



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 107
"Birkenweg"
mit örtlicher Bauvorschrift

Gemeinde Lilienthal

- ABSCHRIFT -

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	3
3.	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	3
4.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL	3
5.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	5
5.1	Raumordnung und Landesplanung	5
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Bebauungspläne / Anschlußplanungen	5
5.4	Landschaftsrahmenplan	6
6.	STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
6.1	Städtebauliche Situation	6
6.2	Zustand von Natur und Landschaft	6
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	9
7.4	Verkehrliche Erschließung.....	9
7.5	Befestigung von Stellplätzen und Parkplätzen sowie ihren Zufahrten	10
7.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
7.7	Sammelplatz für Müllgefäße	11
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzung	11
7.9	Flächenübersicht	11
8.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	12
8.1	Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
8.1.1	Rechtliche Grundlagen	12
8.1.2	Anwendung der Eingriffsregelung	13
8.2	Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG)	16
8.3	Belange des Verkehrs	17
8.4	Belange des Immissionsschutzes / Altlasten	17
8.5	Belange der Wasserwirtschaft	17
8.6	Belange der Ver- und Entsorgung	18
9.	SONSTIGE HINWEISE	18
Anhang	"Biotoptypenkartierung"	20
Anhang	"Bebauungsvorschlag"	21

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 07.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Birkenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur R. Thorenz (Osterholz-Scharmbeck) zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

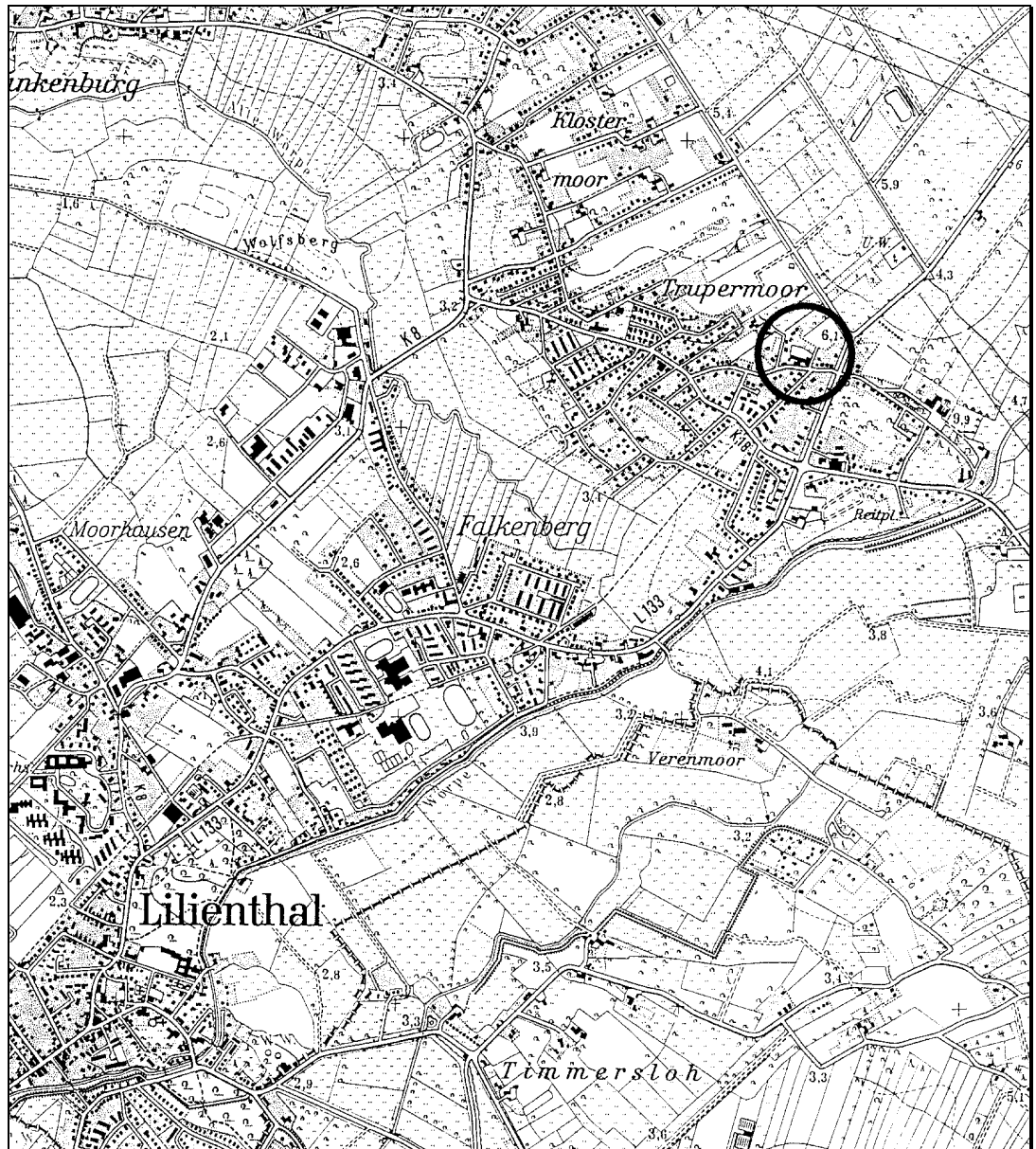
Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Trupermoor, der sich nordöstlich der Ortschaft Lilienthal befindet, westlich der "Falkenberger Landstraße" (Landesstraße 133). Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Flächen des ehemaligen Karosserie- und Fahrzeugbaubetrieb Conrad, die nördlich daran anschließenden gärtnerisch und kleingewerblich genutzten Bereiche sowie den östlich angrenzenden Abschnitt des "Birkenweges". Begrenzt wird das Plangebiet im Süden durch den "Birkenweg", im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der am "Birkenweg" gelegenen Wohnbebauung und im Osten durch die dort anschließende Bebauung. Im Norden schließen sich an den Bebauungsplan landwirtschaftlich genutzte Bereiche (⇒ Übergang ins "Saatmoor") an. Die Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang ist der Abbildung auf der nachfolgenden Seite zu entnehmen. Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

4. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Lilienthal verzeichnet seit Jahren eine starke Nachfrage nach erschlossenen Wohnbaugrundstücken, die in erster Linie das Resultat demographischer Veränderungen, z. B. Tendenz zu kleineren Haushalten bei steigender Wohnfläche pro Einwohner und Wanderungsgewinne (Zuzüge) aus den umliegenden Gemeinden, aber auch der Stadt Bremen ist. Da die Nachfrage noch immer das aktuelle Angebot an Wohnbauflächen übersteigt, ist die Gemeinde Lilienthal ständig bemüht, städtebaulich geeignete Flächen für eine wohnbauliche Nutzung planerisch vorzuhalten. Diesem Ziel kommt die Initiative der Grundstückseigentümer des Plangebietes entgegen, die ehemals gewerblich genutzten Flächen als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde sieht zudem die Chance, daß die städtebauliche Struktur in diesem Siedlungsbereich entscheidend verbessert werden kann, da ein gewerblicher Altstandort, der in einem ausschließlich von Wohnbebauung geprägten Siedlungsteil liegt, nunmehr im Einklang mit der Umgebung genutzt werden kann.

Damit wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht nur die immissionsschutzrechtliche Situation verbessert, sondern durch die Revitalisierung eines Altstand-

ortes auch dem Aspekt des nachhaltigen Städtebaus Rechnung getragen. Zudem bietet das Plangebiet die Möglichkeit, dringend erforderliche Wohnbaugrundstücke zu schaffen, ohne daß dafür "freie Landschaft" in Anspruch genommen werden muß. Diese Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt vor allem dem Naturschutz und der Landschaftspflege zugute.



Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang (Grundlage: Topographische Karte 1 : 25.000, Blatt 2819 Lilienthal; Maßstab ist verändert)

5. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Mit Wirkung vom 31.08.1996 ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz (1985) außer Kraft getreten. An seine Stelle ist - bis zum Vorliegen eines neuen RROP für den Landkreis OHZ - das Landesraumordnungsprogramm 1994 (LROP) für Niedersachsen getreten, d. h., die Gemeinden müssen ihre Bauleitpläne in diesem Zeitraum den im LROP genannten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anpassen.

Die Gemeinde Lilienthal ist Grundzentrum und hat demzufolge die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Als Nachbargemeinde zum Oberzentrum Bremen ist Lilienthal im Ordnungsraum (LROP) gelegen, wo Maßnahmen vorrangig durchzuführen sind, die

- für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen auch über den Ordnungsraum hinaus und
- die Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen Bedeutung haben sowie der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen (LROP C 1.4).

Der vorliegende Bebauungsplan ist an die vorstehenden raumordnerischen Zielvorgaben angepaßt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal wird das Plangebiet sowie die westlich angrenzenden (wohnbaulich) genutzten Flächen als "Gewerbegebiet" (GE) mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 dargestellt. Diese Darstellung trägt der vormaligen gewerblichen Nutzung Rechnung, entspricht aber nicht mehr den geänderten gemeindlichen Zielvorstellungen. Vor diesem Hintergrund erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, umfassend den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowie die westlich gelegenen Flächen, mit dem Ziel der Darstellung von "Wohnbauflächen". Für die östlich angrenzenden Bereiche ist eine Darstellung als "Mischgebiet" mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 erfolgt, im südlichen Anschluß sind "Allgemeine Wohngebiete" mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Damit sind nutzungsgleiche Übergänge vorhanden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung sichergestellt.

5.3 Bebauungspläne / Anschlußplanungen

Südwestlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 62 "Trupermoor VI" an das Plangebiet an. Dieser setzt "Allgemeine Wohngebiete" (WA) fest, in denen eine eingeschossige Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 zulässig ist. Da im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls "Allgemeine Wohngebiete" vorgesehen sind, ist nicht davon auszugehen, daß Nutzungskonflikte entstehen werden.

5.4 **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz liegt derzeit in seiner Vorentwurfssfassung von 1995 vor. Das Plangebiet liegt danach weder innerhalb eines wichtigen Bereiches für Boden, Wasser, Klima/Luft noch in einem wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften. Der Bebauungsplan befindet sich jedoch in einem Bereich, für den eine Baumschutzsatzung als vordringlich angesehen wird. Hinsichtlich des Landschaftsbildes werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen. Maßnahmen und Entwicklungsziele werden im Landschaftsrahmenplanvorentwurf nicht genannt.

6. **STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT**

6.1 **Städtebauliche Situation**

Die städtebauliche Situation wird geprägt durch die eher kleinteilig strukturierte Wohnbebauung der Umgebung, die in starkem Kontrast zu der durch großvolumige Gebäude (Fahrzeug- und Reparaturhallen) und Nutzflächen (Abstellplätze und Lagerflächen) gekennzeichneten Bebauung im Plangebiet steht. Ausgenommen davon ist lediglich ein kleiner Bereich im Nordwesten, wo eine gärtnerische Nutzung dominiert. Aber auch hier sind bauliche Anlagen wie Carports und "Gartenhäuschen" anzutreffen. Der Norden und Nordosten zeigt aufgrund der bereits vor längerer Zeit erfolgten Nutzungsaufgabe eher einen verwilderten Eindruck, jedoch läßt sich durch die in der Örtlichkeit noch vorhandenen versiegelten Flächen, Materialbestände und Holzhütten auch heute noch eindeutig die ehemals gewerbliche Nutzung ablesen.

Den einzigen als Freifläche anzusprechenden Bereich im Plangebiet stellt das parallel zur Nordgrenze verlaufende gemeindliche Flurstück dar. Neben Gartenflächen und daran östlich anschließendem Intensivgrünland findet sich hier im östliche Abschnitt ruderalisiertes Grünland. Dadurch wird ein landschaftsgerechter Übergang zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen geschaffen.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über den an der Ost- und Südgrenze verlaufenden "Birkenweg", der im Osten Anschluß an die "Falkenberger Landstraße" (L 133) hat und im Westen Anschluß an die "Trupermoorer Landstraße" (K 18). Damit sind außerordentlich gute Anbindungen an die Stadt Bremen (Süden), aber auch den weiteren Landkreis Osterholz (Worpswede und Grasberg) gegeben.

6.2 **Zustand von Natur und Landschaft**

Der vorliegende Bebauungsplan ist naturräumlich in der Haupteinheit "Wesermarsch" und dort in der naturräumlichen Einheit der "Hamme-Wümmemarsch", Untereinheit "Lilienthaler Sandmarsch" gelegen. Unmittelbar nördlich verläuft die Naturraumgrenze zur naturräumlichen Einheit der "Worpsweder Moore". Die geologische Ausgangssituation ist durch fluviatilen Sand (Flußsediment) gekennzeichnet, die überwiegend aus Fein-, Mittel-, und Grobsand besteht. Dementsprechend ist der Planbereich der grundwassernahen, ebenen Geest zuzuordnen, für die frische Sandböden kennzeichnend sind. Als Bodentypen treten Gley-Podsole, in höheren Lagen Podsole, in tieferen Lagen Gleye auf (vgl. Karte des

Naturraumpotentials von Nieders. und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000 - Blatt Bremen (1978)). Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 6,1 m ü.NN.

Klimatisch ist das Plangebiet der Maritim-Subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet, die durch relativ milde Winter und relativ kühle, regenreiche Sommer gekennzeichnet wird. Als potentiell natürliche Pflanzendecke ist der Birken-Eichenwald zu nennen, der durch Arten wie Sandbirke, Stieleiche Faulbaum, Eberesche und Stechpalme in der Baumschicht sowie Adlerfarn, Besenheide, Blaubeere, Drahtschmiele und Honiggras in der Strauch- und Krautschicht geprägt wird.

Im Zuge einer Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lebensräume festgestellt, vgl. dazu auch die Karte "Biototypenkartierung" im Anhang.

Biototyp	Beschreibung	Größe
Kleingewerbefläche (Altstandort)	Ehemals kleingewerblich genutzte Fläche, die bedingt durch die Nutzungsaufgabe einen verwilderten Zustand aufweist. Die versiegelten Flächen zeigen bereits eine starke Überwucherung mit Gräsern und Kräutern. Die noch vorhandenen Gebäude, im wesentlichen Holzhütten, sind in einem schlechten baulichen Zustand. Stellenweise sind noch Materiallagerplätze sowie Materialreste zu erkennen. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 20 v. H.	1.552 m ² (0,16 ha)
Zier- und Nutzgarten	Die im Nordwesten des Plangebietes gelegene Fläche wird von dem westlich angrenzenden Haus (Birkenweg Nr. 8B") als Gartenfläche mitgenutzt. Neben Ziergehölzflächen (u. a. auch mit der standortgerechten Sandbirke bestanden) wurde hier auch Gemüse angebaut. Weiterhin ist im hausnahen Bereich ein Carport mit angeschlossenem Abstellraum (Bootslager) und überdachtem Wäschetrockenplatz anzutreffen, im Garten neben Wegen noch ein "Gartenhäuschen". Der Versiegelungsgrad beläuft sich damit auf ca. 10 v. H.	1.051 m ² (0,11 ha)
Gewerbefläche (Altstandort)	Diese Flächen wurden ehemals von dem Karosserie- und Fahrzeugbaubetrieb Conrad genutzt. Neben Fahrzeug- und Reparaturhallen war im südlichen Bereich das Wohnhaus der Betriebsinhaber gelegen, welches auch als Büro genutzt wurde. Das gesamte Flurstück 189/11, aber auch der nördliche Teil des Flurstückes 189/2 wurden als Abstell- und Lagerflächen genutzt. Aufgrund der Nutzungsaufgabe sind der Gebäudebestand und die versiegelten Flächen bereits entfernt worden. Der Versiegelungsgrad lag bei ca. 70 v. H.	5.607 m ² (0,56 ha)
Ruderalisiertes Grünland	Dieser Biototyp ist kleinflächig im Nordosten vertreten. Er stellt einen in das Plangebiet reichenden "Ausläufer" des nordöstlich gelegenen Grünlandes dar, welches noch weiter östlich in einen Erlenbruchwald übergeht. Neben zahlreichen Gräsern ist hier eine stark ausgeprägte krautreiche Vegetation anzutreffen. Die Fläche weist keine Versiegelung auf.	212 m ² (0,02 ha)
Intensiv-Grünland	Dieses schließt sich westlich an das ruderalisierte Grünland an. Ebenso wie die weiter nördlich gelegenen Flächen unterliegt dieses einer intensiven Beweidung und zeigt überwiegend Grasarten. Versiegelungen sind ebenfalls nicht anzutreffen.	59 m ² (0,01 ha)

Fortsetzung Tabelle

Biotoptyp	Beschreibung	Größe
Ehemalige Hofstelle mit Garten	Im Norden des Plangebietes, allerdings an der Westgrenze, ist dieser Lebensraumtyp gelegen. Er ist im Zusammenhang mit dem Haus "Birkenweg Nr. 6" zu sehen, welches nordwestlich des Plangebietes liegt. Die Fläche wird als Teil des Hausgartens (Rasenfläche mit Wäschetrockenstange) genutzt. Versiegelungen sind nicht anzutreffen.	191 m ² (0,02 ha)
Schotterweg	Im Osten des Plangebietes ist der "Birkenweg" gelegen, der der Erschließung der vorhandenen Wohngebäude dient. Er ist mit einer Schotterdecke befestigt.	717 m ² (0,07 ha)

Aus der Beschreibung der Biotoptypen läßt sich für Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Schutzgut Boden die ökologische Wertigkeit wie folgt ableiten:

Biotoptyp	Wertigkeit
Kleingewerbefläche (Altstandort)	gering
Zier- und Nutzgarten	mittel
Gewerbefläche (Altstandort)	gering
Ruderalisiertes Grünland	mittel / hoch
Intensiv-Grünland	gering
Ehemalige Hofstelle mit Garten	gering / mittel
Schotterweg	gering

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich und der vormaligen überwiegend baulichen Nutzung der Flächen ist bezogen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft von keiner besonderen Bedeutung auszugehen. Gleiches betrifft das Landschaftsbild.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Umgebung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Damit sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Um zu vermeiden, daß Störungen (z. B. Tankstellen ⇒ Lärm, Abgase, Staub durch starkes Verkehrsaufkommen) oder auch großflächige Nutzungen (z. B. Gartenbaubetriebe) sich im Plangebiet etablieren, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Erdgeschoßfußbodenhöhe und die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude geregelt.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und den südwestlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 62 "Trupermoor VI" wird eine **Grundflächenzahl** von 0,3 festgesetzt. Zuzüglich der nach § 19 BauNVO möglichen maximalen Überschreitung durch Garagen und

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, besteht damit die Möglichkeit einer 45%igen baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Dies erscheint aufgrund der vormaligen intensiven baulichen Nutzung, der städtebaulichen Situation, dem Ziel der Schaffung von Wohnbauland und unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durchaus angemessen.

Ebenfalls in Anlehnung an die umgebenden baulichen Strukturen wird maximal ein **Vollgeschob** für zulässig erklärt und die **Erdgeschoßfußbodenhöhe** auf 0,5 m begrenzt¹. Damit wird gewährleistet, daß sich die neue Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt.

Zur Regelung der baulichen Dichte vor dem Hintergrund der schmal konzipierten Erschließungsflächen und der Festsetzung zu den erforderlichen Stellplätzen pro Wohneinheit, wird weiterhin festgesetzt, daß maximal eine **Wohneinheit** pro Wohngebäude zulässig ist.

Um eine Siedlungsstruktur zu schaffen, die sich auch hinsichtlich ihrer Grundstücksgrößen an die Umgebung anpaßt, werden die **Mindestgrößen der Baugrundstücke** dahingehend bestimmt, daß diese bei Einzelhäusern mindestens 600 m² und bei Doppelhaushälften mindestens 300 m² betragen müssen.

Im Zusammenhang mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist besonders darauf hinzuweisen, daß für das an der Südgrenze des Bebauungsplanes verlaufende Baufeld bereits teilweise Baugenehmigungen vorliegen, die auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB)² erteilt wurden. Daraus läßt sich ableiten, daß die geplante Bebauung (vgl. "Bebauungsvorschlag" im Anhang), für die der vorliegenden Bebauungsplan den Rahmen steckt, sich in die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung einfügt.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden als "Bauzonen" festgesetzt, womit dem Vorhabenträger ein größerer Spielraum hinsichtlich der Stellung der Hauptgebäude eingeräumt bzw. die nachfolgende Grundstücksaufteilung dieser Bereiche variabel gehalten wird.

Die Festsetzung der Bauweise (⇒ abweichende Bauweise) orientiert sich an der Umgebung, die sowohl Einzel-, Doppelhäuser als auch Hausgruppen mit Längen von maximal 26 m aufweist.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den "Birkenweg", der im Osten Anschluß an die "Falkenberger Landstraße" (L 133) hat, welche in südwestlicher Richtung nach Bremen und in nordöstlicher Richtung u. a. nach Worpswede und Osterholz-

¹ Bezugspunkt ist der dem Plangebiet südlich vorgelagerte "Birkenweg" (Flurstück 275 / 2).

² "Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist" (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Scharmbeck führt. Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des "Birkenweges" wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung soll über ca. 3,00 m breite private Straßenverkehrsflächen (⇒ Einbahnstraßenregelung) erfolgen, deren Fläche durch die Käufer der anliegenden Baugrundstücke anteilig erworben (Miteigentum), angelegt und unterhalten wird. Die Dimensionierung ist in den Kurvenradien so erfolgt, daß die Befahrbarkeit mit Löschfahrzeugen sichergestellt ist. Damit kann im Bedarfsfall auch ein 3-achsiges Müllfahrzeug das Plangebiet durchfahren. Um darüber hinaus eine optimale feuerwehrtechnische Erschließung sicherzustellen, wird für die in Ost-West-Richtung verlaufenden privaten Verkehrsflächen einseitig ein 1,00 m breiter, für den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt beidseitig ein jeweils 0,50 m breiter Streifen parallel zur privaten Verkehrsfläche auf den Privatgrundstücken als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger festgesetzt. Durch diese Regelung bleibt die Anrechenbarkeit dieser Flächen für die Grundflächenzahl erhalten, so daß die bauliche Ausnutzbarkeit keine Veränderung erfährt.

An den Einmündungsbereichen werden Sichtfelder gemäß EAE 85/95 mit 10 m auf 30 m gekennzeichnet. In diesem Zusammenhang wird ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, nach dem die gekennzeichneten Sichtfelder oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten sind. Die Regelung erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG, um insbesondere der Verkehrssicherheit umfassend Rechnung zu tragen.

7.5 Befestigung von Stellplätzen und Parkplätzen sowie ihren Zufahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Ökosteine, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird die rechtliche Grundlage dafür geschaffen, weitere Bodenversiegelungen (⇒ Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Grundwasserhaushalts) zu vermeiden, so daß dem Grundsatz der naturschutzrechtlichen Eingriffsvermeidung Rechnung getragen wird.

7.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes wird festgesetzt, daß pro Baugrundstück an mindestens einer Grundstücksgrenze eine einreihige Laubgehölzhecke anzupflanzen ist. Weiterhin wird aus ortsgestalterischen Gründen geregelt, daß in der an der Nordgrenze des Bebauungsplanes (⇒ Übergang zur freien Landschaft) festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen..." eine dichte Bepflanzung mit landschaftsgerechten Gehölzen vorzunehmen sowie eine Laubbaumreihe anzupflanzen ist. Damit soll ein attraktiver, der landschaftlichen Eigenart entsprechender Siedlungsrand formuliert werden. Alle Bepflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode vom Vorhabenträger durchzuführen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

7.7 **Sammelplatz für Müllgefäße**

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Birkenweg" werden zwei Sammelplätze für Müllgefäße mit einem Symbol lagemäßig gekennzeichnet. Aufgrund der eng dimensionierten privaten Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen, daß Müllfahrzeuge das Gebiet direkt befahren, sondern die Müllgefäße zentral gesammelt werden. Um eine ansprechende Gestaltung dieser Sammelplätze vornehmen zu können, wurden ihre Standorte in den "Birkenweg" gelegt, so daß eine Berücksichtigung im Rahmen der Ausbauplanung erfolgen kann.

7.8 **Bauordnungsrechtliche Festsetzung**

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 89 NBauO)

Die Gemeinde trifft zur Sicherstellung einer einheitlichen und an die Eigenart der näheren Umgebung angepaßten Bebauung gestalterische Festsetzungen, die die Farbe und Gestaltung der Dachflächen und Fassaden betreffen. In diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung ist vor allem die Regelung, daß bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine einheitliche Dachgestaltung und eine aufeinander abgestimmte Fassadengestaltung zu erfolgen hat.

Ergänzend zur Dachgestaltung wird über eine Festsetzung die Traufhöhe geregelt, die die in der Umgebung typischen Traufhöhen und damit Dachformen (Traufen sollen nicht auf ihrer gesamten Länge bis auf die Erde reichen) auch im Plangebiet sicherstellen soll.

Ausgenommen von den vorstehenden Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung werden alle für das Ortsbild nicht relevanten, also untergeordneten baulichen (Neben-)Anlagen oder Teile davon. Dies kommt u. a. auch dem Aspekt der Niedrigenergiehäuser (⇒ Wintergärten) und der regenerativen Energiegewinnung (⇒ Solaranlagen) zugute.

7.9 **Flächenübersicht**

Allgemeines Wohngebiet	8.064 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 229 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.431 m ²
davon	
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 717 m ²
- Private Straßenverkehrsfläche	ca. 614 m ²
<hr/>	
Plangebiet gesamt	9.396 m ²

8. STÄDTEBAULICHE BELANGE

8.1 Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege

8.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB weist darauf hin, daß die Planung sich mit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auseinanderzusetzen hat.
- Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas, zu berücksichtigen.

Um die Bedeutung der ökologischen Belange für den gemeindlichen Abwägungsprozeß zu verdeutlichen, wurde zusätzlich in die am 01.01.1998 in Kraft getretene neue Fassung des Baugesetzbuches der § 1a aufgenommen, der u. a. die "Bodenschutzklausel" (vorher § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) enthält, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Außerdem wird festgelegt, daß in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe (= erheblichen Beeinträchtigungen) in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) zu berücksichtigen sind. Dementsprechend ist von der Gemeinde abwägend³ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

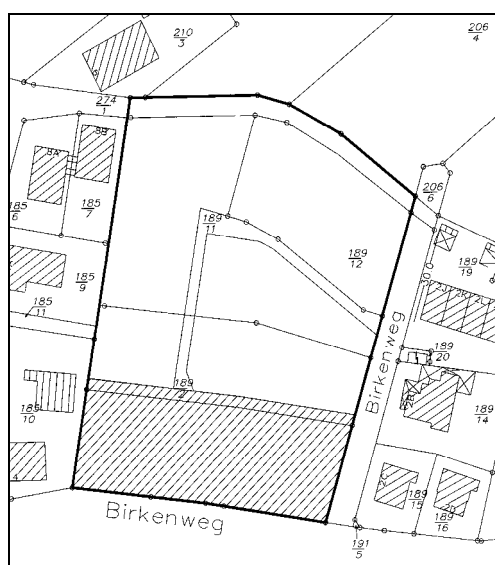
Durch § 1a Abs. 3 Satz 2 sowie § 200a BauGB wird klargestellt, daß ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an

³ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfaßten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, daß Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB keine unverhältnismäßigen Opfer fordern" (BVerwG, Beschluß vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, daß Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Gemeinde ist im übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan "abzusichern". § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, daß anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können. Schließlich wird durch § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB klargestellt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

8.1.2 Anwendung der Eingriffsregelung



Aus der vorstehenden Einleitung wird ersichtlich, daß bei der Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung nur solche erheblichen Beeinträchtigungen (= Eingriffe) zu betrachten sind, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht werden. Damit unterliegen alle Bereiche, die auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar sind nicht der Eingriffsregelung. Im vorliegenden Bebauungsplan betrifft das die parallel zum südlichen "Birkenweg"-Abschnitt verlaufende Baufläche, einschließlich der nördlich vorgelagerten privaten Straßenverkehrsfläche, da hier bereits Baugenehmigungen vorliegen (vgl. Abbildung, schraffierte Fläche =

34er-Bereich).

Weiterhin unterliegt der in der Örtlichkeit bereits vorhandene "Birkenweg" nicht der Eingriffsbetrachtung, da ungeachtet des vorliegenden Bebauungsplanes ein Ausbau vorgenommen werden kann.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, daß es sich bei dem Plangebiet überwiegend um gewerbliche Altstandorte handelt, die bereits erhebliche Flächenversiegelungen aufweisen. Diese stellen sich - bezogen auf die bereits im Kapitel "Zustand von Natur und Landschaft" dargelegten Biotoptypen, allerdings ohne den "Birkenweg" - wie folgt dar:

Biotoptyp	Fläche	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche	unversiegelte Fläche
Kleingewerbefläche	0,16 ha	20 %	0,03 ha	0,12 ha
Zier- und Nutzgarten	0,11 ha	10 %	0,01 ha	0,09 ha
Gewerbefläche	0,56 ha	70 %	0,39 ha	0,17 ha
Ruderalisiertes Grünland	0,02 ha	0 %	0,00 ha	0,02 ha
Intensiv-Grünland	0,01 ha	0 %	0,00 ha	0,01 ha
Ehemalige Hofstelle mit Garten	0,02 ha	0 %	0,00 ha	0,02 ha

Summe: 0,87 ha 0,43 ha 0,43 ha

Ungeachtet der dargelegten Situation, daß bereits 50 % des Plangebietes versiegelt sind, ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können (Vermeidungsgebot). Dazu ist auszuführen, daß bereits durch die Inanspruchnahme von gewerblichen Altstandorten (⇒ Flächenrecycling) die Planung diesem Grundsatz in besonderem Maße Rechnung trägt.

Dennoch ist zu überprüfen, ob es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu Eingriffen kommen wird und wie diese ggf. auszugleichen sind.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit der Bewältigung der Eingriffsregelung wird das Bilanzierungsmodell nach BREUER⁴ angewendet. Dabei wird zunächst die ökologische Wertigkeit der betroffenen Bereiche vor und nach dem potentiellen Eingriff dargestellt, um beurteilen zu können, in welchem Umfang Beeinträchtigungen zu erwarten sind⁵. Entsprechend dem Bilanzierungsmodell erfolgt eine nach den Schutzgütern getrennte Bewertung von Natur und Landschaft, um so - abhängig von der Eingriffsschwere bzw. dem zu erwartenden Werteverlust der vorhandenen Lebensräume - Art und Umfang der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 ist - entsprechend den Ausführungen im Kapitel "Zustand von Natur und Landschaft" - ausschließlich mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden zu rechnen.

In der folgenden Tabelle werden die potentiellen Beeinträchtigungen / Veränderungen zusammengefaßt wiedergegeben. Anzumerken ist hier, daß als erheblich beeinträchtigt und damit kompensationspflichtig aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes all diejenigen Biotoptypen zu betrachten sind, die einem Wertstufenverlust unterliegen. Für das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** stellt sich die Situation wie folgt dar:

Biotoptyp / Art der Beeinträchtigung bzw. Veränderung	Größe	Wertstufe vorher	Wertstufe nachher
Kleingewerbefläche: Verlust von Lebensraum, der durch die ehemalige kleingewerbliche Nutzung geprägt ist und lediglich durch die Nutzungsaufgabe eine gewisse Lebensraumbedeutung erhält.	0,16 ha / (1.552 m)	3	3
Zier- und Nutzgarten: Teilverlust von überwiegend gärtnerisch genutzten Flächen mit Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tieren durch Umwandlung in Baugebiete (Bebauung und Gartenflächen).	0,11 ha / (1.054 m ²)	3	3
Gewerbeflächen: Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung, die einen vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad aufweist können Freiflächen (Hausgärten) gewonnen werden.	0,56 ha (5.607 m ²)	3	3

Fortsetzung Tabelle nächste Seite

⁴ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hrsg.): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Hannover.

⁵ Obwohl kein rechtliches Erfordernis gegeben ist, werden auch die auf Grundlage des § 34 BauGB bereits bebaubaren Grundstücke bei der nachfolgenden Eingriffsbetrachtung mit berücksichtigt.

Fortsetzung Tabelle **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Biotoptyp / Art der Beeinträchtigung bzw. Veränderung	Größe	Wertstufe vorher	Wertstufe nachher
Ruderalisiertes Grünland: Verlust von artenreicher Gras- und Krautvegetation im Übergang zur freien Landschaft.	0,02 ha / (212 m ²)	2	3
Intensiv-Grünland: Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche, die einer intensiven Beweidung unterliegt.	0,01 ha / (59 m ²)	2	3
Ehemalige Hofstelle mit Garten: Verlust von Gartenfläche, die durch intensiv gepflegte Rasenflächen geprägt ist.	0,02 ha / (191 m ²)	3	3

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich, daß erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften für die Biotoptypen Ruderalisiertes Grünland (ca. 0,02 ha / 212 m²) und Intensiv-Grünland (ca. 0,01 ha / 59 m²) zu erwarten sind. Betroffen sind damit insgesamt 0,03 ha bzw. **271 m²**.

Als funktionsbezogener Ausgleich ist die über eine textliche Festsetzung geregelte Anpflanzung einer Laubgehölzhecke pro Grundstück sowie die "Fläche zum Anpflanzen..." an der Nordgrenze des Bebauungsplanes (ca. 238 m²) zu nennen. Damit ist eine vollständige Kompensation sichergestellt. Zusätzlich erfolgt eine Verbesserung der ökologischen Situation noch durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades, vgl. die nachfolgenden Ausführungen für das Schutzgut Boden.

Die potentiellen Beeinträchtigungen / Veränderungen bezogen auf das **Schutzgut Boden** stellen sich wie folgt dar:

Biotoptyp / Art der Beeinträchtigung bzw. Veränderung	Größe	Wertstufe vorher	Wertstufe nachher
Durch die Veränderung der Ausnutzbarkeit (Bebauung, Straßen etc.) kann es grundsätzlich zu folgenden Beeinträchtigungen kommen: <ul style="list-style-type: none"> • Zerstörung bzw. Beseitigung des belebten Oberbodens durch direkte Überbauung. • Auskofferung, Bodenverdichtung, Bodenentwässerung etc. • Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.). 			
Kleingewerbefläche): Durch den bestehenden 20 %-igen Versiegelungsgrad kommt es lediglich zu einem Anstieg um ca. 10 % (GRZ 0,3) zzgl. der Überschreitung um 25 %, wobei davon ca. 10 % erfahrungsgemäß teilversiegelt sind.	0,16 ha	2	2
Zier- und Nutzgarten: Durch den bestehenden 10 %-igen Versiegelungsgrad kommt es zu einem Anstieg um ca. 20 % (GRZ 0,3) zzgl. der Überschreitung um 35 %, wobei davon ca. 10 % erfahrungsgemäß teilversiegelt sind.	0,11 ha	2	2
Gewerbeflächen: Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung, die einen 70 %-igen Versiegelungsgrad aufweist, kann eine Entsigelung erwirkt werden.	0,56 ha	3	2

Fortsetzung Tabelle nächste Seite

Fortsetzung Tabelle **Schutzgut Boden**

Biotoptyp / Art der Beeinträchtigung bzw. Veränderung	Größe	Wertstufe vorher	Wertstufe nachher
Ruderalisiertes Grünland: Verlust von mehr oder weniger ungestörten Böden.	0,02 ha	1	2
Intensiv-Grünland: Verlust von Böden, die allerdings einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.	0,01 ha	2	2
Ehemalige Hofstelle mit Garten: Verlust von Gartenboden, der bereits ein verändertes Bodenprofil aufweist.	0,02 ha	2	2

Der tabellarischen Gegenüberstellung ist zu entnehmen, daß es lediglich auf den Böden des ruderalisierten Grünlandes zu einem kleinflächigen Verlust (ca. 0,02 ha / 212 m²), auf den vormals intensiv gewerblich genutzten Flächen (Gewerbefläche, ca. 0,56 ha / 5.607 m²) durch den vorliegenden Bebauungsplan sogar zu einer Verbesserung der ökologischen Situation kommt.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und seine Realisierung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verursacht werden. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird damit vollständig Rechnung getragen.

8.2 **Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG)**

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 (geändert durch Artikel 16 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes vom 19.09.1989) schreibt vor, daß bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in Baugebieten, in denen die Wohnnutzung allgemein zulässig ist, Flächen zum Spielen von Kindern im Freien in einer Entfernung von höchstens 400 m (fußläufig) zur Verfügung zu stellen sind. Die Größe der notwendigen nutzbaren Spielplatzfläche für Kinder ermittelt sich gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG nach der zulässigen Geschosßfläche (2 v. H.) im Spielplatzeinzugsbereich, muß jedoch mindestens 300 m² betragen. Da der Bebauungsplan keine Geschosßflächenzahl festsetzt, wird ersatzweise die zulässige Grundflächenzahl (0,3) herangezogen und in Beziehung zur zulässigen Vollgeschosßigkeit (max. ein Vollgeschosß) gesetzt. Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Spielplatzbedarf von ca. 47,78 m² ⁶.

Die Gemeinde hat im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet, da im südwestlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 62 "Trupermoor VI" ein 600 m² großer Kinderspielplatz festgesetzt ist. Aufgrund seiner Entfernung (ca. 300 m) und Größe ist er nicht nur in der Lage den Eigenbedarf des Bebauungsplanes Nr. 62 (374 m²) zu decken, sondern auch den Bedarf des vorliegenden Bebauungsplanes.

6

Spielplatzberechnung: 7964 m² x GRZ 0,3 = 2.389,2 m² x Faktor 0,02 = 47,78 m²

8.3 **Belange des Verkehrs**

Belange des Verkehrs werden dahingehend berührt, daß durch die wohnbauliche Nutzung des Plangebietes mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens (motorisierter und nichtmotorisierter Individualverkehr) zu rechnen ist. Zur Abschätzung des durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachten Verkehrsaufkommens ist in einem ersten Arbeitsschritt die Ermittlung des Pkw-Bestandes vorgenommen worden. Auf Grundlage der für das Plangebiet geschätzten 28 Wohneinheiten (WE) und einem durchschnittlichen Aufkommen von 1,5 Pkw / WE kann ein Fahrzeugbestand von ca. 42 Kfz angenommen werden. Ausgehend von einem Durchschnittswert von 3 Fahrten pro Kfz und Tag (Kfz/d) ergibt sich ein tägliches Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 126 Kfz. Aufgrund der ausreichend groß dimensionierten äußeren Erschließungsstraße "Birkenweg" und der kurzen Anbindung an die "Falkenberger Landstraße" (L 133), ist diesbezüglich aber mit keinen Problemen zu rechnen.

Der ruhende Verkehr soll im Plangebiet auf den Grundstücken selbst untergebracht werden (⇒ 2 Stellplätze / Wohneinheit), kann aber im Bedarfsfall auch auf den westlich angrenzenden und mit 8 m Breite ausreichend groß dimensionierten "Birkenweg" (z. Z. geschottert, so daß ein Ausbau vorgesehen ist) ausweichen.

8.4 **Belange des Immissionsschutzes / Altlasten**

Durch die Inanspruchnahme eines inmitten von Wohnbebauung gelegenen ehemaligen Gewerbestandortes kommt es zu einer Verbesserung der Immissionssituation. Negative Auswirkungen durch die Planung sind derzeit nicht ersichtlich.

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung wurde eine Untersuchung des Plangebiets hinsichtlich des Vorkommens von Bodenverunreinigungen oder Altlasten vorgenommen. Festgestellt wurde eine geringfügige Verunreinigung im südöstlichen Bereich, die durch Austausch des Oberbodens beseitigt wurde.

8.5 **Belange der Wasserwirtschaft**

Entsprechend der Regelung des Niedersächsischen Wassergesetzes, daß "*zur Beseitigung des Niederschlagswassers (...) an Stelle der Gemeinde verpflichtet (sind): 1. die Grundstückseigentümer, soweit nicht die Gemeinde den Anschluß an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten, (...)*" (§ 149 Abs. 3 NWG), soll eine Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken erfolgen. Zur Abschätzung der Sickerfähigkeit wurde bei der Worpsweder Baugrundgesellschaft für Bodenuntersuchungen mbH eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis ist festzustellen, daß bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 3,00 m unter Gelände Fein- und Mittelsande anzutreffen sind, gefolgt von einer ca. 0,30 m breiten Torfschicht (zersetzt und gepreßt) sowie bis zu einer Endtiefe der Bohrung (5,00 m bzw. 7,00 m) von Fein- und Mittelsand. Aufgrund dieser sandigen Bodenstrukturen und der Tatsache, daß diese Verfahrensweise bereits in der Umgebung praktiziert wird, kann die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt werden.

8.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke werden an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. Elt., Wasser, Gas, Abwasser, Telekommunikation, Abfall) angeschlossen. Da nicht vorgesehen ist, daß Abfallentsorgungsfahrzeuge die privaten Straßenverkehrsflächen befahren, sind zwei Sammelplätze für Müllgefäße im "Birkenweg" lagemäßig gekennzeichnet.

Bei der Erweiterung oder Neuanlage von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Fachbestimmungen zu beachten. Die Gemeinde wird sich vor den erforderlichen Arbeiten rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abstimmen. Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Lilienthal GmbH, die Stromversorgung über die vorhandene Trafostation im Birkenweg durch die EWE AG.

Die Löschwasserversorgung (⇒ vorbeugender Brandschutz) wird sichergestellt werden.

9. SONSTIGE HINWEISE

An den Einmündungsbereichen der Privatstraßen in den "Birkenweg" sind die nach EAE einzuhaltenden Sichtflächen gekennzeichnet, ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis in der Planzeichnung weist auf die Anforderung des Nieders. Straßengesetzes zur Freihaltung dieser Bereiche hin.

Im Auftrage der Gemeinde Lilienthal gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 15.10.1999 / 09.11.1999 / 19.11.1999 / 08.12.1999 / 29.02.2000 /
13.06.2000 / 17.07.2000 / 14.09.2000

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (04 21) 43 57 9 - 0 Fax: (04 21) 45 46 84

gez. Hautau
(Dr. Hautau)

Verfahrensvermerke:**1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 11. April 2000 dem Entwurf des des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13. April 2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 25. April 2000 bis zum 25. Mai 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 18.12.2000

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

2. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03. August 2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 14. August 2000 bis zum 15. September 2000 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 18.12.2000

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

3. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18. Dezember 2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

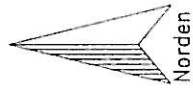
Lilienthal, den 18.12.2000

gez. Röhr
(Röhr)
Bürgermeisterin

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Anhang "Biotoptypenkartierung"

Maßstab 1 : 1.000



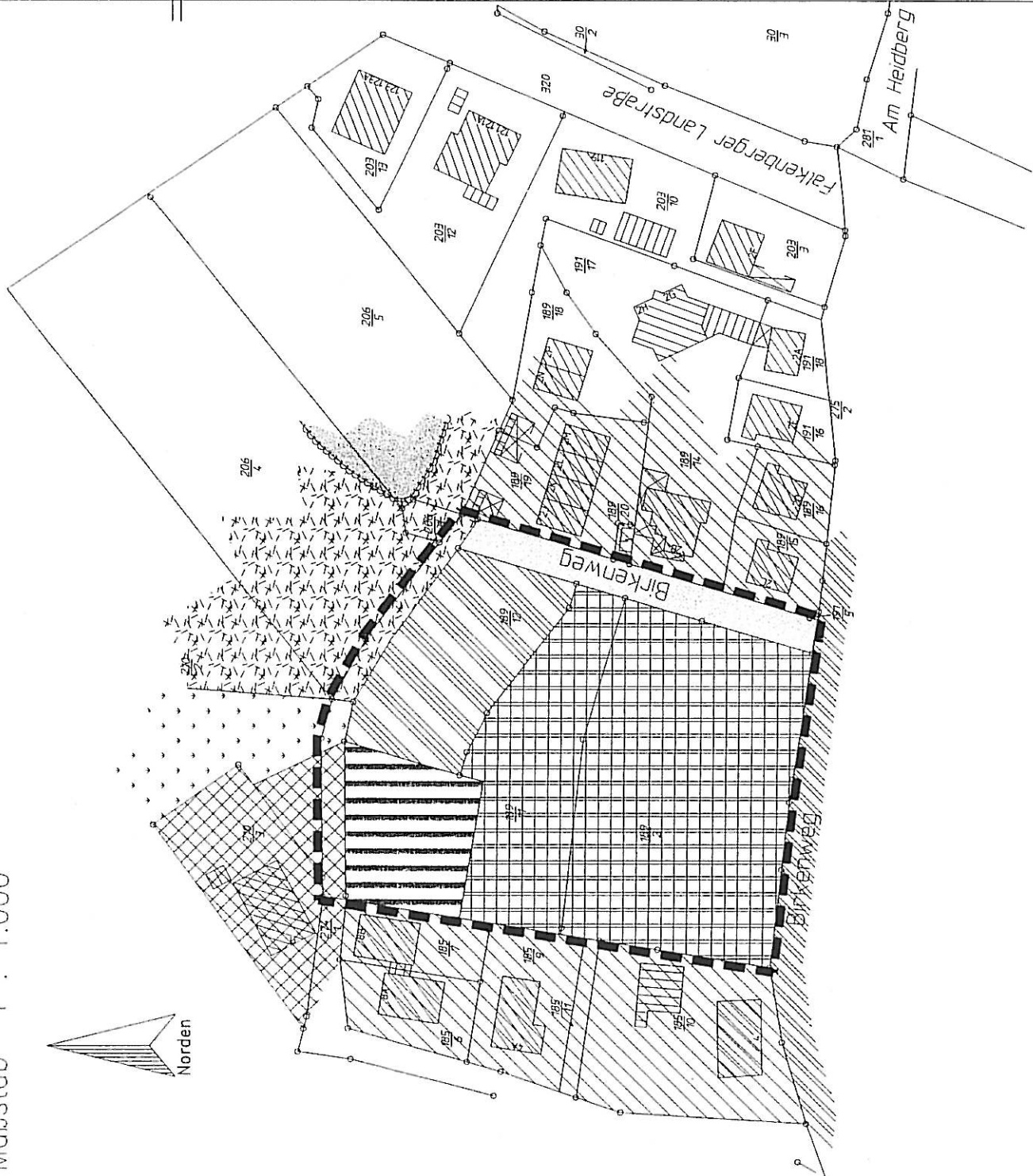
Gemeinde Lillenthal

Bebauungsplan Nr. 107

"Birkenweg"

Biotoptypenkartierung

Legende	
	Kleingewerbefläche (Altstandort) (Versiegelungsanteil ca. 20 %)
	Zier- und Nutzgarten (Versiegelungsanteil ca. 10 %)
	Gewerbefläche (Altstandort) (Versiegelungsanteil ca. 70 %)
	Asphaltstraße
	Schotterweg
	Intensiv-Grünland
	Ruderalisiertes-Grünland
	Birkenbruch
	Neuzeitliche Bebauung
	Ehemalige Hofstelle mit Garten
	Plangebietsgrenze



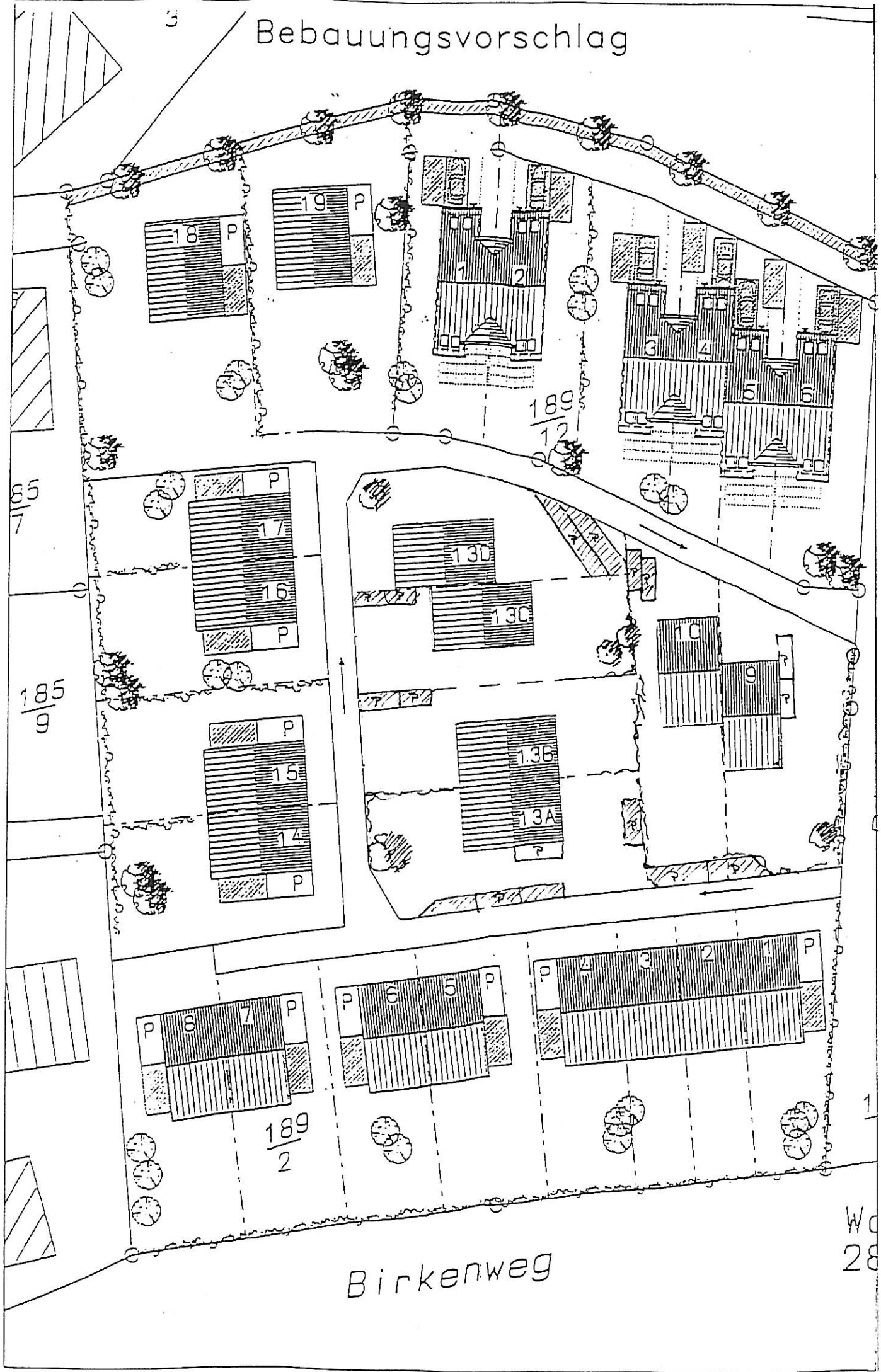
Bremen, den 04.10.1999

imstara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahner Straße 160
28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 37 1-0
Fax: (0421) 43 46 84

Anhang "Bebauungsvorschlag"

Bebauungsvorschlag



Birkenweg

Wd
28