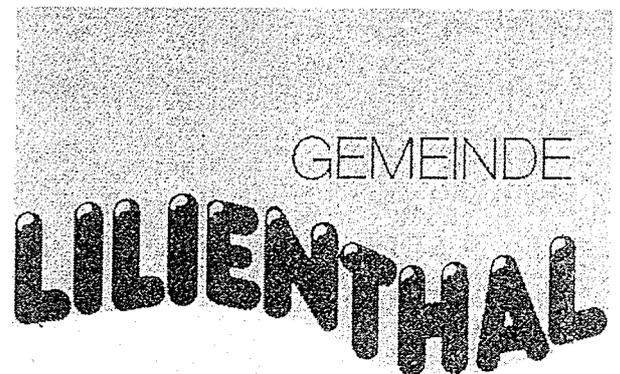


**Bebauungsplan Nr. 105
"Viehreihe III"**

Gemeinde Lilienthal

- Begründung -

im Auftrag der
HAST-Bautechnik



ABSCHRIFT

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

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

Impressum

Auftraggeber: HAST -Bautechnik

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

Dipl. Ing Stefan Winkenbach
(Raum- und Umweltplanung)

Abhandlung der Eingriffsregelung:

Dipl.-Ing. D. Kinttof-Westphal

Bremen, 04.07.2000

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
2. Planungsziel und Vorgaben	1
2.1 Anlaß und Planerfordernis	1
2.2 Ziele der Raumordnung	2
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung	2
2.4 Angrenzende Bebauungspläne	3
3. Bestand / Vorhandene Nutzungssituation	3
3.1 Nutzungen im Plangebiet	3
3.2 Einbindung in die Umgebung	3
3.3 Immissionen	4
3.4 Altlasten	4
3.5 Denkmalpflege	4
4. Städtebaulicher Entwurf	4
5. Festsetzungen im Bebauungsplan	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2. Maß der baulichen Nutzungen	6
5.2.1 Grundflächenzahl	6
5.2.2 Beschränkung der Grundstücksgrößen u. der Zahl der Wohnungen	8
5.2.3 Höhen baulicher Anlagen	9
5.2.4 Anzahl der Stellplätze	9
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.3.1 Bauweise	9
5.3.2 Baugrenzen	10
5.4 Straßenverkehrsfläche	10
5.5 Fläche für Versorgungsanlagen	11
5.6 Spielplatzbedarf	11
5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
6. Eingriffsbeurteilung	12
6.1 Einleitung	12
6.1.1 Veranlassung, gesetzliche Grundlage und Aufgabenstellung	12
6.2 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	13

6.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten	13
6.2.2	Aktuelle Vegetation und Biotoptypen	13
6.2.3	Landschaftsbild	14
6.3	Bewertung	15
6.3.1	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	15
6.3.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	16
6.3.3	Teilaspekt Landschaftsbild	17
6.4	Beschreibung des Planungsvorhabens	17
6.5	Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	17
6.6	Landespflegerische Maßnahmen	19
6.7.	Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe und Maßnahmen	22
6.8	Durchführung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen	25
6.9	Kostenschätzung	25
6. 10	Quellennachweis	25
7.	Berücksichtigung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan	26
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	27
9.	Ver- und Entsorgung,	27
9.1	Wasserwirtschaft	28
9.1.1	Wasserversorgung	28
9.1.2	Löschwasserversorgung	28
9.1.3	Schmutzwasserbeseitigung	28
9.1.4	Oberflächenentwässerung	28
9.2	Energieversorgung	29
9.3	Abfallbeseitigung	29
9.4	Telekommunikation	29
10.	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung	29
11.	Städtebauliche Werte	29
12.	Planverwirklichung	29
13.	Hinweis, Verfahrensvermerke	30

Anhang:

1. Karte: Bestandsaufnahme Biotoptypen

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Viehreihe III“ liegt im Ortsteil „Trupermoor“ in der Gemeinde Lilienthal. Der Planbereich stellt einen bisher überwiegend unbebauten Bereich in einem besiedelten Wohngebiet dar und umfaßt die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 120/29, 120/28 und 120/27. Im Geltungsbereich befinden sich die Anwesen „Viehreihe“ Hausnummer 24 und „Viehreihe“ Hausnummer 32. Die übrigen freien Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die nordöstliche Grenze wird durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke entlang des „Rotdornweges“ (Haus Nr. 5, 7, 9, 11, 13, 17A) beziehungsweise des „Buchenweges“ (Haus-Nr. 5, 7, 9, 11) gebildet. Hier schließt der Bebauungsplan Nr. 9 „Trupermoor II“ an. Bis zur Gemeindestraße „Viehreihe“ bilden die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Eichenweg“ Haus-Nr. 1 und 1a sowie „Viehreihe“ Haus-Nr. 22 die südliche Grenze des Geltungsbereiches. Weiter verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der Straßengrenze der „Viehreihe“. Die südöstlichen Grundstücksgrenzen „Viehreihe“ Haus-Nr. 36 und 38 bilden die weitere Grenze und vervollständigen den Geltungsbereich.

Die Geltungsbereichsgrenze sowie die betroffenen Flurstücksnummern sind aus der Planzeichnung bzw. der Übersichtskarte zu ersehen.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,6 ha.

2. Planungsziel und Vorgaben

2.1 Anlaß und Planerfordernis

Das Plangebiet ist durch die in der Nachbarschaft befindliche Wohnbebauung umgrenzt. Es stellt eine landwirtschaftliche Freifläche innerhalb eines Wohngebietes dar. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 wird diese Fläche bereits als „Reines Wohngebiet“ dargestellt. Eine bauliche Entwicklung hat jedoch bisher lediglich in der Nachbarschaft stattgefunden. Eine Bebauung dieser Flächen stellt daher eine sinnvolle Ergänzung und Verdichtung des Bestandes dar, wodurch Zersiedelungseffekte, zum Beispiel durch die Neuerschließung von Flächen im Außenbereich, vermieden werden.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Lilienthal ist weiterhin sehr groß. Insbesondere Bauformen, wie sie in der direkten Umgebung des Bebauungsplanes bestehen, werden gesucht. Der Bebauungsplan soll ermöglichen, kurzfristig Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen und damit der großen Nachfrage nach Grundstücken gerecht zu werden. Es sollen Grundstücke mit einer Größe von ca. 300-600m² zur Verfügung gestellt werden.

Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind in einer Entfernung von maximal 500m erreichbar. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs, das ebenfalls in ca. 500m (7-10 min Fußweg) zu erreichen ist, kann als gut bezeichnet werden. Mit dem voraussichtlichen Bau der Straßenbahn

Linie 4 bis zum „Falkenberger Kreuz“ werden diesbezüglich weitere Verbesserungen erwartet.

Der durch die notwendige Wohnbebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soll durch die Ausgestaltung des Gebietes minimiert und im Plangebiet kompensiert werden.

2.2 Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

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

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes 1981 der Gemeinde Lilienthal ist das Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) dargestellt. Die Geschoßflächenzahl ist mit 0,5 als Mittelwert vorgesehen.

Die „Trupermoorer Landstraße“ (Kreisstraße 18) stellt die Haupteerschließung des Ortsteils „Trupermoor“ dar. Die Baugebiete entlang dieser Straße sowie in den Randbereichen des Ortsteiles werden im Flächennutzungsplan als „Allgemeine Wohngebiete“ dargestellt. Planungsziel war es, den inneren Bereich des Ortsteiles soweit wie möglich vor störenden Nutzungen zu bewahren.

Diesem Ziel folgt der vorliegende Bebauungsplan. Hier werden ebenfalls „Reine Wohngebiete“ festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 „Viehreihe III“ sind demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

2.4 Angrenzende Bebauungspläne

Für einen Bereich östlich des Geltungsbereiches besteht der Bebauungsplan Nr. 9 „Trupermoor II“. Es ist hier ein „Reines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von ebenfalls 0,4 festgesetzt worden.

Gegenüber der Gemeindestraße „Viehreihe“ schließt der Bebauungsplan Nr. 59 „Viehreihe“ an. Im 1982 rechtsverbindlich gewordenen Plan ist ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Neben der festgesetzten GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,5 ist hier ein Kinderspielplatz mit ca. 700 m² Nutzfläche festgesetzt.

Die Inhalte des hier vorliegenden Bebauungsplanes konkurrieren nicht mit den Festsetzungen der Bebauungspläne in der Nachbarschaft, so dass sich der Bebauungsplan bezüglich des Planungsrechtes in die Umgebung einfügt.

3. Bestand / Vorhandene Nutzungssituation

3.1 Nutzungen im Plangebiet

Das Gelände wird vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es wurde hier intensiv Mais und Getreide angebaut. Diese Flächen grenzen direkt an die umliegenden Wohngebiete des Ortsteils „Trupermoor“. In den Übergangsbereichen zwischen der Ackerfläche und den Vorgärten befinden sich zum Teil Strauch- und Gehölzbestände.

An der Gemeindestraße „Viehreihe“ befindet sich noch eine ehemalige Hofstelle im Plangebiet. Sie wird durch einen alten Baumbestand eingebunden. Eine landwirtschaftliche Nutzung wird hier nicht mehr betrieben. Das Hauptgebäude dient lediglich der Wohnnutzung. Das Nebengebäude wird als Abstellraum bzw. als Garage genutzt. Zudem befindet sich ein weiteres Wohngebäude („Viehreihe“ Haus-Nr.24) innerhalb des Geltungsbereiches.

Die umliegenden Grundstücke werden zu Wohnzwecken genutzt, wobei zum Teil auch Nutzgärten an das Plangebiet anschließen. In einem der Nutzgärten befindet sich ein Taubenschlag, in dem Brieftauben als Hobby gezüchtet werden. Die nachbarliche Ruhe wird bei der geringen Zahl der Tiere und durch diese spezifische Nutzung nicht in relevanter Weise gestört und entspricht einem „Reinen Wohngebiet“.

3.2 Einbindung in die Umgebung

Zwei ehemalige Hofstellen entlang der „Viehreihe“ sind charakteristisch für die historische Siedlungsentwicklung des Ortsteiles „Trupermoor“. Durch die großen Grundstücke, durch die Gebäudestruktur und auch durch die alten Baumbestände fallen diese Hofanlagen aus der übrigen Siedlungsstruktur heraus. Mittlerweile sind diese Hofanlagen fast gänzlich umgrenzt

durch eingeschossige Wohnbebauung.

So findet sich auch in der Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes vorwiegend eingeschossige Einzelhausbebauung. Die Grundstücke sind durchschnittlich ca. 800m² groß, wobei die größten Grundstücke ca. 1200 m² und die kleinsten ca. 500 m² aufweisen. Die Baukörper weisen unterschiedlich geneigte Dachformen auf. Hauptsächlich sind Satteldächer und Walmdächer vorhanden. Flachgeneigt sind in der Umgebung lediglich einige Nebengebäude. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Umgebung und passen sich der Gebäudeform an. Zur besseren Ausnutzung der Fläche werden neben den Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sein. Die Grundstücksgrößen sind auf die jeweilige Bebaubarkeit zugeschnitten.

3.3 Immissionen

Immissionen, die das Wohnen im Baugebiet stören könnten, treten derzeit nicht auf. Die angrenzenden Straßen dienen lediglich der Erschließung der umliegenden Baugebiete. Noch wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden.

3.4 Altlasten

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

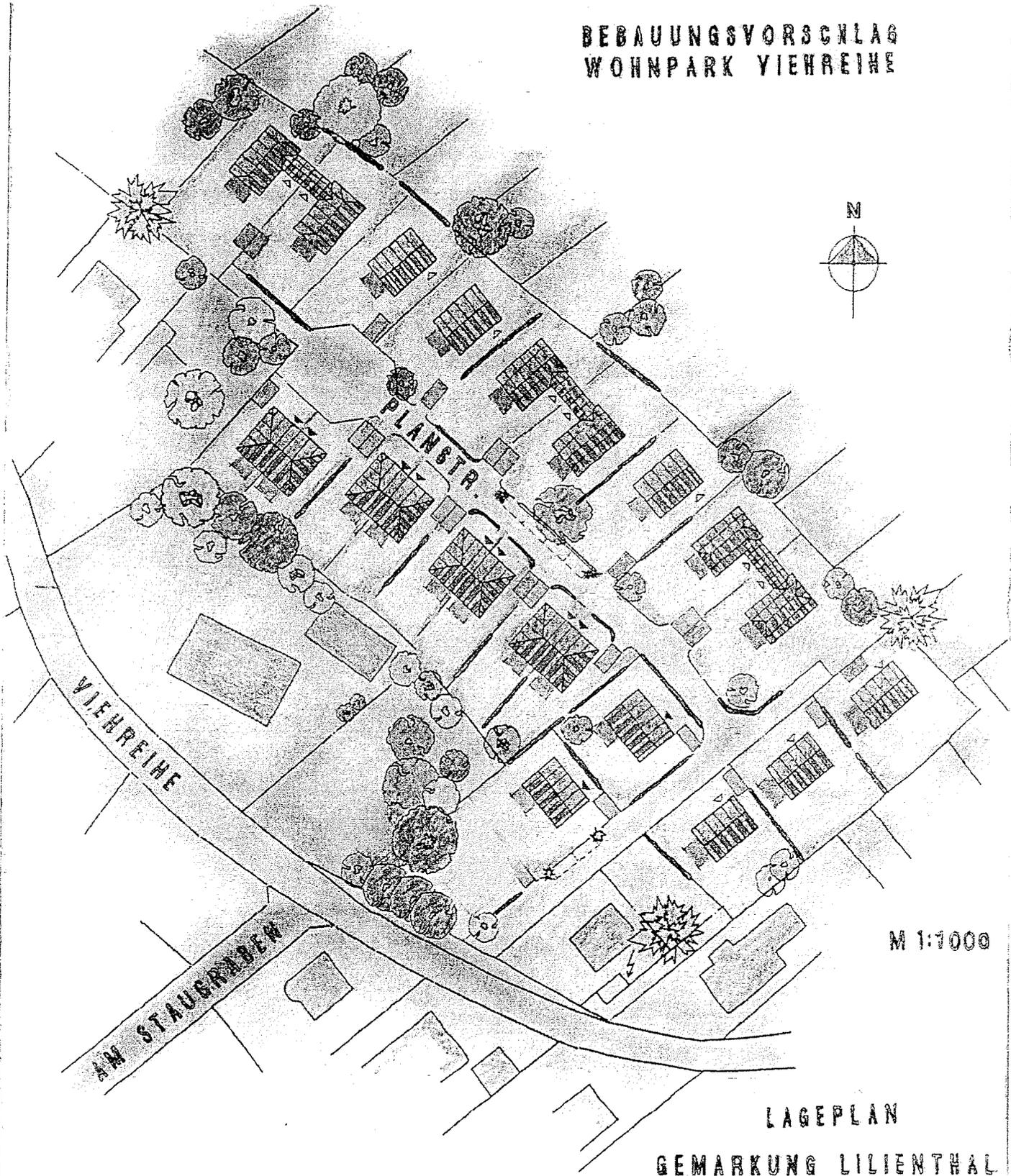
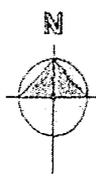
3.5 Denkmalpflege

In dem aktuellen Verzeichnis der Kulturdenkmale des Institutes für Denkmalpflege in Hannover sind für den Bereich des Bebauungsplanes keine Baudenkmale aufgeführt.

4. Städtebaulicher Entwurf

Dem Bebauungsplan liegt der nachstehende städtebauliche Entwurf zu Grunde. Es sollen hier 23 neue Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt werden. Erschlossen wird das Gebiet über eine Planstraße, die als Stichstraße ausgebaut werden soll. Der Gehölzbestand soll weitestgehend erhalten werden. Es werden geneigte Dachformen als Sattel- bzw. Walmdächer ausgebildet. Durch die Ausrichtung der nördlichen Grundstücke war es notwendig, größere Grundstücke zu entwickeln, deren Freibereiche nach Südwesten hin zur Planstraße orientiert sind. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden diese Vorgaben planungsrechtlich mittels zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie durch örtliche Bauvorschriften umgesetzt.

**BEBAUUNGSVORSCHLAG
WOHNPAK VIEHREIHE**



**LAGEPLAN
GEMARKUNG LILIENTHAL**

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung richtet sich nach dem angrenzenden Bestand, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sowie nach der Konzeption der Planung. Die Nutzungsart soll einem "Reinen Wohngebiet" entsprechen. Da keine Nutzungsarten durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden, richtet sich die Zulässigkeit nach § 3 der BauNVO.

5.2. Maß der baulichen Nutzungen

5.2.1 Grundflächenzahl

Aufgrund der hier festgesetzten maximalen Bauhöhe von maximal 9m bei einem geneigten Dach wird keine Geschoßflächenzahl festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl gibt an, wieviel Prozent der anrechenbaren Grundfläche überbaut werden kann. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen Überschreitungen der GRZ zulässig. Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an dem Bestand, an die Bebauungspläne in der Nachbarschaft und an dem städtebaulichen Entwurf.

Es werden folgende Grundflächenzahlen und deren Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt:

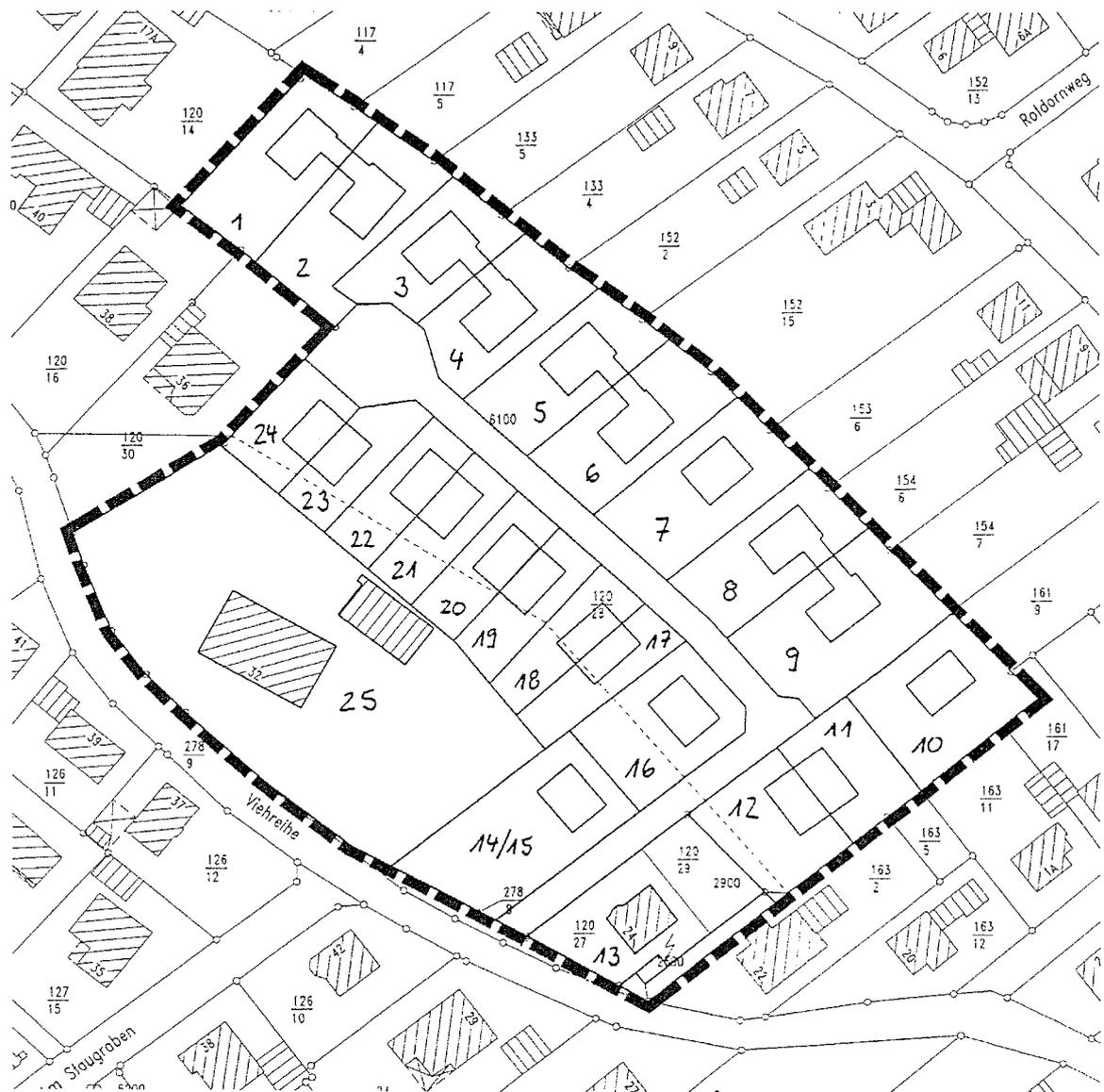
Quartier 1 und 2	GRZ = 0,25	Überschreitung 20%
Quartier 3	GRZ = 0,35	Überschreitung 30 %
Quartier 4	GRZ = 0,18	Überschreitung 30 %

In den Quartieren 1 und 2 sollen große Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden. Eine Verdichtung beispielsweise durch Reihenhausbebauung ist hier nicht beabsichtigt.

In Quartier 3 hingegen werden höhere Dichtewerte möglich sein. Dieses Quartier stellt den Kern des gesamten Bereiches dar. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die Festsetzung in Quartier 4 richtet sich nach der derzeitigen tatsächlichen Überbauung und Versiegelung.

Abgeleitet aus dem städtebaulichen Entwurf wird nachfolgend ein Parzellierungsvorschlag dargestellt, in dem die geplanten Grundstücke aufgeführt und numeriert wurden. Dieser Erläuterungsplan besitzt keine Rechtsverbindlichkeit. Für die einzelnen Grundstücke werden dann anhand einer Tabelle die jeweilige Überbaubarkeit und die maximale Versiegelung aufgeführt.



	Baugrund- stücks - Nr. (gem. Par- zellierung)	Grundstücks- größe (gerundet in m ²)	GRZ Fest- setzungen	Überbaubare Fläche (gerundet in m ²)	Mögliche Über- schreitung	Versiegelbare Fläche (gerundet in m ²)
Q1	1	583	0,25	146	20%	175
	2	581	0,25	145	20%	174
	3	474	0,25	119	20%	142
	4	513	0,25	128	20%	154
	5	550	0,25	138	20%	165
	6	589	0,25	147	20%	177
	7	651	0,25	163	20%	195
	8	532	0,25	133	20%	160
	9	763	0,25	191	20%	229
	10	619	0,25	155	20%	186
	11	376	0,25	94	20%	113
	12	460	0,25	115	20%	138
	13	696	0,25	174	20%	209
Summe Q1		7387		1847		2216
Q2	14/15	780	0,25	195	20%	234
	16	574	0,25	144	20%	172
Summe Q2		1354		339		406
Q3	17	316	0,3	95	30%	123
	18	301	0,3	90	30%	117
	19	317	0,3	95	30%	124
	20	311	0,3	93	30%	121
	21	322	0,3	97	30%	126
	22	315	0,3	95	30%	123
	23	311	0,3	93	30%	121
	24	316	0,3	95	30%	123
Summe Q3		2509		753		979
Q4	25	3507	0,18	631,26	30%	821

5.2.2 Beschränkung der Grundstücksgrößen u. der Zahl der Wohnungen

Um eine übermäßige und der Umgebung nicht entsprechende Verdichtung der Wohnbebauung zu vermeiden, wird die Mindestgröße der Grundstücke und die Zahl der Wohnungen für die Wohnquartiere wie folgt festgesetzt:

	Mindestgröße der Grundstücke	höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
Quartiere 1,2 und 3		
- Einzelhaus	600 m ²	je Einzelhaus 2 Wohnungen*
- Doppelhaus	300 m ²	je Doppelhaus 2 Wohnungen*
Quartier 4	-	2 Wohnungen*

* Mit der zusätzlichen Festsetzung der Einzel- und Doppelhäuser mit einer höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wird gewährleistet, daß hier keine Reihenhäuser entstehen.

Die maximale Grundstücksbreite sollte auf 30m vorgesehen werden. Hierbei wurden auch die breiteren Eckgrundstücke berücksichtigt. Vor dem Hintergrund, dass es sich hier um eine Stichstraße handelt, die ca. 20 Grundstücke erschließt, wird eine schmalere Breite, die eine schallschützendere Wirkung haben könnte, hier nicht vorgesehen.

5.2.3 Höhen baulicher Anlagen

Entsprechend der umliegenden Gebäude, die eine Firsthöhe von ca. 7,5 - 10m aufweisen, wird in den Quartieren Q1-Q3 eine maximale Firsthöhe von 9m festgesetzt. In Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift, dass lediglich geneigte Dächer zulässig sind, wird dem Charakter der eingeschossigen Bebauung der Umgebung entsprochen.

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen „Viehreihe“ Haus-Nr.32 weist eine höhere Gebäudehöhe auf. Zur Erhaltung des Bestandes wird hier eine Höhe von 10m festgesetzt.

Der Bezugspunkt der Höhen ist die nächstgelegene Oberkante der Verkehrsflächen.

5.2.4 Anzahl der Stellplätze

Die möglichen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sollen nicht durch private PKW der künftigen Anwohner des Plangebietes blockiert werden.

Es sind daher auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 2 Einstellplätze je Wohneinheit vorzusehen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Für die Quartiere 1, 2, und 3 wird die "Abweichende Bauweise" festgesetzt.

Um den Charakter der Bebauung in diesen Quartieren nicht durch sehr lange (nach BauNVO

50 m in der offenen Bauweise) Gebäudeformen zu stören, wird hier festgesetzt, daß nur Gebäude mit einer maximalen Gesamtlänge von 25 m zulässig sind. Ansonsten ist die offene Bauweise festgesetzt.

5.3.2 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen wurden im Quartier 4 dicht um die bestehenden Gebäude festgesetzt. Hierdurch soll der charakteristische Baumbestand soweit wie möglich erhalten bleiben. Umbau- und geringfügige Anbaumaßnahmen sollen aber dennoch möglich sein.

Die übrigen Baugrenzen wurden nach dem Schema :

Straße / 1,5m Versickerungszone / 3,5m Vorgartenzone / überbaubare Grundstückfläche / Gartenzone
konzipiert.

Die Versickerungszone (vgl. textliche Festsetzung 9.1) ist so konzipiert, dass das von der Straße anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann.

Die Baufenster in Quartier 1 (nördlich der Planstraße) und in Quartier 3 sind mit ca. 25m (Q1) bzw. 20m (Q3) relativ groß bemessen. Für Quartier 1 wird dies mit der ungünstigen Ausrichtung der Grundstücke begründet. Die Bautiefe in Quartier 3 ist dadurch begründet, dass hier auch kleinere Grundstücke geplant sind. Unter anderem sind hier auch Doppelhäuser zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Straßenverkehrsfläche

Die Gemeindestraße „Viehreihe“ erschließt die bestehenden Gebäude „Viehreihe“ Haus Nr. 32 und 24. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flurstücksnummer 120/ 27 führt die Planstraße A in das Plangebiet und erschließt die geplanten Grundstücke. Die als Stichstraße geplante Planstraße A endet in einer Wendeanlage, deren Abmessungen einen Wenderadius von 9m ermöglicht (Wendeanlage Typ 5, der EAE 85/95. Ziffer 5.2.1.9).

Durch die geringe Straßenbreite von 6m, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll, wird erwartet, dass keine hohen Geschwindigkeiten auf der "Planstraße A" gefahren werden.

Auf der gesamten Verkehrsfläche von 1299m² sind ca. 5 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die durch Baumpflanzungen gefaßt werden.

5.5 Fläche für Versorgungsanlagen

An der Gemeindestraße „Viehreihe“ zwischen den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 120/27 und 120/29 befindet sich eine Trafostation der EWE mit der Bezeichnung 405/124/ 037. Diese Fläche ist als Flächen „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt.

5.6 Spielplatzbedarf

Berechnung der Wohngeschoßfläche:

	Gesamtfläche	GRZ (Eingeschossig)	Wohngeschoßfläche
Quartier 1 und 2	8575 m ²	0,25	2144 m ²
Quartier 3 und 4	6020 m ²	0,3	1806 m ²
Gesamt:			3950 m ²

Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 20 Grundstücken und ca. 1,6 ha Gesamtfläche, ergibt sich bei der Berechnung des Spielplatzbedarfes kein hinreichender Bedarf für eine solche Anlage. Der rechnerische Bedarf liegt bei 2 % der zulässigen Wohngeschoßfläche, also bei 79m². Die Anlage eines Spielplatzes mit 300 m² Mindestgröße nach §3(2) Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG) würde ein Verhältnis von 23 % des rechnerischen Bedarfs bedeuten. Dies stünde auch im Hinblick auf die Festsetzungen des NSpPG im Mißverhältnis.

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 59 „Viehreihe“ ist ein ca. 700m² großer Spielplatz festgesetzt. Der nach dem NSpPG errechnete tatsächlich Bedarf beträgt für diesen Bebauungsplan bei einer Geschoßfläche von ca. 16.567 m² eine Fläche von ca. 332m². Von dem entferntesten Grundstück des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich der Spielplatz in einer Fußwegentfernung von ca. 300 m.

Von der Errichtung eines Spielplatzes für Kinder kann nach §5 Abs. 2 NSpPG abgesehen werden, da

- die lockere Bebauung mit den großen Freibereichsanteilen (ca. 70%) auf den privaten Grundstücken große Spielmöglichkeiten für Kinder impliziert,
- das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 59 „Viehreihe“ angrenzt, in dem ein ca. 700m² großer Spielplatz festgesetzt ist,
- ca. 150m südwestlich des Plangebietes die freie Landschaft angrenzt, die über die Gemeindestraße „Am Staugraben“ erreichbar ist.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zugunsten der Hinterlieger und der Versorgungsträger soll im Bereich des Grundstücks 120/27 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden.

6. Eingriffsbeurteilung

6.1 Einleitung

6.1.1 Veranlassung, gesetzliche Grundlage und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt, im Ortsteil „Trupermoor“ auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Siedlungsbereich und im hinteren Bereich einer Hofanlage die vorhandene Bebauung zu verdichten. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Nach Aussage der Gemeinde richtet sich zwischen den Grundstücken „Viehreihe“ Haus-Nr. 24 (Flurstücksnummer 120/27+120/29) und Haus-Nr. 32 die Bebaubarkeit nach §34 BauGB, so daß für diesen Bereich gemäß §8a Abs. 2 BNatSchG die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden sind.

Der vorhandene Großbaumbestand im Eingangsbereich des geplanten Wohngebietes ist in den städtebaulichen Entwurf weitestgehend integriert. Durch geeignete grünordnerische und auch städtebauliche Festsetzungen im B-Plan sollen die aus Sicht des Naturschutzes und des Ortsbildes bedeutsamen Grünstrukturen des z. T. ländlich geprägten Siedlungsbereiches erhalten bzw. entwickelt werden. Als unbedingt erhaltenswert ist hier die Buche auf dem Hofgrundstück mit einem Stammumfang von 3,2m zu nennen.

Die Eingriffsbeurteilung für die hinterliegenden Grundstücke, die nicht zu dem Innenbereich gemäß §34 BauGB gehören, wird nach § 1a (1-3) BauGB abgehandelt.

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

- Nr. 20 die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
- Nr. 25 für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzten Flächen;

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;

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

- Beschreibung und Bewertung des Planungsraumes aus der Sicht des Naturschutzes
- Beschreibung des Planungsvorhabens und Analyse der zu erwartenden Auswirkungen

- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich, möglicherweise zum Ersatz (= externe Ausgleichsmaßnahmen).

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

6.2 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

6.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturraum:

- Der Ortsteil „Trupermoor“ liegt in der Hamme-Wümme-Marsch mit ausgedehnten Grünlandgebieten auf z. T. anmoorigen Böden und Siedlungsbändern entlang der Deiche oder der Straßen.

Natürliche Grundlagen im Plangebiet

Boden	Grund- und Oberflächenwasser	Klima/Luft	Potentiell natürliche Vegetation
<ul style="list-style-type: none"> - Frische Sandböden (Gley-Podsole) - Feuchte bis nasse Niedermoorböden (Niedermoore, stellenweise Anmoorgleye) 	Grundwasser: <ul style="list-style-type: none"> - geringe Grundwasserneubildungsrate mit ca. 100 mm/a - Hohe Grundwassergefährdung bei geringer Filterwirkung durch Sandböden 	Maritim beeinflusstes Klima: <ul style="list-style-type: none"> - mäßig warme, niederschlagsreiche Sommer - milde, feuchte Winter - überwiegend südwestliche Winde 	<ul style="list-style-type: none"> - Erlen-Birken-Eichenwald

6.2.2 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Im Oktober 1999 wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen kartiert. Folgende Vegetations- und Biotoptypen konnten festgestellt werden.

Gehölze

Gehölze treten im Untersuchungsgebiet als Baumhecken entlang der Grundstücksgrenzen und als Einzelbäume und Baumgruppen auf der Hoflage auf:

- **Einzelbäume und Baumgruppen auf der Hoflage (HE)**, Eiche, Buche, Erle, Kastanie, Linde
- **Zierhecke mit überwiegend heimischen Gehölzarten (BZE)**, Birke Fichte, Traubenkirsche, Schwarzer Holunder, Hasel, Weide, Europäisches Pfaffenhütchen
- **Koniferenreihe** mit Fichten im hinteren Grundstücksbereich

Nutzungen

Die landwirtschaftlichen Flächen wurden als Acker (Maisanbau) und Grünland genutzt und haben sich zu Brachen früher Entwicklungsstadien entwickelt.

- **Ackerbrache (A)**
- **Grünlandbrache (GI)**

Ruderalfluren, Brachen

In dem hinteren Grundstücksbereich der Hoflage haben sich auf ungenutzten Freiflächen Ruderalfluren mit Gehölzanflug entwickelt.

- **Halbruderales Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM)** mit Arten der Rainfarn-Beifußgesellschaft und flächenhafter Ausweitung typischer Nährstoffzeiger (z. B. Giersch, Brennessel),
- **Ruderalgebüsch (BRU)** mit überwiegend Schwarzem Holunder und ausgedehnten Brennesselfluren.

Gärten

Im Untersuchungsbereich treten folgende Gartentypen auf:

- **Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)** mit städtischen Grünelemente (Koniferen) und dorftypische Grünstrukturen (Laubgehölze),
- **Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)** mit städtischen Elementen (Zierrasen, Koniferen, hoher Versiegelungsgrad),
- **Artenarmer Scherrasen (GRA)** unter den Baumgruppen des Hofgrundstückes.

6.2.3 Landschaftsbild

Das Orts – und Landschaftsbild ist geprägt durch Einfamilienhaus- und Reihenhaussiedlungen, die sich als Siedlungsband entlang der „Trupermoorer Landstraße“ orientieren. Zwischen diesen Wohneinheiten sind ländliche Einzelhoflagen mit Großbaumbestand eingestreut. Im Süden und im Norden dehnen sich im Anschluß an den Siedlungsbereich Wiesen und Weiden der anmoorigen Niederungen aus.

6.3 Bewertung

6.3.1 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

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

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

Boden

Für die Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

Die grundwasserbeeinflussten Böden wurden überwiegend intensiv als Acker und Grünland genutzt. Das Schutzgut Boden hat insgesamt eine allgemeine Bedeutung.

Wasser

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

Klima /Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird anhand seiner Bedeutung für die Regenerationsfunktion (Kaltluft-, Frischluftentstehungsgebiete) und das Vorhandensein von besonderen kleinklimatischen Verhältnissen bewertet. Die landwirtschaftlichen Freiflächen sind nur für die direkt

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

6.3.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

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

Kriterien für die Bewertung von Biotoptypen sind :

- Repräsentanz

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

- Vielfalt

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

- Ersetzbarkeit

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

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

Besondere Bedeutung

- Im Plangebiet ist der Baumbestand auf der Hoflage (HE: 13 Eichen, 1 Buche, 1 Erle, 1 Kastanie, 1 Linde) aufgrund seines Entwicklungsstadiums von besonderer Bedeutung und unbedingt zu schützen.

Allgemeine Bedeutung

- Ruderalgebüsch mit ausgedehnten Brennesselfluren (BRU)
- Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM)
- Ziergebüsch mit überwiegend einheimischen Arten (BZE)

Geringe Bedeutung

- Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)
- Ziergärten (PHZ)
- Ackerbrache (A)
- Grünlandbrache (GI)
- Artenarmer Scherrasen (GRA)
- Koniferen

6.3.3 Teilaspekt Landschaftsbild

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

Der typischen Eigenart des Ortsbildes entspricht die ländlich geprägte Hoflage mit dem Großbaumbestand. Der Gesamteindruck des Umfeldes wird durch die Einfamilienhaussiedlungen mit ihren Nutzgärten im hinteren Grundstücksbereich geprägt. Insgesamt ist das Orts- bzw. Landschaftsbild aufgrund der vereinzelt Einzelhoflagen mit dorftypischen Strukturen (Großbaumbestand) von allgemeiner Bedeutung.

6.4 Beschreibung des Planungsvorhabens

Auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen soll eine Siedlungsverdichtung stattfinden, die über das Maß, das der §34 BauGB vorgibt, hinausgeht. Zwischen den Grundstücken „Viehreihe“ Haus-Nr. 24 und Haus-Nr. 32 ist bereits ohne einen Bebauungsplan eine weitere Bebauung möglich. Hier richtet sich die Bebaubarkeit jetzt nach §34 BauGB, so daß für diesen Bereich gemäß §8a Abs. 2 BNatSchG die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden sind.

Die Planung für den übrigen Bereich sieht vor, dass die vorhandenen Laubbäume dabei weitestgehend erhalten bleiben sollen. Zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes sollen Hecken entwickelt werden. Auf den einzelnen Grundstücken und im Straßenraum werden Bäume gepflanzt.

6.5 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

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

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

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

Auswirkungen des Baustellenbetriebes

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

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

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

Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes

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

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

Boden

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

Wasser

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind für viele Tierarten ein wichtiger Nahrungsraum. Durch die Bebauung dieser Freiflächen geht für viele Tiere dieser Nahrungsraum verloren.

Landschaftsbild

Der Siedlungscharakter des Ortsteiles „Trupermoor“ wird aufgrund der geplanten Wohnbebauung in seinem Charakter nicht wesentlich verändert.

Auswirkungen durch Betrieb und Nutzung

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

6.6 Landespflegerische Maßnahmen

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

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

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

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

Entwicklungsziele

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

Es handelt sich um folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt, Entwicklung und Integration des vorhandenen Großbaumbestandes,
- Durchgrünung des Baugebietes,
- Förderung von naturnahen Grünelementen und Gehölzstrukturen auf Privatgrundstücken und im Straßenraum.

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

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von baustellenbedingten Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

Zur Vermeidung von anlagebedingten Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- die PKW-Stellplätze sowie deren Zufahrten sollen zur Verringerung der Versiegelung mit versickerungsfreundlichem Material befestigt werden
- eventuelle Fuß- und Radwege oder Privatwege sollen mit wassergebundener Decke geplant werden
- Schutz des vorhandenen Baumbestandes im hinteren Grundstücksbereich durch Festsetzungen im B-Plan (s. T.F.6.2)

Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden werden die Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Gehölzstreifen entlang der hinteren Flurstücksgrenzen

Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen soll eine 3 m breite (in Teilbereichen 4m) Strauchhecke angelegt werden. Artenauswahl:

Sträucher:

- | | |
|------------------|----------------------|
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |

Salix cinerea	- Grauweide
Salix aurita	- Ohrweide
Corylus avellana	- Hasel
Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball
Rhamnus carthatica	- Kreuzdorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn

Pflanzqualität: leichte Sträucher, 70 – 90 cm

Baumpflanzungen im Straßenraum

Im Straßenraum sind pro 100 m² versiegelter Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Es sind folgende Laubbäume geeignet

Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus intermedia	- Oxelbeere
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus laevigata	
‘Paul’s Scarlet’	- Rotdorn

Pflanzqualität: Hochstamm, STU 14 – 16 cm, 2 x v., m. B.

Begrünung der Privatgrundstücke

In den privaten Gärten können pro 70 m² versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ 2 Obstbäume gepflanzt werden.:

Es sind folgende Obstsorten geeignet:

Bei der Obstauswahl sind Hochstämme standorttypischer Sorten vorzuziehen.

- Äpfel: z.B. Jakob Lebel, James Grieve, Geheimrat Oldenburg, Schöner aus Boskop, Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Ontarioapfel, Bohnapfel
- Birnen: z.B. Gute Graue, Rote Bergamotte, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau, Großer Katzenkopf, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling, Gute Luise, Pastorenbirne
- Kirschen: z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel

Es sind folgende Laubbäume geeignet

Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche

Pflanzqualität: Hochstamm, STU 10 – 12 cm, 2 x v., m. B.

6.7. Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe und Maßnahmen

In den nachfolgenden Tabellen werden Eingriffssituation und landschaftspflegerische Maßnahmen gegenübergestellt.

Die vorliegende Bilanzierung wird in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Breuer 1/94, NLÖ)" aufgestellt.

Verringert sich infolge des Eingriffes die Bedeutung des Biotopes, so ist der Wertstufenverlust kompensationspflichtig.

Beispiel:

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

Ausgleich: Hecke (allgemeine Bedeutung) wird auf Acker (geringe Bedeutung) angelegt

Der Flächenwert der Bodenversiegelung wird mit Faktor 0,3 multipliziert. Dieser Flächenwert muß durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Für die Neupflanzung eines Baumes werden 10 m² berechnet.

Die Beschreibung der Eingriffssituation gliedert sich nach Schutzgut geordnet in der Art der Beeinträchtigung, in Vermeidungsmaßnahmen, in unvermeidbare Beeinträchtigung lt. B-Plan und in die Darstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (Kompensationsmaßnahmen). Maßnahmen der Landschaftspflege werden den betroffenen Schutzgütern und den beeinträchtigten Grundstücken direkt zugeordnet. Wesentlich bei dieser Gegenüberstellung ist der funktionale Zusammenhang zwischen der Beeinträchtigung des betroffenen Schutzgutes (Funktionsverlust) und der entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahme. In der vorliegenden Bilanzierung werden nur die Flächen aufgeführt, die eine Wertminderung durch den Eingriff erfahren.

Tabelle Bilanzierung Eingriffssituation - Landespflegerische Maßnahmen

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt B-Plan	Landespflegerische Maßnahmen	Zuordnung der landespflegerischen Maßnahme
Arten- und Lebensgemeinschaften	Beseitigung von Ruderalgebüsch und Halbruderalen Gras- und Staudenfluren vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3		Verlust von insgesamt 375 m ² Ruderalgebüsch und halbruderalen Gras- und Staudenfluren	Heckenpflanzungen (s. T.F.7.3)/ 16 m ² 16 m ² 12 m ² 1 m ² 44 m ² Gesamt: 89 m ² vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 2	Q 3 BG 20: 80 m ² Q 3 BG 19: 80 m ² Q 3 BG 18: 80 m ² Q 3 BG 17: 60 m ² Q 2 BG 15: 75 m ² Gesamt: 375 m ²
Boden	vollständiger Funktionsverlust bzw. Störung der Bodenentwicklung durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten, Nebenanlagen und Straßen vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3	Verwendung des Regenwassers auf dem Grundstück (T.F.:) Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die geplanten Straßen Anlage von zentralen Materiallagern und Parkplätzen Lagerung des Aushubes am Rande von Bauflächen	Bodenversiegelung 4575 m ² x 0,3 = 1373 m ² insgesamt	Heckenpflanzungen (s. T.F.7.3)/ Baumpflanzungen (s. T.F. 6.3) 140 m ² /40 m ² 52 m ² /40 m ² 52 m ² /40 m ² 52 m ² /40 m ² 50 m ² /40 m ² 51 m ² /40 m ² 49 m ² /40 m ² 48 m ² /40 m ² 75 m ² /40 m ² 132 m ² /40 m ² 62 m ² /40 m ² 55 m ² /20 m ² 0 m ² /0 m ² 40 m ² /20 m ² 0 m ² /20 m ² 33 m ² /20 m ² 42 m ² /20 m ² 43 m ² /20 m ² 45 m ² /20 m ² 43 m ² /20 m ² 43 m ² /20 m ² 41 m ² /20 m ²	Quartier/ Baugrundstück Q 1, BG 1: 53 m ² Q 1, BG 2: 45 m ² Q 1, BG 3: 44 m ² Q 1, BG 4: 46 m ² Q 1, BG 5: 50 m ² Q 1, BG 6: 53 m ² Q 1, BG 7: 51 m ² Q 1, BG 8: 49 m ² Q 1, BG 9: 68 m ² Q 1, BG 10: 47 m ² Q 1, BG 11: 43 m ² Q 1, BG 12: 41 m ² Q 1, BG 13 14 m ² Q 2, BG 15: 39 m ² Q 2, BG 16: 40 m ² Q 3, BG 17: 42 m ² Q 3, BG 18: 40 m ² Q 3, BG 19: 37 m ² Q 3, BG 20: 38 m ² Q 3, BG 21: 37 m ² Q 3, BG 22: 38 m ² Q 3, BG 23: 31 m ²

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt B-Plan	Landespflegerische Maßnahmen	Zuordnung der landespflegerischen Maßnahme
				47 m ² /20 m ² 0 m ² /0 m ² Gesamt:1246 m ² Heckenpflanzungen/ 350 m ² Baumpflanzungen vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 2 10 Laubbäume (10m ² x 10= 100 m ²) vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 2	Q 3 BG 24: 30 m ² Q 4 BG 25: 3 m ² Gesamt:3373 m ² x 0,3=1012 m ² Straße: ca. 1300 m ² x 0,3=390 m ²
Wasser	Verlust von Versickerungsflächen im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3	Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung von versickerungsfreundlichem Material bei Zufahrten und Stellplätzen (siehe Festsetzung 7.2) Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken (s. Festsetzung 7.1)			
Land-schaftsbild	Errichtung von Gebäuden. Anlage von Stellplätzen in landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und im Bereich von Großbaumbestand Vorher: Wertstufe: 2 bzw 1 Nachher: Wertstufe 3	Durchgrünung des Wohngebietes durch Hecken und Baumpflanzungen s. T.F. 7.3, 6.1, 6.2. und Erhaltungsbindungen			

Der Verlust der Ruderalflächen (siehe Schutzgut Arten – und Lebensgemeinschaften) kann durch Pflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Insgesamt ergibt sich bei der Aufstellung sämtlichen beeinträchtigter Flächen und landespflegerischer Maßnahmen ein geringfügiger Kompensationsüberhang von 30m²:

Eingriff/Beeinträchtigungen	Ausgleich/Kompensation
Verlust von Ruderalgebüsch und Halbruderalen Gras- und Staudenflur: 375 m ²	Hecken- und Baumpflanzungen: 89 m ²
Bodenversiegelung: 1373 m ²	Hecken- und Baumpflanzungen: 1696 m ²
Insgesamt: 1758 m ²	Insgesamt: 1785 m ²

6.8 Durchführung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen

Die in der Bilanzierung dargestellten landespflegerischen Maßnahmen sollen im Zuge der Bau- maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken von dem jeweiligen Bauherrn durchgeführt und gepflegt werden (s. T. F.: 7.3 Abs. 3). Die Baumpflanzungen im Straßenraum werden nach Beendigung der Straßenbauarbeiten durch den Bauträger realisiert.

6.9 Kostenschätzung

Bei der vorliegenden Kostenschätzung handelt es sich um überschlägige Kosten:

Landespflegerische Maßnahmen	Fläche m ² , lfm, Stck.	DM/Fläche, Stck.	Summe DM
3 m breite Hecke im hinteren Grundstücksbereich	450 lfm	50.00	22.500,00
Baumpflanzungen:			
- auf den Grundstücken	45 Stck	300.00	13.500,00
- im Straßenraum	10 Stck	600.00	6.000,00

6.10 Quellennachweis

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

7. Berücksichtigung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan

Abgeleitet aus der Eingriffsbeurteilung wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die zum einen den Eingriff in die Natur und Landschaft minimieren und zum anderen die vorbereiteten Eingriffe kompensieren (textliche Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8).

Neben den textlichen Festsetzungen wird auch eine für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertvolle Fläche auf dem Grundstück „Viehreihe“ Hausnummer 32 zum Erhalt festgesetzt. Der das Ortsbild prägende Baumbestand ist hier zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auch eine Buche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1m, im Bereich des ersten Grundstücks an der „Viehreihe“ (Kennziffer 14) wird als erhaltenswert festgesetzt.

Durch die vielfältigen ökologischen Festsetzung soll eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden. Der Übergang zu den angrenzenden, dicht bepflanzten Grundstücken soll hierdurch geschaffen werden. Das Plangebiet erhält somit sowohl gestalterische als auch ökologische Qualitäten.

Im einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen.

Bepflanzung der Verkehrsflächen (textliche Festsetzung 6.1)

Ohne die Standorte genau festzulegen, soll durch diese Festsetzung sichergestellt werden, dass entlang der neuen Straße Baumpflanzungen vorgenommen werden. Um eine gestalterische Wirkung zu erreichen und dennoch eine verkehrssichere Straße zu planen, wurde die Festsetzung so bemessen, daß auf den zu schaffenden Verkehrsflächen ca. 10 Bäume gepflanzt werden.

Baumpflanzungen auf den Grundstücken (textliche Festsetzung 6.3)

Zur Durchgrünung des Gebietes müssen auf den Grundstücken je 70 m² neu-versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ 2 Obstbäume gepflanzt werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass auf jedem Grundstück ca. 1 Baum gepflanzt wird. Die Freiflächen der Grundstücke sind so bemessen, dass eine Baumpflanzung durchaus möglich ist.

Hinweis der ökologisch wertvollen Behandlung des Oberflächenwassers (textliche Festsetzung 7.1)

Aufgrund des ökologischen Ziels, das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten, soll hier die Möglichkeit der ökologisch wertvollen Nutzung des Oberflächenwassers aufgeführt werden.

Vermeidung von Bodenversiegelung (textliche Festsetzung 7.2)

Zur Verbesserung der natürlichen Funktionen des Bodens sowie zur Regeneration des Bodens sollen die Stellplätze sowie Zufahrtsflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Die Bodenversiegelungen sollen hierdurch soweit wie möglich minimiert und somit die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Strauchpflanzungen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen (textliche Festsetzung 7.3)

Zur allgemeinen Aufwertung des Naturhaushaltes im Gebiet und zur teilweisen Kompensation der Eingriffe sollen auch auf den privaten Grundstücken ökologisch wertvolle Fläche entstehen. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen sollen in einer Breite von 3m und unter Berücksichtigung des Bestandes von den Eigentümern Strauchpflanzungen vorgenommen werden.

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

In Quartier 12 wurden im Bereich der Straße „Viehreihe“ 5 Eichen als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Hier ist auch die Buche zum Erhalt festgesetzt.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wie in der Eingriffsbeurteilung bereits beschrieben, stellt die Bebauung des Plangebietes einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Durch die entsprechenden Maßnahmen kann der Eingriff minimiert und auf der Fläche kompensiert werden.

Durch die Besiedelung des Gebietes wird eine Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet. Der Verkehr wird sich auf den umliegenden Straßen verteilen. Die Mehrbelastung der Anwohner entlang der Straßen kann jedoch als sehr gering bezeichnet werden.

Eine weitere Auswirkung der Besiedelung des Gebiet wird bezüglich der Vorflutverhältnisse erwartet. Hier wird jedoch gewährleistet, dass das Oberflächenwasser auf der Fläche versickert wird.

9. Ver- und Entsorgung,

Durch Einschluß des Plangebietes an bestehende Siedlungsflächen und deren Versorgungsleitungen kann die Ver- und Entsorgung des Gebiets auf wirtschaftliche Weise erfolgen.

9.1 Wasserwirtschaft

9.1.1 Wasserversorgung

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

9.1.2 Löschwasserversorgung

Nach der Erschließung des Baugebietes wird die Löschwasserversorgung nach § 42 NBauO, § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz sichergestellt sein. Für die bestehenden Gebäude besteht bereits eine ausreichende Löschwasserversorgung.

9.1.3 Schmutzwasserbeseitigung

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

9.1.4 Oberflächenentwässerung

In Auftrag der HAST-Bautechnik wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung erstellt. Es wurden im November (1999) Bohrungen von der HAST Bautechnik durchgeführt, wonach unmittelbar unterhalb des Mutterbodens versickerungsfähiger, sandiger Boden ansteht. Eine Siebkornanalyse ergab für diesen Boden einen Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von $2 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$.

Der Grundwasserflurabstand, der im Rahmen der Bohrungen gemessen wurde, beträgt im Planungsgebiet 1,75 m. Damit ist eine Versickerung gemäß dem ATV-Arbeitsblatt A 138 möglich.

Das Niederschlagswasser kann über Mulden oder flächenhaft versickert werden. Rigolen- oder Schachtversickerungen sollten vermieden werden, da hierzu der Grundwasserflurabstand nicht ausreicht.

Gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 sind Abstände der Versickerungsanlagen zu Gebäuden von 2,0 m nicht zu unterschreiten. Bei unterkellerten Gebäuden sind Abstände von 6,0 m nicht zu unterschreiten. Weiterhin muß gewährleistet sein, dass das zu versickernde Niederschlagswasser nicht in vorhandene Hausdränungen gelangen kann.

Für die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers wird eine Muldenversickerung vorgesehen. In der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird festgesetzt, dass das von der Planstraße abführende Oberflächenwasser von den angrenzenden Baugrundstücken aufgenommen werden muß. Die hierzu notwendige Fläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die bestehenden bebauten Grundstücke sind von dieser Regelung nicht betroffen. Die Einfriedung der Grundstücke darf zum Straßenraum keine Mauern bzw. Sockel erhalten, so dass

Wasser ungehindert in die Grundstücke fließen kann. Das Grundstück muß in einer Breite von 1,5 m stets 15cm tiefer als der angrenzende Straßengrund gehalten werden. Die notwendigen Zufahrten von maximal 4,5 m je Grundstück sind hiervon ausgenommen. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung gemäß §10 NWG wird im Rahmen der Baugenehmigung beantragt.

9.2 Energieversorgung

Die Gasversorgung wird durch die Gemeindewerke Lilienthal GmbH sichergestellt. Die Stromversorgung wird durch die EWE AG sichergestellt.

9.3 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Osterholz. Die Abfallstoffe werden im Entsorgungszentrum des Landkreises in Osterholz-Scharmbeck, Ortsteil Pennigbüttel, entsorgt. Es besteht Anschlußzwang laut Satzung.

9.4 Telekommunikation

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

10. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Zur Einbindung in das Ortsbild und in Verbindung mit der Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt, dass für Hauptgebäude lediglich geneigte Dächer zulässig sind. Die Dachneigung muß mindestens 40° betragen. Dies gewährleistet, dass Gauben oder auch Mansarddächer realisiert werden können.

11. Städtebauliche Werte

	(ca.) m ²	Anteil
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	16178 m ²	100 %
2. Öffentliche Erschließung (Straße)	1299 m ²	8,0 %
3. Reines Wohngebiet	14864 m ²	91,9 %
4. Fläche für Versorgung	15 m ²	0,1 %

12. Planverwirklichung

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

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

13. Hinweis, Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 105 „Viehreihe III“, 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. 105 und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Bremen, den 04.07.2000

gez. Winkenbach

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.05.2000 bis einschließlich 05.06.2000 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift am 17.10.2000 beschlossen.

Lilienthal, den 14.11.2000

gez. Röhr
Bürgermeisterin

L.S.

gez. Stormer
Gemeindedirektor

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.
Lilienthal, den
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:



Legende

- Kürzel* Biotyp*
- Gehölze
- HE Einzelbäume im Siedlungsraum
 - BZE Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten
 - BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten (Koniferen)
 - BRU Ruderalgebüsch

*Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen, Drachenfels, 1994

Liste der Gehölzarten:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Er - Erle | Ka - Kastanie |
| Ha - Hasel | Tk - Traubeneiche |
| Sho - Schwarzer Holunder | Ilex - Stechpalme |
| Ser - Schwarzerle | Bu - Buche |
| Bl - Birke | Fi - Fichte |
| Li - Linde | We - Weide |
| Pfa - Europäisches Pfaffenhütchen | Eibe |
| Ei - Eiche | |

Altersstruktur der Gehölze

- 1 = Kronendurchmesser bis ca. 2 m
- 2 = Kronendurchmesser 2 bis 5 m
- 3 = Kronendurchmesser 5 bis 10 m
- 4 = Kronendurchmesser über 10 m

Nutzungen

- A Ackerbrache
- GI Grünlandbrache
- UHM Halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte
- GRA Artenarmer Scherrasen
- PHH Heterogener Garten
- PHZ Neuzeitlicher Garten

Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften

- 1 Besondere Bedeutung
- 2 Allgemeine Bedeutung
- 3 Geringe Bedeutung

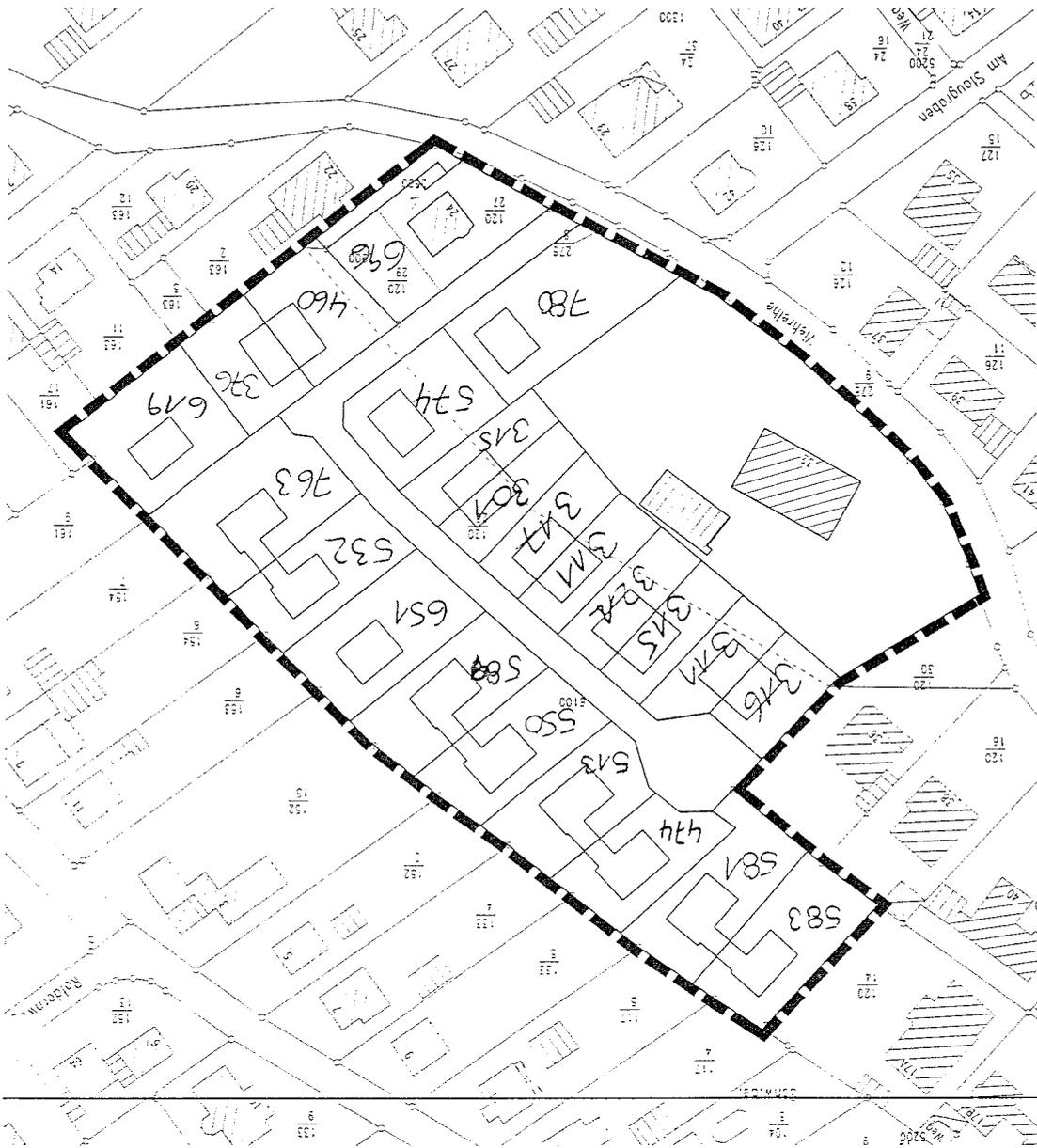
BEBAUUNGSPLAN NR. 105 " Viehreihe III "

GEMEINDE LILIENTHAL
LANDKREIS OSTERHOLZ

BESTAND

Projektleitung:		Beorb.:		geprüft:		Projekt-Nr.:		Projekt-Datei:		Bestandsaufnahme	
Winkenbach		Kintof-Westphal				310 02414-35		Bestand.dwg		Datum: 15.10.1999	
										Pict-Datei: BPP.dwg	
										Maßstab: 1 : 1.000	
GFL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH 28211 Bremen - Friedrich-Mißler-Straße 42 - Tel.(0421) 2032-6											

Neue Becehung
für Ur schuf
2.11.00
WS



825
✓

2

480

3

440

4

505

5

544

6

216

26

27

311

316

32

549

7

534

8

322

33

310

9

312

22

317

21

323

10

301

10

316

358

311

425

18

19

324

14

287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300

316

344

358

344

446

15

425

446

446

15

425

345

324

311

446

15

425

345

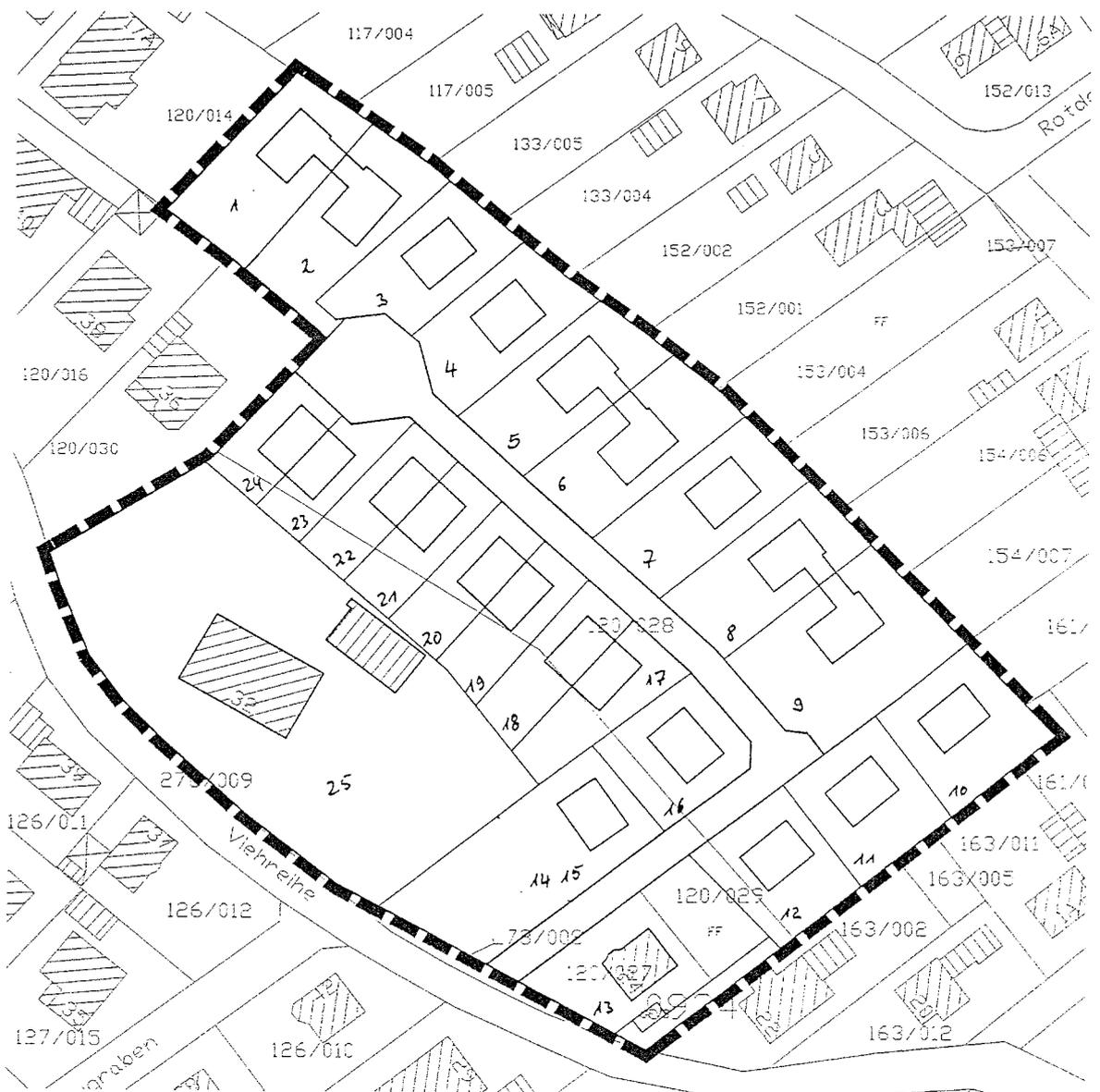
324

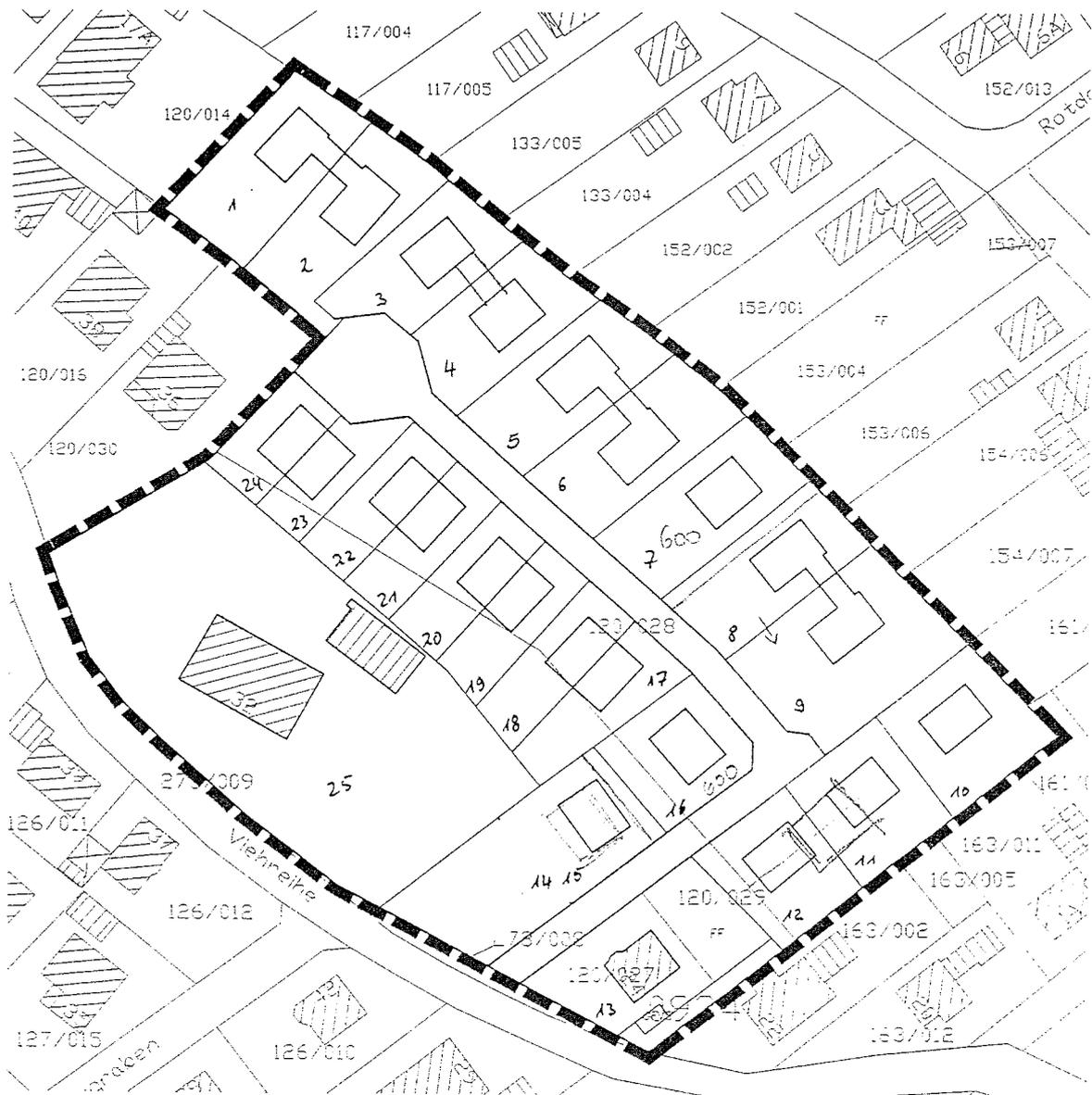
311

311

Q2

6974





	Baugrund- stücks - Nr. (gem. Par- zellierung)	Grundstücks- größe (gerundet in m ²)	GRZ Fest- setzungen	Überbaubare Fläche (gerundet in m ²)	Mögliche Über- schreitung	Versiegelbare Fläche (gerundet in m ²)
Q1	1	586	0,25	147	20%	176
	2	581	0,25	145	20%	174
	3	474	0,25	119	20%	142
	4	513	0,25	128	20%	154
	5	550	0,25	138	20%	165
	6	589	0,25	147	20%	177
	7	567	0,25	142	20%	170
	8	539	0,25	135	20%	162
	9	840	0,25	210	20%	252
	10	515	0,25	129	20%	155
	11	480	0,25	120	20%	144
	12	460	0,25	115	20%	138
	13	696	0,25	174	20%	209
Summe Q1		7390		1848		2217
Q2	14 / 15	902	0,25	225,5	20%	271
	16	443	0,25	110,75	20%	133
Summe Q2		1345		336,25		404
Q3	17	360	0,3	108	30%	140
	18	338	0,3	101,4	30%	132
	19	319	0,3	95,7	30%	124
	20	328	0,3	98,4	30%	128
	21	319	0,3	95,7	30%	124
	22	322	0,3	96,6	30%	126
	23	266	0,3	79,8	30%	104
	24	265	0,3	79,5	30%	103
Summe Q3		2517		755,1		982
Q4	25	3507	0,18	631,26	30%	821

5.2.2 Beschränkung der Grundstücksgrößen u. der Zahl der Wohnungen

Um eine übermäßige und der Umgebung nicht entsprechende Verdichtung der Wohnbebauung zu vermeiden, wird die Mindestgröße der Grundstücke und die Zahl der Wohnungen für die Wohnquartiere wie folgt festgesetzt:

- ALT -

