



Bebauungsplan Nr. 130

„BERGSTRASSE II“

Begründung

- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-061)



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	12
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	14
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	14
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	14
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	17
7.4	Fläche für die Landwirtschaft.....	18
7.5	Erhalt von Einzelbäumen.....	18
7.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
7.7	Flächen für Maßnahmen	19
8.	FLÄCHENÜBERSICHT	19
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	19
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	19
9.2	Wasserwirtschaft	20
9.3	Landwirtschaft.....	20
9.4	Wald	20
9.5	Ver- und Entsorgung	21
9.6	Verkehr	21
9.7	Immissionsschutz.....	22
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	23
11.	HINWEISE	23
12.	UMWELTBERICHT	24
12.1	Einleitung	24
12.2	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	24
12.3	Ziele des Umweltschutzes	24
12.3.1	Landschaftsplanung	25
12.3.1.1	Landschaftsrahmenplan.....	25
12.3.1.2	Landschaftsplan.....	25
12.3.1.3	Schutzgebiete und –objekte	25
12.3.2	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes.....	26
12.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
12.4.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft.....	26

12.4.1.1	Menschen	28
12.4.1.2	Pflanzen und Tiere	28
12.4.1.3	Boden.....	30
12.4.1.4	Wasser.....	30
12.4.1.5	Klima / Luft.....	31
12.4.1.6	Landschaftsbild.....	31
12.4.1.7	Biologische Vielfalt.....	32
12.4.1.8	Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	32
12.4.1.9	Schutzgebiete und –objekte.....	32
12.4.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
12.4.2	Zusammenfassende Darstellung.....	33
12.5	Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)	33
12.5.1	Rechtliche Grundlagen.....	33
12.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung.....	35
12.5.3	Voraussichtliche Beeinträchtigungen.....	35
12.5.3.1	Menschen	35
12.5.3.2	Pflanzen und Tiere	36
12.5.3.3	Boden.....	36
12.5.3.4	Wasser.....	36
12.5.3.5	Klima / Luft.....	37
12.5.3.6	Landschaftsbild.....	37
12.5.3.7	Biologische Vielfalt.....	37
12.5.3.8	Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	37
12.5.3.9	Zusammenfassende Darstellung.....	38
12.5.4	Eingriffsbilanz.....	38
12.5.5	Kompensationsmaßnahmen.....	40
12.5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
12.5.7	Zusätzliche Angaben	42
12.5.7.1	Zusammenschau der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	42
12.5.7.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	43
12.6	Zusammenfassung.....	43

Anhang I: Biotoptypenkarte (Stand: 14.01.2016), Instara, Bremen

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 03.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Bergstraße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Thorenz & Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 9.293 m² auf und verläuft südlich der Bergstraße im Ortsteil Seebergen. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

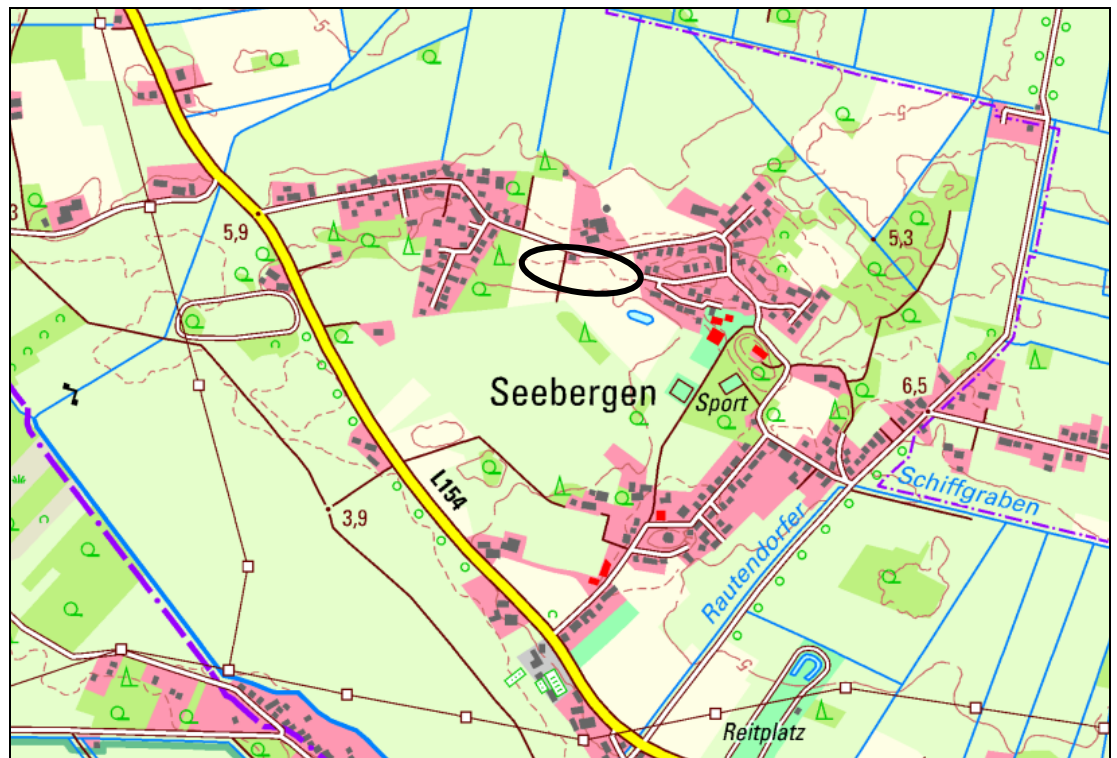


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele¹, die für die vorliegende Planung relevant sind:

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur wird dem zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen und hat entsprechend dieser Funktionszuweisung einen Versorgungsauftrag für den täglichen allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung zu erfüllen. Darüber hinaus sind über die Gemeindegrenzen hinausgehende Funktionen für die Gesundheitsvorsorge und das Bildungswesen als besondere Entwicklungsaufgabe in der Gemeinde Lilienthal zu berücksichtigen, zu sichern und zu entwickeln. Zudem besitzt die Gemeinde Lilienthal eine herausgehobene Funktion für das Wohnen (RROP 2.3 02).

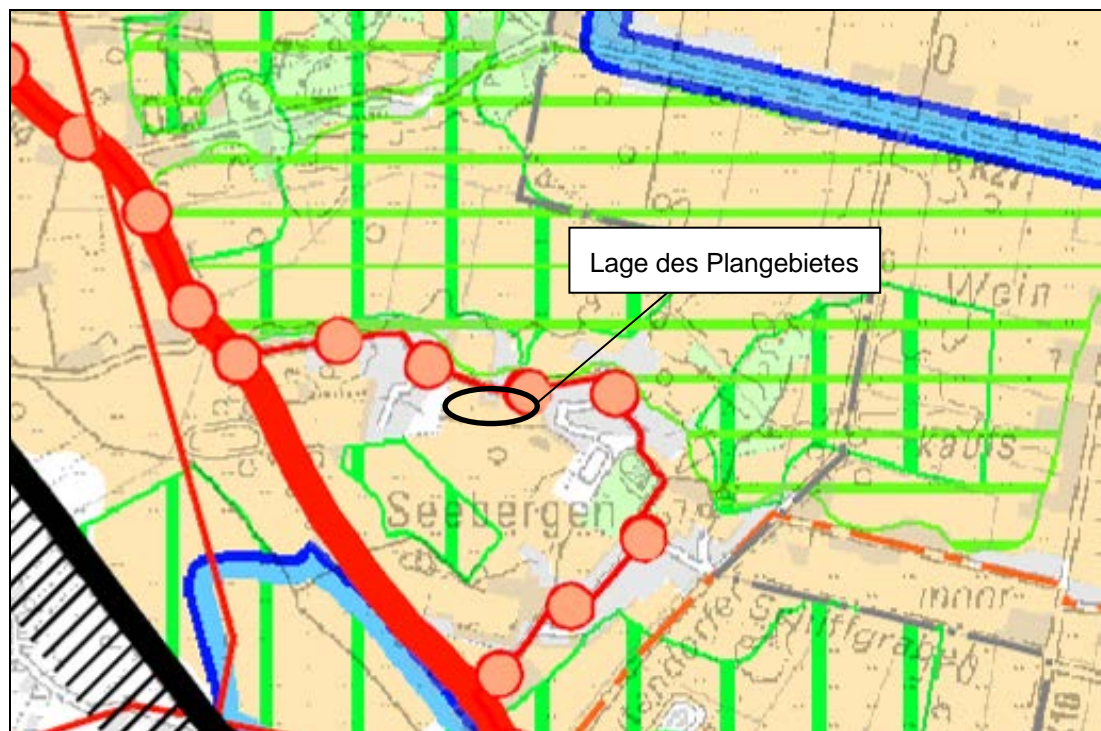


Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Landkreis Osterholz)

Entsprechend den Bestimmungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sind „Zentrale Orte [...] als Zentrale Siedlungsgebiete festzulegen [...]“. Die Zent-

¹ Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:
 „Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“
 „Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2) aufgestellt werden.“

ralen Orte als Zentrale Siedlungsgebiete bestimmen sich dabei im Wesentlichen durch die zentralen Wohnstandorte in Verbindung mit den zentralörtlichen Einrichtungen. Dazu zählen die zentralen Einrichtungen, die auf die Nachfrage der Bevölkerung und der Wirtschaft ausgerichtet sind. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang mit den Wohnstandorten bilden“ (RROP zu Ziffer 2.1 02).

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, gliedert sich das Zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal in zwei Bereiche (rot gefüllte Flächen).

„In den als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orten soll die für die Grundversorgung bzw. für die gehobene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erforderliche Infrastruktur gesichert und entwickelt werden. Hierzu ist eine besondere Stärkung der Bevölkerungsentwicklung an diesen Standorten erforderlich. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt es darauf an, Infrastruktureinrichtungen und Siedlungsentwicklung zunehmend zusammenzuführen. Dies bewirkt einerseits eine bessere Auslastung und damit einen effizienteren Betrieb der Infrastruktureinrichtungen und andererseits eine bessere Erreichbarkeit für die Bevölkerung. Die Siedlungsentwicklung ist daher vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren. [...] Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine **Eigenentwicklung** zu beschränken.“ (Kap. 2.3. 03).

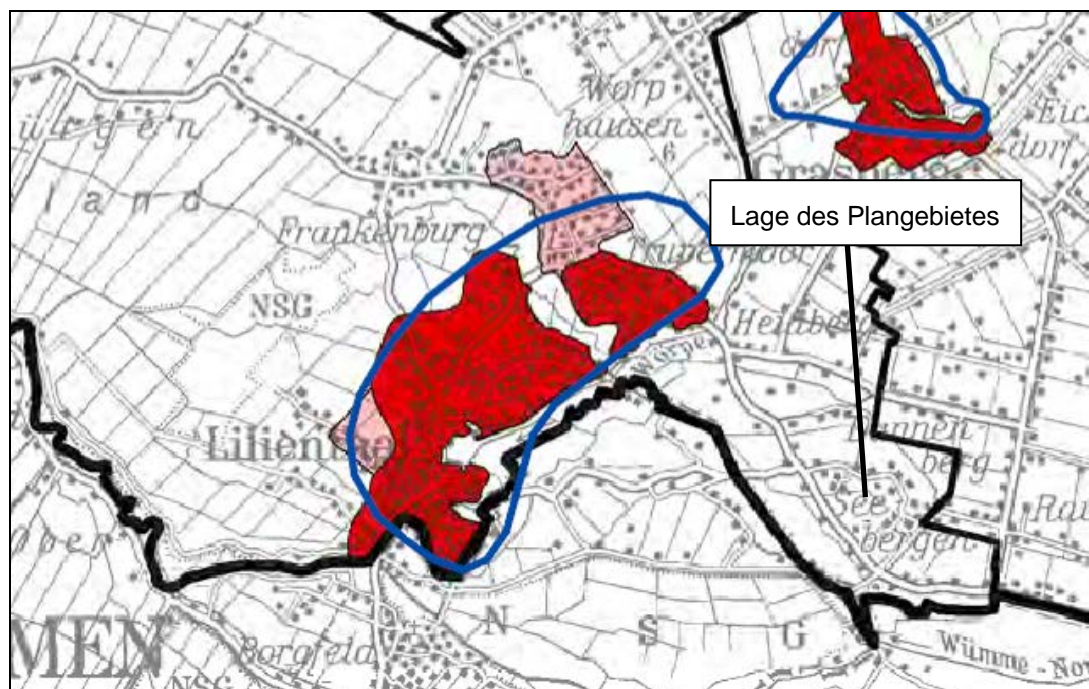


Abb. 3: Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP (die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet)

Wie der Abbildung 3 entnommen werden kann, befindet sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal. Gemäß den

raumordnerischen Vorgaben ist somit die Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Seebergen auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

Die Begründung des RROP zu den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur führt zum Aspekt der Eigenentwicklung folgendes aus:

„Die Eigenentwicklung dient nicht primär der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen. Eine auf Zuzug und Wanderungsgewinne orientierte Siedlungsentwicklung soll vielmehr in den für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Bereichen erfolgen. Die Eigenentwicklung dient vielmehr der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. [...] Dabei soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung nur eher kleinflächig erfolgen und im Regelfall nur wenige Baugrundstücke umfassen. Der Umfang einer zulässigen Eigenentwicklung lässt sich abstrakt nicht festlegen, sondern differiert je nach Größe und Ausstattung des jeweiligen Ortes oder Ortsteils.“ (zu Ziffer 03)

1. Eigenentwicklung bezogen auf die Einwohnerzahl

Gemäß einschlägiger Literatur umfasst die Eigenentwicklung etwa eine Fläche von 0,5 bis 2,0 ha je 1.000 Einwohner in einem Zeitraum von 10 Jahren. Bezogen auf den Ortsteil Seebergen und unter Zugrundlegung eines mittleren Wertes von 1,25 ha entsteht ein Flächenbedarf für die Eigenentwicklung von 1,11 ha².

2. Eigenentwicklung bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten

Ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Niedersachsen von 2,03 Bewohnern und der Annahme, dass je Haushalt eine Wohneinheit genutzt wird sowie eines Anstiegs der Anzahl der Wohneinheiten um 5 bis 10 % in einem Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich für den Ortsteil Seebergen ein Bedarf von 22 bis 44 Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung einer Grundstücksgröße von 800 m² ergibt sich ein Flächenbedarf von 1,76 ha bis 3,52 ha.

3. Eigenentwicklung bezogen auf bestehende Siedlungsflächen

Der Orientierungswert für eine Eigenentwicklung bezogen auf die vorhandene Siedlungsfläche in einem Zeitraum von 10 Jahren beträgt 5 %. Für den Ortsteil Seebergen liegt eine Untersuchung der Gemeinde Lilienthal zum Baulandpotenzial aus dem Jahr 2014 vor. Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Siedlungsfläche von ca. 39,73 ha ermittelt, so dass eine Eigenentwicklung einer Fläche von ca. 2,0 ha, bezogen auf 10 Jahre entsprechen würde. Dem Bedarf sind die vorhandenen Baulücken im Siedlungsbereich, innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen und Innenbereichssatzungen gegenüberzustellen.

Dazu wurde die o. g. Untersuchung sowie eine aktuelle Luftbildanalyse herangezogen:

B-Plan Nr. 1: ca. 0,31 ha

IBS Nr. 6: ca. 1,2 ha

IBS Nr. 7: ca. 1,86 ha

Sonstige Baulücken: ca. 2,47 ha

In der Summe stehen Flächen mit einem Umfang von ca. 5,84 ha einem Bedarf von ca. 2,32 ha (Mittelwert aus 1,11 ha und 3,52 ha) gegenüber. Zudem sind weitere ca. 1,93 ha bereits als *Wohnbauflächen* im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal dargestellt. Insofern übersteigt das Angebot an Baulücken / Baupotenzial den ermittelten Bedarf für einen Zeitraum von 10 Jahren und es ist darüber hinaus eine Baulandreserve auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorhanden.

Lage / Infrastruktur

Im Ortsteil Seebergen befinden sich ein Kindergarten und eine Krippe, so dass eine vorschulische Versorgung sichergestellt ist. In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Dorfgemeinschaftshaus „Brüningshof“ sind die Einrichtungen der Ortsfeuerwehr Seebergen, eine Sporthalle sowie Tennisplätze vorhanden, so dass auch ein Angebot für sportliche Aktivitäten zur Verfügung steht. Für die Versorgung mit Grundnahrungsmitteln besteht lediglich ein kleines Angebot an der Seeberger Landstraße, der nächstgelegene Verbrauchermarkt an der Heidberger Straße weist eine Entfernung von ca. 3,0 km Luftlinie zum Plangebiet auf. Weitere Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Lilienthal befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in einer Entfernung von ca. 4,8 km Luftlinie.

Aufgrund der vorhandenen Straßen ist der tatsächliche Weg jedoch länger, es besteht allerdings die Möglichkeit mit dem ÖPNV den zentralen Versorgungsbereich zu erreichen. Dazu kann die direkt am Plangebiet gelegene Haltestelle „Am Fuchsberg“ genutzt werden, die von der Buslinie 632 im Stundentakt von 5.00 Uhr morgens bis ca. 21.00 Uhr abends angesteuert wird. Zudem hält auch die Schulbuslinie 633 an der gleichen Haltestelle, so dass auch für Schulkinder eine sehr gute Verbindung besteht.

Das Plangebiet ist über die direkt vorgelagerte Bergstraße verkehrlich und über die ca. 470 m südwestlich gelegene L 154 und die ca. 15 km entfernte Autobahnauffahrt Stuckenborstel an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Da bestehende Erschließungsstraßen genutzt und daher auf die Neuanlage von Straßen verzichtet werden kann, ist der Erschließungsaufwand gering.

Gegenwärtig ist der Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, so dass zur Entwicklung eines Wohngebietes sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes, als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Vorhandene Baulücken, freie Grundstücke im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen

Im Bereich des Ortsteils Seebergen liegen gegenwärtig drei Bebauungspläne sowie zwei Innenbereichssatzungen vor. Im Einzelnen handelt es sich dabei um den Bebauungsplan Nr. 114 „Baumschule Weingärtner“, der ein Sondergebiet für einen örtlichen „Pflanzenhof“ festsetzt, sowie den Bebauungsplan Nr. 1 „Brüningshof“ (rechtsverbindlich seit: 18.04.1973). Unter anderem setzt der Bebauungsplan Nr. 1 im Bereich der Bergstraße ein *Reines Wohngebiet* fest, dessen Flächen noch nicht vollständig bebaut sind und gegenwärtig noch ca. 5 Baulücken aufweisen, die bis heute (43 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes)

dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt ein Wochenendhausgebiet fest.

Die Innenbereichssatzung Nr. 6 „Am Mühlenberg“ (rechtsverbindlich seit: 22.07.1998) beinhaltet die Festsetzung eines „ländlichen Wohngebietes“. Gegenwärtig sind noch etwa 10 Baulücken innerhalb des Satzungsbereiches vorhanden, davon wird jedoch eine Teilfläche von dem südwestlich der Seeberger Landstraße gelegenen „Pflanzenhof“ für die Kultivierung von Pflanzen genutzt, so dass etwa 5 Baugrundstücke gegenwärtig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Nr. 7 „Am Deelen / Seeberger Landstraße“ (rechtsverbindlich seit: 01.11.2000) befinden sich im Bereich der Straße Am Deelen noch zwei Baulücken (jeweils eine im *Allgemeinen Wohngebiet* und eine im *Dorfgebiet*). Weitere 12 Baulücken, ohne die formelle Festsetzung eines Gebietstypus, sind im übrigen Satzungsbereich an der Seeberger Landstraße vorhanden. Da es sich um einen dörflich strukturierten Bereich handelt, eine Bebauung nur im engen räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung realisiert werden kann und aufgrund der Lage an der L 154 Schallimmissionen auf die Grundstücke einwirken, stehen diese Baulücken vorrangig im familiären Kontext zur Verfügung.

Zusammenfassend ist damit folgende Situation gegeben:

- B-Plan Nr. 1: ca. 5 Baulücken im WR (stehen dem Markt offenbar gegenwärtig nicht zur Verfügung)
- IBS Nr. 6: ca. 10 Baulücken im „ländlichen Wohngebiet“ (stehen dem Markt nicht zur Verfügung)
- IBS Nr. 7: ca. 1 Baulücke im WA, 1 Baulücke im MD, ca. 10 Baulücken im übrigen Gebiet (stehen dem Markt nicht zur Verfügung)

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind gegenwärtig im Ortsteil Seebergen zwei *Wohnbauflächen* dargestellt, die jedoch noch nicht durch eine Innenbereichssatzung oder einen Bebauungsplan überplant sind und daher nach geltendem Planungsrecht nicht bebaut werden können. Es handelt sich dabei um eine am westlichen Abschnitt der Bergstraße, rückwärtig der straßenseitigen Bebauung, gelegene Fläche sowie einen Bereich am östlichen Abschnitt der Bergstraße.

Die erstgenannte Fläche sowie die südlich daran angrenzenden Bereiche weisen einen umfangreichen Gehölzbestand auf, der aufgrund seiner Größe vermutlich als Wald einzustufen ist und daher der Entwicklung eines Wohngebietes entgegensteht bzw. sie erheblich erschweren würde. Die zweite Fläche weist hingegen keine derartigen Restriktionen auf und befindet sich in zentrale Lage. Die Darstellung als Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes besteht bereits seit 1981, eine Konkretisierung durch einen Bebauungsplan erfolgte jedoch bis heute nicht.

Fazit

Bedarf: ca. 2,32 ha / 22 - 44 Wohneinheiten für den Zeitraum von 10 Jahren

Vorhandene Baulücken: ca. 5,84 ha / 53 Baulücken

Baulandreserve im FNP: ca. 12.600 m² und 6.700 m²

Unter der Annahme von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m² und eines Flächenbedarfs von jeweils 10 % für die Anlage von Straßen sowie Eingrünungsmaßnahmen könnten ca. 19 Baugrundstücke im Bereich der „Baulandreserve“ entstehen

Dem Bedarf von 22 bis 44 Wohneinheiten stehen somit 73 Wohneinheiten (eine Wohneinheit je Bauplatz) gegenüber, so dass rein rechnerisch mehr als ausreichend Bauplätze vorhanden sind.

Trotz der vorhandenen Baulücken sowie der „Baulandreserve“ stehen im Ortsteil Seebergen keine ausreichenden Flächen für die Eigenentwicklung zur Verfügung, da die vorhandenen Baugrundstücke nicht in diesem Umfang tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung eines Wohngebietes am gewählten Standort südlich der Bergstraße daher vertretbar, da die Baugrundstücke zeitnah dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

Wie bereits erläutert, ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung die Entwicklung eines Wohngebietes im Lilienthaler Ortsteil Seebergen vorgesehen. Ziel der Planung ist es, die im Ortsteil bestehende Nachfrage an Wohnbauplätzen bedienen zu können, die unter anderem daraus resultiert, dass die letzte Ausweitung eines Wohngebietes im Ortsteil in den 1970er Jahren erfolgte. Die Ausweitung zusätzlicher Siedlungsflächen erfolgt ausschließlich bedarfsbezogen, was durch die vergleichsweise geringe Größe des Plangebietes und der daraus zu erwartenden Anzahl an Wohnbaugrundstücken verdeutlicht werden soll. Die Bereitstellung großflächiger Baugebiete konzentriert sich in der Gemeinde Lilienthal vorwiegend auf das auf Ebene der Raumordnung festgelegte zentrale Siedlungsgebiet, weshalb zusätzliche Siedlungsflächen, die über den tatsächlichen Bedarf hinaus gehen, für den peripher gelegenen Ortsteil Seebergen zum einen nicht erforderlich sind und zum anderen den raumordnerischen Zielen widersprechen würden.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dargestellt. Die nördlich verlaufende Bergstraße ist zudem als *Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr* dargestellt.

Bezüglich des *Vorranggebietes Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr* im Bereich der Bergstraße trifft das RROP folgende Aussagen:

„Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr festgelegt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden.“ (Kap. 4.1.2 04)

Durch die Lage des Plangebietes trägt die Entwicklung eines Wohngebietes an diesem Standort zur Auslastung des ÖPNV-Netzes bei. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV. Es ist vorgesehen, die Haltestelle zu erhalten. Eine Beeinträchtigung der Funktion des Vorranggebietes kann nicht erkannt werden.

Im *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien.

Der Bereich des Plangebietes besitzt gemäß den fachlichen Beikarten zum RROP nur eine sehr geringe natürliche Ertragskraft für die landwirtschaftliche Nutzung. Vielmehr wurde der Bereich aufgrund der besonderen Prägung des Erscheinungsbildes der Kulturlandschaft durch die Landwirtschaft sowie der hohen wirtschaftlichen Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ im RROP dargestellt.

In der Begründung zum RROP wird dazu ausgeführt: *„Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der allgemeinen Knappheit an landwirtschaftlichen Flächen kann somit davon ausgegangen werden, dass alle landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landkreis Osterholz über die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit verfügen.“*

Bedingt durch die nur sehr geringe Überlagerung des Plangebiets mit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und der unterschiedlichen Maßstäbe des RROP sowie des vorliegenden Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion des Vorbehaltsgebietes nicht wahrnehmbar tangiert wird.

Gemäß Kap. 3.7.1 05 soll *„zwischen Waldrändern und Bebauung sowie anderen störenden Nutzungen [...] ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden [...].“*

In der Begründung des RROP werden folgende Aspekte bezüglich des Waldabstandes benannt:

- Gefährdungen durch umstürzende Bäume insbesondere bei Stürmen,
- Behinderung der Waldbewirtschaftung,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Waldökologie sowie der Erholungs- und Klimaschutzfunktion,
- Erhöhung der Waldbrandgefahr sowie
- mögliche Konflikte mit Wohnbebauung durch Schattenwurf.

Zu Gefährdungen durch Windwurf: Zur Reduzierung der Gefahr durch Windwurf hat sich die Waldeigentümerin gegenüber dem Vorhabenträger verpflichtet, die an der Grenze des Flurstückes stockenden hohen Bäume zu entfernen, um den Waldrand umzugestalten. Eine Gefährdung durch direkt an der Grundstücksgrenze stockende Bäume kann dadurch ausgeschlossen werden. Der durch die Abgrenzung des Plangebietes vorhandene Abstand von 25,0 m zur Flurstücksgrenze wird daher als ausreichend erachtet, um Gefährdungen durch Windwurf zu vermeiden.

Zu Behinderung der Waldbewirtschaftung: Bei dem westlich des Plangebietes gelegenen Wald handelt es sich um eine kleine Privatwaldfläche, die als Wochenendhausparzelle genutzt wurde und nicht der erwerbsmäßigen Waldbewirtschaftung dient. Insofern sind Behinderungen der Waldbewirtschaftung nicht erkennbar.

Zu Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Waldökologie sowie der Erholungs- und Klimaschutzfunktion:

Die vorhandene kleine Waldfläche ist bereits im Norden und Westen von Baugebieten umgeben und weist in einem Abstand von ca. 30 m zur Bergstraße eine Bebauung mit einem kleinen Wochenendhaus auf, so dass bereits gegenwärtig die ökologischen Funktionen gestört werden. Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung der waldökologischen Funktionen oder des Landschaftsbildes durch die vorliegende Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Bezüglich der Erholungsfunktion ist auszuführen, dass die kleine Waldfläche nicht der Allgemeinheit zur Verfügung steht und daher nur als Teil des Landschaftsbildes wahrgenommen werden kann. Auswirkungen auf die Nutzung des kleinen Wochenendhauses ergeben sich nicht. Auch die Klimaschutzfunktion bleibt erhalten, da der Wald erhalten bleibt.

Zu Erhöhung der Waldbrandgefahr: Gegenseitige Rücksichtnahme vorausgesetzt, wird die Waldbrandgefahr als gering eingeschätzt, zumal nördlich der Bergstraße bereits Wohnbebauung vorhanden ist, die bereits einen wesentlichen geringeren Abstand zum Wald aufweist, als das Plangebiet. Eine Verschlechterung der Situation gegenüber dem Ist-Zustand ist daher nicht ersichtlich.

Zu Konflikten mit Wohnbebauung durch Schattenwurf: Die kleine Waldfläche liegt südwestlich des Plangebietes. Insofern können zeitweise Verschattungen des westlichen Teils des Plangebietes bei tief stehender Sonne auftreten, wie dies auch in anderen Teilen des Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal der Fall ist. Ein städtebaulicher Konflikt ist daher nicht ersichtlich.

Bei dem im RROP genannten Waldabstand handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung und ist insofern in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung der Gemeinde zu berücksichtigen. Aus den vorgenannten Gründen ist die Einhaltung eines geringeren Waldabstandes an diesem Standort vertretbar.

Insgesamt betrachtet, bereitet der vorliegende Bebauungsplan die Entwicklung eines Wohngebietes an einem Standort vor, an dem die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung zu beschränken ist. Dieser Vorgabe wird aufgrund der Größe des Plangebietes und der bestehenden Nachfrage Rechnung getragen. Des Weiteren werden die Funktionen der im Bereich des Plangebietes gelegenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die vorliegende Planung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Bereiche sind ebenfalls als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der östlich angrenzende Siedlungsbereich ist als *Reines Wohngebiet (WR)* dargestellt. Die direkt vorgelagerte Bergstraße weist eine Darstellung als *sonstige Verkehrsfläche* im Flächennutzungsplan auf (siehe auch nachfolgende Abbildung).

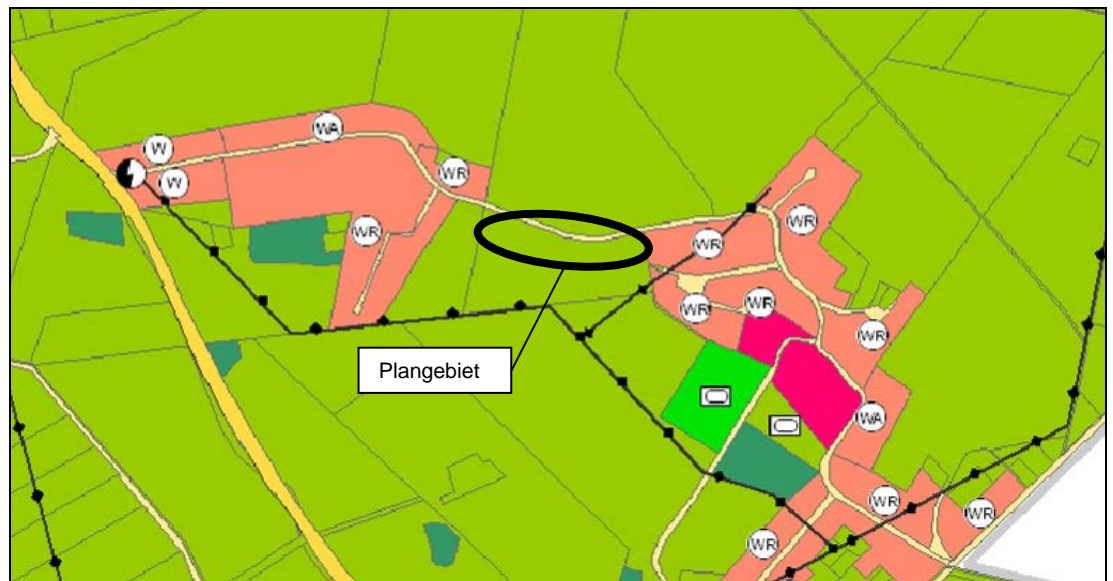


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal
Für die planungsrechtliche Umsetzung eines Wohngebietes im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal durchgeführt. Der Änderungsbereich soll den bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellten Bereich zukünftig als *Wohnbaufläche* darstellen. Der vorliegende Bebauungsplan ist nach Abschluss des Änderungsverfahrens somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

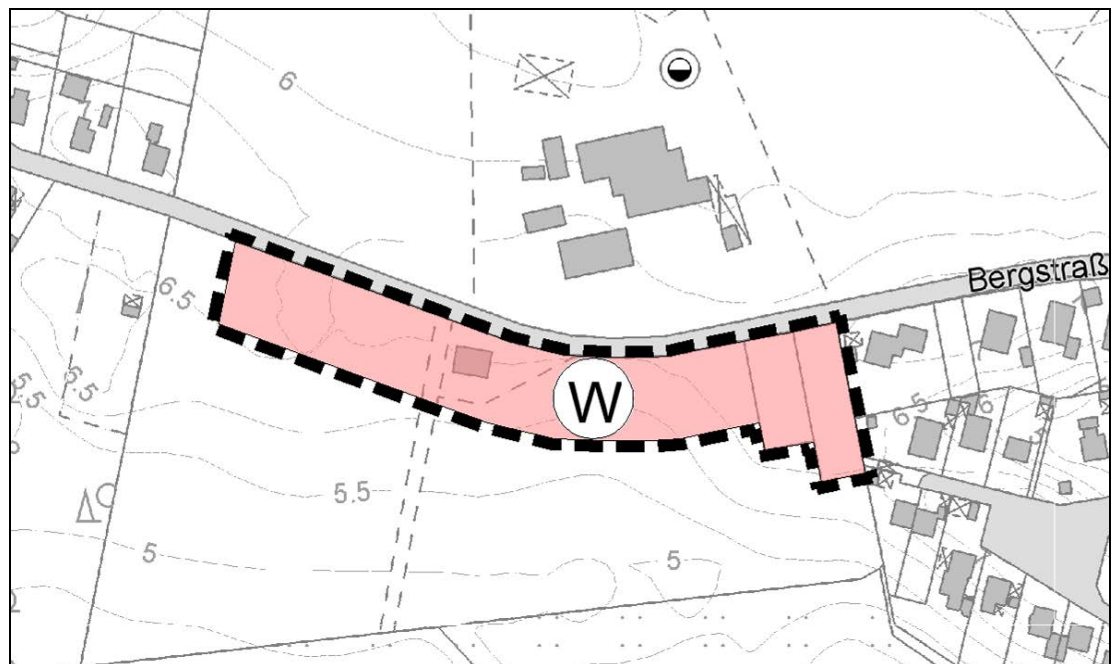


Abb. 5: Änderungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan liegt gegenwärtig für den Bereich des Plangebietes noch nicht vor. Der östlich angrenzende Bereich wurde vom Bebauungsplan Nr. 1 „Brüningshof“ der ehemaligen Gemeinde Seebergen (Rechtskraft: 18.04.1973) verbindlich überplant.

Der vorgenannte Bebauungsplan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Brüningshof“ umfasst das Wohngebiet im Bereich der Bergstraße, Uppen Seebargen und Am Fuhrenkamp sowie die sich daran anschließenden Flächen der Sportanlage. Für den Bereich der Wohnbebauung wird ein *Reines Wohngebiet* (WR) festgesetzt, in welchem die Grundflächenzahl (GRZ) je nach Lage im Plangebiet mit 0,2 bzw. 0,25 festgesetzt ist und die Geschossflächenzahl mit 0,3 bzw. 0,25. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäude zwingend mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss zu errichten sind. Des Weiteren ist ein *Sondergebiet Friedhof* (nicht realisiert) sowie ein *Sondergebiet Sport* (im Bereich der Sportanlage) festgesetzt, in denen das Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht definiert wird.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortschaft Seebergen der Gemeinde Lienthal und grenzt im Norden direkt an die Bergstraße.

Eine Bebauung im Plangebiet ist bisher lediglich im Bereich des Grundstückes Bergstraße 70 vorhanden. Es handelt sich dabei um einen als Wohnhaus genutzten Altenteiler der direkt nördlich angrenzenden Hofstelle. Zudem befinden sich teils auf dem Privatgrundstück, teils auf dem Straßenflurstück Bergstraße einige Bäume in Form von Eichen und Kiefern. Bei den übrigen Flächen des Plangebietes handelt es sich um unbebaute landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie einen wohnbaulich genutzten Bereich im Osten des Plangebietes.

Nördlich der Bergstraße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Diese betreibt aktiv Ackerbau auf den südlich des Plangebiets liegenden Flächen, die Tierhaltung findet jedoch nur noch in Form einer Pferdeponen mit bis zu 30 Tieren statt. Die zuvor betriebene Rinderhaltung wurde mittlerweile aufgegeben. Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen nutzt der Hofstellenbetreiber eine im Plangebiet befindliche Ackerzufahrt westlich der Bergstraße 70.

An der östlichen Seite des Plangebietes grenzt die Wohnbebauung des Ortsteils Seebergen an. Westlich des Plangebietes mit einem Abstand von 25 m befindet sich ein Baumbestand, der als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) zu beurteilen ist. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind der freien Landschaft zuzurechnen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für eine wohnbauliche Nutzung im Li-

lienthaler Ortsteil Seebergen. Da Wohngebiete im Ortsteil Seebergen zuletzt mit den Aufstellungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Brüningshof“ im Jahre 1973 sowie den Innenbereichssatzungen Nr. 6 „Am Mühlenberg“ (1998) und Nr. 7 „Am Deelen“ (2000) ausgewiesen wurde, ist der Bedarf an neu auszuweisenden Siedlungsgebieten in Seebergen vorhanden. Es besteht ein konkretes Bauinteresse von Seeberger Anwohnern, die auch weiterhin in der Ortschaft wohnhaft sein möchten. Die Gemeinde hat daraufhin im Jahr 2007 mit der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für die Ausweisung eines Wohngebietes nordöstlich des vorliegenden Plangebietes begonnen und hierzu die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchgeführt. Seit 2008 stockt das Verfahren jedoch aufgrund von Uneinigigkeiten der Grundstückseigentümer. Um dennoch den bestehenden Bedarf für den Ortsteil Seebergen zu decken, möchte die Gemeinde im Rahmen der siedlungsstrukturellen Eigenentwicklung die Ausweisung eines Wohngebietes auf der vorliegenden verfügbaren Fläche vornehmen. Eine Bebauung der dafür vorgesehenen Flächen ist gemäß dem geltenden Planungsrecht gegenwärtig nicht zulässig, weshalb die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich ist.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Flächen des Plangebietes stehen für eine Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung. Der vorhandene ortsbildprägende Gehölzbestand (2 Eichen) an der Bergstraße soll erhalten bleiben.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die bereits vorhandene Bergstraße. Zur Erreichbarkeit der südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen soll zudem die im Geltungsbereich vorhandene Ackerzufahrt planungsrechtlich gesichert werden.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes soll eine Bepflanzung zur Ortsrandeingrünung angeordnet werden. Im Südwesten des Plangebietes ist zudem eine Fläche für die Kompensation des naturschutzfachlichen Eingriffes durch die vorliegende Planung vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde gezielt im Rahmen der Eigenentwicklung neue Siedlungsflächen für den Ortsteil Seebergen im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ausweisen. Es ist der Gemeinde bewusst, dass im gesamten Gemeindegebiet mehrere Wohnbaugebiete vorhanden sind, wobei ein Großteil der Baugrundstücke bereits veräußert wurde. Dennoch stehen noch zahlreiche Wohnbauplätze zur Verfügung, zumal die Gemeinde weitere Wohnbaugebiete bereits in Planung hat. Die vorhandenen Wohnbaugebiete befinden sich jedoch zu einem überwiegenden Anteil innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches des Gemeindegebietes. Im Ortsteil Seebergen, die im südöstlichen Randbereich des Gemeindegebietes gelegen ist, ist jedoch aktuell nur eine geringe Anzahl an potenziellen Baulücken vorhanden, die auch tatsächlich nutzbar wären. Aufgrund der Tatsache, dass die bestehenden Lücken trotz vorhandener Nachfrage bis heute nicht bebaut sind und aktuell keine Grundstücke in Seebergen zum Verkauf angeboten werden, ist davon auszugehen, dass diese dem Markt nicht für eine Nutzung als Wohnbauplätze zur Verfügung stehen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Bereich der Innenbereichs-

satzung Nr. 7 aus immissionsrechtlicher Sicht nach heutigem Beurteilungsmaßstab durch die Lage an der Landesstraße 154 nur eingeschränkt für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Die bestehenden Wohngebiete sind in ihren Kapazitäten bereits ausgeschöpft oder stehen dem Markt nicht zur Verfügung, zumal die letzte Ausweisung eines Wohngebietes in Seebergen 2000 erfolgt ist. Für eine weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ortsteils ist daher auch unter Vorgabe einer Eigenentwicklung die Ausweisung neuer Wohnbauplätze durch die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche zugunsten eines Wohngebietes erforderlich.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* zugeführt werden.

Bedingt durch das städtebauliche Ziel, das Gebiet zukünftig vorrangig wohnbaulich zu nutzen, werden bestimmte, gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den Quartieren Q1 bis Q3 ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Derartige Nutzungen würden sich entweder aufgrund des Flächenbedarfs oder des initiierten Verkehrs städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen. Daher werden die vorgenannten Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da eine optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, wird in allen Quartieren des Allgemeinen Wohngebietes (Q1 bis Q3) eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 50 % betragen. Einschränkungen sollen nicht erfolgen, da für eine angemessene Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus, gepflasterte Flächen für Mülltonnen) sowie Stellplätze / Garagen mit Zufahrten erforderlich sind.

In Bezug auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird entsprechend der umgebenden Bebauung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt und die maximale Höhe der Gebäude auf 9,0 m begrenzt.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,5 m ist zulässig, da z. B. Schornsteine aus technischen Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Zugleich sind untergeordnete Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar, so dass sich nur marginale Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als geringfügig zu bewerten sind.

Innerhalb des Plangebietes wird die Erdgeschossfußbodenhöhe einheitlich auf maximal 0,3 m über Oberkante der Bergstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bei der Errichtung zukünftiger Gebäude die äußere Gestaltung in Bezug auf die Höhe der Erdgeschossebene an die ortsübliche Bauweise angepasst wird. Zugleich werden potenzielle Konflikte zwischen benachbarten Grundstückseigentümern, die durch eine unterschiedliche Geländehöhe aneinander grenzender Baugrundstücke entstehen könnten, vermieden.

Für die höhenbezogene Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wurden im Bebauungsplan zwei Höhenfestpunkte als jeweiliger Bezugspunkt für die Quartiere Q1 und Q2 (Höhenfestpunkt HP1) bzw. für die Quartiere Q3 und Q4 (Höhenfestpunkt HP2) festgelegt. Grund für die Wahl von zwei unterschiedlichen Höhenfestpunkten für die Quartiere ist das Geländegefälle innerhalb des Plangebietes und der Bergstraße in Richtung Westen / Südwesten.

7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Die durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden als zusammenhängende „Bauzonen“ festgesetzt, um eine flexible Grundstücksparzellierung zu ermöglichen. Die zukünftigen Gebäude können somit innerhalb der „Bauzone“ individuell auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordnet werden, z. B. zur Optimierung des Gebäudegrundrisses oder einer günstigen Dachausrichtung in Bezug auf eine Solarnutzung.

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zu errichten sind. Um eine kleinteilige Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen, wurde die abweichende Bauweise so definiert, dass ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m und Doppelhäusern mit einer Länge von bis zu 25,0 m zulässig ist, im Übrigen jedoch die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten sind.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern erfolgte eine Gliederung des Plangebietes dahingehend, dass vorrangig eine Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht wird und ausschließlich im Q3 zusätzlich die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern geschaffen werden soll. Damit erfolgt eine Eingliederung des zukünftigen Wohngebietes in den vorhandenen Siedlungsbestand.

Da durch die Festsetzung der Bauweise in Kombination mit der maximalen Gebäudelänge nicht abschließend die städtebauliche Dichte innerhalb des Plange-

bietet geregelt werden kann, wurden Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist daher in den Quartieren Q1, Q2 und Q4 je Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig. Die Errichtung von Baukörpern, die aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden bestehen wird ausgeschlossen.

Innerhalb des Quartiers Q3 sind je Einzel- oder Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig, d. h. je Doppelhaushälfte eine Wohnung. Somit besteht neben der Errichtung von klassischen Doppelhäusern auch die Möglichkeit, innerhalb eines Einzelhauses eine zusätzliche Einliegerwohnung, z. B. für weitere Familienmitglieder wie Senioren oder erwachsene Kinder, zu schaffen. Zudem soll die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden, optional Mietwohnungen in einem eher ländlich strukturierten Bereich anbieten zu können.

7.4 Fläche für die Landwirtschaft

Die zwischen den Quartieren Q1 und Q2 befindliche Ackerzufahrt dient dem Zugang der südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Da diese Zufahrt den landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen ist und lediglich vom betreffenden Landwirt genutzt wird, wird die im Plangebiet enthaltene Zufahrt sowie die Teilbereiche der Ackerfläche als *Fläche für die Landwirtschaft* festgesetzt. Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die vorhandene Ackerzufahrt seine landwirtschaftliche Funktion beibehält. Eine Erschließung der angrenzenden Wohngebiete über den Weg ist nicht vorgesehen.

7.5 Erhalt von Einzelbäumen

Im Plangebiet befinden sich zwei Eichen, die auf Höhe des Grundstückes Bergstraße Nr. 70 angeordnet sind und die aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters zum Erhalt festgesetzt werden. Weitere im Plangebiet befindliche Bäume in Form von Kiefern werden hingegen nicht zum Erhalt festgesetzt.

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume wurde zudem eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass Bodenauffüllungen bzw. –abgrabungen im Kronenbereich (Kronendurchmesser zuzüglich 1,5 m) außerhalb der Baugrenzen nur bis 0,2 m zulässig sind. Zudem werden Oberflächenbefestigungen und Versiegelungen ausgeschlossen, die über den vorhandenen Bestand hinausgehen.

Ergänzend wurde ein Hinweis auf die einschlägigen technischen Regeln, DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der südlichen Grenze der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Quartiere Q2, Q3 und Q4 werden 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäu-

men und Sträuchern festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft und tragen somit zur Eingliederung in die Umgebung bei.

Die Bepflanzungsmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken durch den jeweiligen Bauherren bzw. Eigentümer spätestens in der auf die Innutzungnahme des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzdichte und die Pflanzqualität werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

7.7 Flächen für Maßnahmen

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es ist vorgesehen, innerhalb der Fläche eine Anpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des ersten Bauvorhabens innerhalb des Bebauungsplangebietes folgenden Pflanzperiode. Die Pflanzdichte und die Pflanzqualität werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 7.563 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 206 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 522 m ²
Fläche für Maßnahmen	ca. 1.002 m ²
Gesamtfläche	ca. 9.293 m ²

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung lediglich das Schutzgut Boden erheblich betroffen ist. Aufgrund der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 zulässigen Versiegelungen werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Es ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von insgesamt **1.524 m²**.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird auf einer Fläche von 522 m² eine Heckenstruktur aus heimischen und standortgerechten Bäume und Sträuchern angelegt. Der restliche Kompensationsbedarf wird durch die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gedeckt. Hierzu ist auf einer Fläche von 1.002 m² eine Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen.

Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen gilt der Kompensationsbedarf als vollständig gedeckt.

9.2 Wasserwirtschaft

Für den Bereich der nördlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle liegt eine Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2012 vor, bei der eine Bohrung bis zu einer Tiefe von 3,0 m durchgeführt wurde.

Die Bohrung ergab, dass sich unter einer 80 cm mächtigen Oberbodenschicht Mittelsande befinden. Der Grundwasserstand liegt bei 2,8 m unter Geländeoberkante. Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurde festgestellt, dass die geotechnischen Voraussetzungen für eine Versickerung günstig sind.

Da sich das Plangebiet gegenüber der betrachteten Hofstelle befindet und gem. Bodenübersichtskarte derselbe Bodentyp (Erd-Hochmoor) anzutreffen ist, ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet ebenfalls möglich ist.

Da die Grundstückseigentümer gemäß § 96 Abs. 3 NWG zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind, ist eine Versickerung auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

9.3 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden insofern berührt, dass landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gunsten von Wohnbauflächen umgenutzt werden, woraus ein dauerhafter Wegfall von rund 0,9 ha aktuell noch bewirtschafteter Fläche für die Landwirtschaft resultiert. Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde überprüft, ob auch alternative Flächen für die Ausweisung eines Wohngebietes im Ortsteil Seebergen zur Verfügung stehen. Die Prüfung der Gemeinde hat ergeben, dass nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen in Seebergen für die Ausweisung eines Wohngebietes nicht vorhanden sind. Die Belange der Landwirtschaft werden daher an dieser Stelle gegenüber einer geordneten Siedlungsentwicklung zurückgestellt.

9.4 Wald

Westlich des Plangebietes, mit einem Abstand von 25 m zur Geltungsbereichsgrenze, befindet sich eine Waldfläche. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass der Abstand zwischen der Waldfläche und dem Plangebiet mindestens einer Knicklänge der im Wald befindlichen Bäume entspricht. Zur Ermittlung des Abstandes wurden die Kronenhöhen der an der Waldgrenze vorhandenen Bäume durch einen Vermesser erfasst. Durch den festgesetzten Verlauf der überbaubaren Grundstücksfläche können Hauptanlagen mit einem Abstand von mindestens 28 m zur Waldgrenze errichtet werden.

Zudem hat sich die Eigentümerin gegenüber dem Vorhabenträger dazu verpflichtet, zur Reduzierung der Gefahr durch Windwurf die an der Grenze des Flurstückes stockenden hohen Bäume zu entfernen, um den Waldrand umzugestalten. Eine Gefährdung durch direkt an der Grundstücksgrenze stockende Bäume kann dadurch ausgeschlossen werden. Der durch die Abgrenzung des Plangebietes

vorhandene Abstand von 25,0 m zur Flurstücksgrenze wird daher als ausreichend erachtet, um Gefährdungen durch Windwurf zu vermeiden.

Gegenseitige Rücksichtnahme vorausgesetzt, wird die Waldbrandgefahr als gering eingeschätzt, zumal nördlich der Bergstraße bereits Wohnbebauung vorhanden ist, die bereits einen wesentlich geringeren Abstand zum Wald aufweist, als das Plangebiet. Eine Verschlechterung der Situation gegenüber dem Ist-Zustand ist daher nicht ersichtlich.

Die kleine Waldfläche liegt südwestlich des Plangebietes. Insofern können zeitweise Verschattungen des westlichen Teils des Plangebietes bei tief stehender Sonne auftreten, wie dies auch in anderen Teilen des Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal der Fall ist. Ein städtebaulicher Konflikt ist daher nicht ersichtlich.

Die Belange des Waldes werden somit nicht beeinträchtigt.

9.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) sicherzustellen. Gegenwärtig befinden sich zwei Löschwasserbrunnen in der Nähe des Plangebietes. Es handelt sich dabei um Löschwasserbrunnen in der Nähe der Grundstücke Bergstraße 51 und 69.

Um im Einsatzfall die erforderliche Löschwassermenge zeitnah und problemlos entnehmen zu können, ist es aus Sicht der Feuerwehr erforderlich, eine weitere Löschwasserentnahmestelle in Form eines Hydranten bereitzustellen. Dieser sollte sich etwa in der Mitte zwischen den beiden Löschwasserbrunnen befinden. Bei der Anlage von Hydranten sind die Vorgaben der DVGW Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Der Hydrant ist mit Innutzungnahme des ersten Bauvorhabens innerhalb des Plangebietes vom Veranlasser der Planung in Absprache mit der Feuerwehr herzustellen.

9.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bergstraße. Diese ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet und dient bereits heute der Erschließung der ihr umliegenden Grundstücke.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass 11 Baugrundstücke entstehen, auf denen je bis zu eine bzw. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird angenommen, dass im Bereich des Plangebietes zwei Baugrundstücke mit Doppelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten bebaut werden, und die übrigen 9 Baugrundstücke eine Wohneinheit aufweisen, so dass bis zu 13 Wohneinheiten (WE) entstehen kön-

nen. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Es wird eine Anzahl von durchschnittlich 2,03 Personen pro Wohneinheit der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 26 ergibt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von einer idealen Ausnutzung des Plangebiets ausgeht. Die später tatsächlich realisierte Anzahl der Wohneinheiten kann davon abweichen, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff² in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 92 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch die periphere Lage und der Annahme, dass viele Wege mit dem PKW zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre zum und aus dem Plangebiet bei 65 Fahrten pro Tag liegt. Neben dem Quell- und Zielverkehr der Einwohner sind noch ca. 10 % Fremdverkehre (7 Fahrten pro Tag) sowie LKW-Verkehr (0,05 LKW je Einwohner), d. h. eine Fahrt, zu berücksichtigen.

Somit beträgt das voraussichtliche durchschnittliche Verkehrsaufkommen insgesamt 73 Fahrten je Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % Prozent der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 6 Pkw innerhalb einer Stunde.

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes sowie der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten (etwa 13) ist nur mit einem marginalen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine Überlastung der Bergstraße ist dadurch ebenfalls nicht zu erwarten. Es ist daher davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche verursacht werden.

9.7 Immissionsschutz

Auf Grund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsgutachten (Stand: 11.08.2016) angefertigt, welches die Immissionssituation im Plangebiet durch von der Landwirtschaft ausgehende Geruchsemissionen überprüfen soll. Als Emissionsquellen wurden die auf der Hofstelle befindlichen Stallanlagen für die Beherbergung von insgesamt 30 Pferden, ein Güllebehälter sowie eine Mistplatte angenommen. Weitere im Ortsteil vorhandene landwirtschaftliche Hofstellen wurden in der Ausbreitungsberechnung der Geruchsmissionen nicht berücksichtigt, da diese aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet für die Immissionsbeurteilung nicht relevant sind.

² Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC (Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff)

Auf der verwendeten Berechnungsgrundlage kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der für ein Wohngebiet zulässige Immissionswert von 10 % der Jahresstunden im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Im Bereich der nördlichen Baugrenze beträgt der maximale Immissionswert 6 % der Jahresstunden, im gesamten Plangebiet wird maximal der Immissionswert von 6,6 % erreicht.

Zudem kann es zeitweise, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zu voraussichtlich eher geringen Staubemissionen kommen, die auf das Plangebiet einwirken könnten. Diese sind jedoch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft als ortsüblich anzusehen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, 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.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

11. HINWEISE

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Lilienthal, Ortsteil Seebergen, in dem die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geplant ist. Aufgrund der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Folgenden dargestellt. Die Bauleitplanung, bestehend aus der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Bebauungsplan Nr. 130 der Gemeinde Lilienthal, wird im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt. Der Umweltbericht wird auf den Detaillierungsgrad Bebauungsplan abgestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

12.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bergstraße, südöstlich von Lilienthal im Ortsteil Seebergen. Das Plangebiet schließt eine Baulücke zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere im Ortsteil Seebergen (Eigenentwicklung) Rechnung getragen werden.

Vorgesehen ist es, im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen, welches sowohl ein bestehendes Wohnhaus mit den entsprechenden Nebenanlagen und Gartenbereichen, als auch bisher als Acker genutzte landwirtschaftliche Flächen einbezieht. Die Bebauung im Bereich des bestehenden Wohngebäudes im Außenbereich, welches als Altenteilerwohnhaus für den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb errichtet wurde, gilt als vor der Planung zulässig, somit wird dieser Bereich (790 m²) aus der Eingriffsbilanzierung herausgenommen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 130 ist es notwendig, den bestehenden Flächennutzungsplan mittels der 51. Flächennutzungsplanänderung anzupassen.

Der Planungsanlass ist dem Kapitel 6 und die konkreten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dem Kapitel 7 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. der Begründung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

12.3 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen³ dargelegt. Für die Bauleitplanung sind das Bundesnaturschutzgesetz bzw. das

³ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen,

Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz (LRP) und der Landschaftsplan der Gemeinde Lilienthal von Bedeutung.

12.3.1 Landschaftsplanung

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

12.3.1.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz stammt aus dem Jahr 2001. Für das behandelte Gebiet trifft er folgende Aussagen:

Tab.: 1: Aussagen des Landschaftsrahmenplans zum Plangebiet

Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche	Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche erfahren keine Einordnung.
Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche	Das Gebiet erfährt keine Einordnung. Angrenzende Bereiche: Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Bereich, der bezogen auf die Qualität des Landschaftsbildes bedeutend ist.
Für Boden, Wasser, Klima / Luft wichtige Bereiche	Das Plangebiet erfährt keine Einordnung. Angrenzende Bereiche: westlich, östlich und südlich befinden sich Gebiete mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasserneubildungsrate über 200 mm / a).
Entwicklungs- und Maßnahmenkarte	Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche erfahren keine Einordnung.

12.3.1.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Lilienthal stammt aus dem Jahr 1980 und ist daher mittlerweile als veraltet anzusehen.

12.3.1.3 Schutzgebiete und –objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung befinden sich keine Schutzgebiete bzw. –objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist zu prüfen, ob innerhalb des Plangebietes und in dessen funktionalem Zusammenhang streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen.

Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, etc.

Innerhalb des Plangebietes ist das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten nach der Richtlinie 79/409/EWG („EU-Vogelschutzrichtlinie“) nicht bekannt.

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche werden keine Aussagen über das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG („EU-Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“) getroffen. Im Bereich des bestehenden Wohngrundstückes ist aufgrund des älteren Gehölzbestandes das Vorkommen von Fledermäusen potenziell möglich, aufgrund der örtlichen Strukturen, sowie den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb aber nicht zu erwarten. Für die landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Plangebietes lässt sich festhalten, dass aufgrund der allgemein häufig vorkommenden Biotoptypen, welche auch weiterhin in der näheren Umgebung vorkommen sowie aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich und der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes, das Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten nicht zu erwarten ist. Artenschutzrechtliche Belange, die der Planung entgegenstehen, können somit nicht erkannt werden.

12.3.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Zur Beachtung der vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

12.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.4.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind die Biotoptypen. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts abgeprüft:

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe, transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier wird das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 angewendet.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).⁴

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

⁴ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

12.4.1.1 Menschen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich der Bereich des bestehenden Wohngrundstückes sowie des an der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindlichen Gartengrundstücks unterscheiden sich von der restlichen Nutzung des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Flächen dienen damit der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse für die menschliche Ernährung. Eine „gute fachliche Praxis“ in der Bewirtschaftung der Flächen vorausgesetzt, kann nicht erkannt werden, dass von der derzeitigen Nutzung eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ausgeht. Durch das innerhalb des Plangebietes angesiedelte Wohnhaus mit entsprechendem Grundstück wird das Plangebiet derzeit zusätzlich als Wohnstandort genutzt.

Das Plangebiet, welches über eine relativ geringe Strukturvielfalt verfügt, besitzt insofern eine Bedeutung für die Erholungsfunktion des Menschen, als dass man einen bestehenden Siedlungsbereich verlässt und sich der Blick in die Landschaft öffnet, bevor sich ein weiterer Siedlungsbereich anschließt.

Abgesehen von zeitweiligen Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft, die in ländlichen Gebieten üblicherweise vorkommen, sowie geringe Schallimmissionen durch die nördlich des Plangebietes verlaufende „Bergstraße“ sind keine Immissionen im Plangebiet vorhanden.

⇒ Dem Plangebiet kann somit in Bezug auf das Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung beigemessen werden.

12.4.1.2 Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung und Bewertung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2011) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Mooracker (AM)

Der Bereich westlich und östlich der bestehenden Wohnbebauung wird derzeit intensiv ackerbaulich zum Anbau von Mais genutzt. Aufgrund der intensiven Nutzung ist kaum Unterbewuchs zu erwarten. Aktuell stellt sich die Fläche als Stoppelacker dar.

⇒ Insgesamt kann dem Biotoptyp Mooracker eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zugemessen werden.

Artenreicher Scherrasen (GRR)

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Scherrasenfläche. Diese wird als Gartenbereich genutzt. Im Süden der Fläche wurden zwei kleinere Gartenlauben errichtet. Die Einteilung als Scherrasen erfolgt aufgrund der Tatsache, dass hier kaum Zierpflanzungen vorgenommen wurden.

⇒ Insgesamt kann dem Biotoptyp Artenreicher Scherrasen eine allgemeine bis geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zugemessen werden.

Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)

An der westlichen Grenze des in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Q2 gekennzeichneten Bereiches befindet sich ein Wohngebäude im Außenbereich. Es dient dem nördlich des Geltungsbereiches befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb als Altenteilerwohnhaus. Neben dem Wohnhaus befinden sich entsprechende Nebenanlagen und ein Ziergarten auf dem Grundstück.

Der Bau des Hauses erfolgte vor der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in diesem Bereich als bereits vor der Planung zulässig und werden somit in der folgenden Eingriffsbilanzierung nicht betrachtet.

⇒ Dem Biotoptyp Ländlich geprägtes Dorfgebiet kommt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu. Die Flächengröße des Biotoptyps beträgt 790 m².

Weg (OVW)

Zwischen den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellten Quartieren Q1 und Q2 verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, welcher als Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt wird. Der Weg ist aktuell nicht befestigt.

⇒ Dem Biotoptyp Weg wird lediglich eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere beigemessen.

Einzelbaum (HB)

Auf dem Grundstück des bestehenden Wohngebäudes im Außenbereich wurden durch den Vermesser fünf Einzelbäume eingemessen. Es handelt sich hierbei um zwei ortsbildprägende Eichen sowie drei Kiefern.

⇒ Dem Biotoptyp Einzelbaum wird gemäß dem angewendeten Bewertungsmodell keine Wertstufe zugeordnet.

12.4.1.3 Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit der Worpsweder Moore und hier wiederum in der naturräumlichen Untereinheit der Heidberger Schweiz. Die Bodenübersichtskarte Niedersachsen trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Tab. 3: Aussagen der Bodenübersichtskarte

Bodentyp	Hochmoor
Bodenartlicher Profiltyp	Hochmoortorf über Sand
Geologischer Profiltyp	Hochmoor über glazifluviatilen Ablagerungen
Relief	Niederungsebene

Ein vorhandenes Baugrundgutachten zu einem bereits realisierten Bauvorhaben im Bereich der nördlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle beschreibt den Boden ebenfalls als Moorstandort. Im Folgenden wird daher von einem Moorboden ausgegangen.

Laut Landschaftsrahmenplan handelt es sich in beiden Fällen nicht um Böden mit einer besonderen Bedeutung. Darüber hinaus ist aufgrund kulturtechnischer und nutzungsbedingter Maßnahmen von einer starken Überprägung der Böden auszugehen.

Im Bereich des bestehenden Wohngebäudes sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt Versiegelungen vorhanden. Die übrigen Bereiche sind derzeit unbebaut und werden landwirtschaftlich bzw. als Gartenfläche genutzt.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden die Parameter „Besondere Werte“ (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe), „Gefährdung der Funktionsfähigkeit“ (z. B. Wasser- oder Winderosionsgefährdung) und „Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit“ (z. B. Entwässerung) verwendet.

⇒ Dementsprechend ist den Bereichen, für die bereits eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung besteht, eine geringe Bedeutung beizumessen. Den übrigen Bodenstandorten kommt hingegen eine allgemeine Bedeutung zu.

12.4.1.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und in Oberflächenwasser. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als

Teil eines Gebietes zur Bildung und / oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen des Plangebietes als Hochmoorstandorte dargestellt werden, besteht nach Aussage des NIBIS Kartenservers (LBEG) ein sehr tiefer Grundwasserstand von mehr als 2,5 m unter Geländeoberkante. Da die Flächen als Acker genutzt werden, besteht hier im Vergleich zu ungenutzten Bodenstandorten eine erhöhte Gefahr des Aus- bzw. Eintrags von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser. Auf die Mutterbodenschicht folgen sandige Bodenverhältnisse, somit ist die Pufferwirkung der anstehenden Böden insgesamt als gering einzuschätzen.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

12.4.1.5 Klima / Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zum maritim-kontinentalen Übergangsbereich. Die maritimen Einflüsse sind jedoch noch stark ausgeprägt, was sich im ausgeglichenen Tagesverlauf, hohen Niederschlagswerten und hohen Windgeschwindigkeiten ausdrückt. Die Sommer sind mäßig kalt und niederschlagsreich, die Winter feucht und selten extrem kalt.

Aufgrund der Lage des betrachteten Gebietes am Siedlungsrand kann von einer geringen Belastung der örtlichen Qualität von Klima und Luft ausgegangen werden. Schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden durch die umliegenden Betriebe und Wohngebäude nicht verursacht. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung ist zeitweise mit Geruchs- und Staubemissionen im Zusammenhang mit der Flächenbewirtschaftung zu rechnen. Außerdem wirken zeitweise Geruchsimmissionen durch die Pferdehaltung auf das Plangebiet ein. Das Immissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der für ein Wohngebiet zulässige Immissionsgrenzwert von 10 % der Jahresstunden im gesamten Plangebiet unterschritten wird (maximal 6,6 %).

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgutes Klima / Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung eine allgemeine Bedeutung zuzuweisen.

12.4.1.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei Siedlungsgebieten, sodass das Landschaftsbild durch den Blick in die freie Landschaft geprägt ist. Das Relief fällt nach Süden hin deutlich ab, was die Sicht noch weiter erscheinen lässt. Der freie Blick wird aktuell lediglich durch das bestehende Wohngrundstück beeinträchtigt. Im Westen und im Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Siedlungsstrukturen, während sich die Landschaft in nördlicher und südlicher Richtung in eine intensiv genutzte Agrarlandschaft öffnet. Da die Fläche des Plangebietes aktuell als Maisacker genutzt wird, ist eine Sicht in die freie Landschaft aktuell bereits für einen Teil des Jahres, aufgrund der großen Wuchshöhen der Maispflanzen, erheblich eingeschränkt. Im restlichen Jahresverlauf ist die Sicht in die freie Landschaft gegeben.

Durch die bestehende Bebauung und die intensive ackerbauliche Nutzung ist eine Vorbelastung des Plangebietes vorhanden.

⇒ In der Zusammenfassung wird dem betrachteten Gebiet hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

12.4.1.7 Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für den Geltungsbereich ist das Vorkommen einer mäßig hohen Anzahl an Lebensraumtypen. Hierbei ist festzuhalten, dass dies für die norddeutsche Region als naturraumtypisch zu beschreiben ist.

Da es sich bei den im Plangebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um allgemein seltene Sonderbiotop handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und / oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

Dies gilt auch, da die Biotoptypen des Geltungsbereichs auch weiterhin in der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet vorkommen.

⇒ In Bezug auf die biologische Vielfalt wird dem Plangebiet eine geringe Bedeutung zugeordnet.

12.4.1.8 Sonstige Sach- und Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes ist das Vorkommen von Sach- und Kulturgütern nicht bekannt, ein potenzielles Vorkommen ist jedoch möglich. Innerhalb des Bebauungsplans wird ein Nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, welcher die Belange der Archäologischen Denkmalpflege berücksichtigt.

⇒ Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter verfügt somit über eine potenzielle Bedeutung.

12.4.1.9 Schutzgebiete und –objekte

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung bestehen keine Schutzgebiete / Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete und –objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

12.4.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

12.4.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Pflanzen und Tiere	Mooracker (AM)	I
	Artenreicher Scherrasen (GRR)	II
	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)	II
	Einzelbaum (HB)	Keine Wertstufe
Boden	Bereits versiegelte Bodenstandorte	1
	Bisher unversiegelte Bodenstandorte	2
Wasser	Gesamtgebiet	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	Potenzielle Bedeutung
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
 Regenerationsfähigkeit: ++ Biotyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Rege...Zeit) + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

12.5 Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)

12.5.1 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 nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Gleichzeitig wurden die bisher im Rahmen der Eingriffsregelung betrachteten Schutzgüter um das Schutzgut „Biologische Vielfalt“ erweitert. Eine andere (höhere) Gewichtung der Belange des Umweltschutzes geht damit jedoch nicht einher. Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁵ 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 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, 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 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 4 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.

⁵ 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 Unwirksamkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

12.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

Im Bebauungsplan Nr. 130 werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Durch die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen können die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild vermieden werden.
- Nutzung von Bereichen, die vorwiegend eine geringe bis allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere besitzen.
- Erhalt der beiden ortsbildprägenden Eichen durch die Festsetzung im Bebauungsplan.
- Zum Schutz des Landschaftsbildes wird entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches die Pflanzung einer Heckenstruktur festgesetzt. Hierdurch wird ein Übergang zwischen Plangebiet und offener Landschaft geschaffen.

12.5.3 Voraussichtliche Beeinträchtigungen

12.5.3.1 Menschen

Durch die geplante Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes dient das Plangebiet nach Realisierung der Planung einer höheren Anzahl an Menschen als Wohnstätte. Gleichzeitig verliert es die Bedeutung als Standort zur Lebensmittelproduktion.

Das Plangebiet, welches derzeit teilweise dem Wohnen sowie in geringem Umfang als Produktionsstandort für Nahrungsmittel dient, wird somit vollständig umgenutzt. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sowie der angrenzenden, auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen kann durch die vorliegende Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch erkannt werden.

Um die bestehenden Immissionen im Bereich des Plangebietes besser abschätzen zu können, wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf das Schutzgut Menschen zu erwarten sind.

⇒ Dem Plangebiet kommt auch im Anschluss an die Realisierung der geplanten Planung eine allgemeine Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Menschen zu.

12.5.3.2 Pflanzen und Tiere

Durch die vorliegende Planung werden Versiegelungen von bisher unbebauten Flächen ermöglicht. Diese Versiegelungen betreffen neben dem Biotoptyp Acker auch den Biotoptyp Artenreicher Scherrasen. Der Biotoptyp Ländlich geprägtes Dorfgebiet bleibt unverändert erhalten. Gemäß dem angewendeten Kompensationsmodell ist der betroffene Biotoptyp nicht erheblich beeinträchtigt und daher nicht kompensationspflichtig. Somit ergibt sich hier kein Kompensationsbedarf. Auf dem Grundstück des bestehenden Wohngebäudes befinden sich neben drei Kiefern auch zwei Eichen sowie mehrere kleinere Ziergehölze. Diese dürfen entfernt werden, da ein Eingriff auf dem Grundstück als bereits vor der Planung zulässig angesehen wird. Lediglich die beiden Eichen (*Quercus robur*), werden aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und sind somit dauerhaft zu erhalten.

- ⇒ Dem Schutzgut Pflanzen und Tiere wird im Anschluss an die Planung für die überplanten Bereiche lediglich noch eine geringe Bedeutung beigemessen. Die restlichen Standorte behalten ihre derzeitige Bedeutung.

12.5.3.3 Boden

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die Versiegelung von Bodenstandorten ermöglicht. In der Planung wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, dies bedeutet, dass maximal 30 % des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes überbaut werden dürfen. Zusätzlich ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen zulässig. Für die überbaubaren Bereiche geht somit die Bodenfunktion durch Versiegelungen vollständig verloren.

- ⇒ Im Ergebnis kommt dem Schutzgut Boden für die versiegelbaren Bereiche des allgemeinen Wohngebietes eine geringe Bedeutung zu. Den verbleibenden, nicht versiegelbaren Flächen wird auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

12.5.3.4 Wasser

Gleichermaßen wie der Boden wird auch das Schutzgut Wasser durch die Versiegelung von Bodenoberfläche und die damit verbundene Verminderung der Versickerung beeinträchtigt. Durch das relativ geringe Maß an überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sowie die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes kann das Niederschlagswasser auch weiterhin weitestgehend innerhalb des örtlichen Wasserkreislaufs gehalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die vorliegende Planung können somit nicht erkannt werden.

- ⇒ Im Ergebnis kommt dem Schutzgut Wasser auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung zu.

12.5.3.5 Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da die zusätzlich ermöglichte Versiegelung aufgrund der geringen Größe keinen relevanten Einfluss auf das örtliche Klima hat.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch weiterhin in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft eine allgemeine Bedeutung zu.

12.5.3.6 Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung entstehen insofern keine erheblichen Beeinträchtigungen, als dass sich eine bestehende Lücke im Siedlungsband entlang der Straße schließt. Da der Blick in die freie Landschaft auch aktuell durch die Nutzung als Maisacker zumindest zeitweilig gestört ist, kann keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes erkannt werden. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und die bestehenden Siedlungsstandorte bleiben unverändert erhalten. Durch die, innerhalb der Planung, getroffenen Festsetzungen wird zudem gesichert, dass sich die geplante Wohnbebauung in die bestehenden, angrenzenden Siedlungsstrukturen eingliedert. Dadurch wird das Schutzgut Landschaftsbild zusätzlich geschont.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet auch zukünftig bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

12.5.3.7 Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung gehen unterschiedliche Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches durch Überbauung verloren und stehen somit nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Da es sich bei den betroffenen Biotoptypen ausschließlich um in der Region häufig vorkommende handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt erkennbar.

⇒ Im Ergebnis kann dem Geltungsbereich der Bauleitplanung in Bezug auf das Schutzgut Biologische Vielfalt nach Durchführung der durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben weiterhin eine geringe Bedeutung zugemessen werden.

12.5.3.8 Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Den Sach- und Kulturgütern kommt auch weiterhin eine potenzielle Bedeutung zu.

12.5.3.9 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Pflanzen und Tiere	Mooracker (AM)	I	I
	Artenreicher Scherrasen (GRR)	II	I
	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL)	II	II
	Einzelbaum (HB)	5 Bäume	2 Bäume
Boden	Bereits versiegelte Bodenstandorte	1	1
	Zukünftig überbaubare Bodenstandorte	2	1
	Nicht überbaubare Bodenstandorte	2	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	2	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	potenzielle Bedeutung	potenzielle Bedeutung
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von bes. Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
 Regenerationsfähigkeit: ++ Biotyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Reg.-Zeit) + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)
 Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche sind im Fettdruck dargestellt.

12.5.4 Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“⁶ sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ von W. BREUER (1994, aktualisiert 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

⁶ Entsprechend § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (→ „Eingriffsregelung“)

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen“ Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v.a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter, überdeckter oder abgegrabener Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von der Art der Versiegelung. Teilversiegelte Oberflächenbeläge sollten dabei wie versiegelte Beläge behandelt werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. gesetzlich geschützte Biotope, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.
- Bodenauffüllungen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Soweit diese Auffüllungen in Bereichen von Biototypen mit einer Wertigkeit von V, IV oder III liegen, gelten die erheblichen Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bereits als ausgeglichen. In den übrigen Bereichen sind die erheblichen Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden entsprechend des BREUER-Modells in die Kompensationsbilanzierung einzustellen.

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, ist von zehn betrachteten Schutzgütern lediglich das Schutzgut Boden von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, nicht gesondert kompensationspflichtig. Somit wird der Bereich des bestehenden Gebäudes im Außenbereich nicht in der Berechnung des Kompensationsbedarfs aufgeführt (Fläche des ländlich geprägten Dorfgebietes (ODL) innerhalb des Geltungsbereiches). Die drei überplanten Einzelbäume sind aufgrund ihrer Lage im Bereich des bestehenden Wohngrundstückes nicht kompensationspflichtig. Die Ermittlung der Kompensationsflächen bezieht sich somit lediglich auf die verbleibenden Flächen des allgemeinen Wohngebietes.

Boden

Das Plangebiet verfügt über eine Gesamtgröße von 9.293 m², hiervon werden 7.563 m² als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Innerhalb des „allgemeinen Wohngebietes“ werden 790 m² als „Wohngebäude im Außenbereich“ bewertet und somit in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt. Es verbleibt damit eine Fläche von 6.773 m², die in die Eingriffsbilanzierung des Schutzgutes Boden eingestellt wird. Für den als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bereich in einer Größenordnung von 6.773 m² wird innerhalb des Bebauungsplans eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine zusätzliche Überbauung von bis zu 50 % durch Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze zulässig. Somit ergibt sich eine versiegelbare Fläche für den Bereich des „allgemeinen Wohngebietes“ von **3.048 m²**.

Nach BREUER (2006) soll bei der Beeinträchtigung von Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Verhältnis für den Ausgleich von Gebäudeflächen und sonstigen versiegelten Flächen zur Ausgleichsfläche 1:0,5 betragen. Damit ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf für die planungsrechtlich ermöglichten Bauvorhaben von **1.524 m²**.

⇒ Für die, durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben errechnet sich somit ein Kompensationsflächenbedarf insgesamt von **1.524 m²**.

12.5.5 Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist vom Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung muss auf den jeweiligen Baugrundstücken spätestens in der auf die Innutzungnahme des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Heckenstruktur setzt sich aus folgenden standortgerechten, heimischen Gehölzarten zusammen:

Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Asch-Weide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laeviagata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Die Bäume entsprechen dabei der Pflanzqualität Heister, Höhe 150 – 200 cm oder Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm. Für die Sträucher ist die Pflanzqualität 2x verpflanzte, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm einzuhalten. Die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen, wobei pro 50 m² Pflanzfläche mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu setzen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Durch die Pflanzung einer Heckenstruktur zur offenen Landschaft hin, wird eine Eingrünung des Plangebietes erzielt. Da die angrenzende Landschaft ebenfalls durch lineare Gehölzstrukturen gegliedert ist, bietet die Heckenstruktur eine sinnvolle und ortstypische Abgrenzung zur offenen Landschaft. Durch die Pflanzung einer Heckenstruktur können somit insgesamt **522 m²** Kompensationsbedarf gedeckt werden.

Der restliche Kompensationsbedarf wird innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gedeckt. Hier ist in der nach der Innutzungnahme des ersten Bauvorhabens im Plangebiet folgenden Pflanzperiode ein naturnahes Feldgehölz auf einer Fläche von 1.002 m² anzulegen. Die Fläche wurde bisher intensiv ackerbauartig genutzt und ist daher vom Grundsatz her zur naturschutzfachlichen Aufwertung geeignet. Das naturnahe Feldgehölz setzt sich aus den folgenden, standortgerechten, heimischen Pflanzenarten zusammen: Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Asch-Weide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laeviagata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Die Bäume sind in der Qualität Heister, Höhe 150 – 200 cm und die Sträucher in der Qualität verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60 – 80 cm zu setzen. Die Pflanzung ist in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Anlage des naturnahen Feldgehölzes können **1.002 m²** Kompensationsbedarf gedeckt werden. Die Sicherung dieser Fläche für die Kompensation ist durch die Eintragung einer Baulast oder Grunddienstbarkeit nachzuweisen.

12.5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Das Plangebiet würde beim Verzicht auf die Planung voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Innerhalb der Gemeinde Lilienthal, welche in

den vergangenen Jahren deutliche Bevölkerungszuwächse verzeichnet hat, besteht weiterhin die Nachfrage nach attraktiven Wohnstandorten. Würde die Gemeinde Lilienthal die Ausweisung neuer allgemeiner Wohngebiete nicht ermöglichen, würden die Menschen in andere Ortsteile oder Gemeinden ziehen. Der Verzicht auf die Planung erscheint somit als nicht zielführend.

Der Standort des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist zudem sinnvoll gewählt, da eine bestehende Lücke im Siedlungsbereich entlang der „Bergstraße“ geschlossen werden kann. Nordöstlich des geplanten Bebauungsplangebietes wurde bereits ein Versuch unternommen, durch den Bebauungsplan Nr 118 „Bergstraße I“ ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Dieses Verfahren ist allerdings im Jahr 2008 ins Stocken geraten, da es hier Unstimmigkeiten unter den Grundstückseigentümern gab. Es ist bis heute nicht ersichtlich, ob und wann das Verfahren weitergeführt werden kann, somit wurde auf die südlich gelegene Fläche als Standort eines Wohngebietes zurückgegriffen. Durch die Wahl des Standortes wird zudem dem Gebot gefolgt, mit Boden und Landschaft sparsam umzugehen, da durch den gewählten Standort und die geplante einreihige Bebauung entlang einer Straße, keine Erschließungswege innerhalb des Plangebietes angelegt werden müssen. Durch die innerhalb der Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen sind die zulässigen Häuser innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes in ihrer Höhe und Breite eingeschränkt, wodurch das Ortsbild nicht durch große Häuser mit einer Vielzahl an Wohneinheiten beeinträchtigt wird. Ein anderer Standort erscheint somit ebenfalls als nicht sinnvoll.

12.5.7 Zusätzliche Angaben

12.5.7.1 Zusammenschau der verwendeten Untersuchungsverfahren

Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz zurückgegriffen. Der Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Lilienthal stammt aus dem Jahr 1980 und ist daher mittlerweile als veraltet anzusehen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und zum Teil intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft ausreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (W. BREUER, 1994/2006).

Zusätzlich wurde im April 2017 durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein „Immissionsgutachten zur Darstellung der Einwirkung von Geruchsimmissionen auf die Wohnnutzungen im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes Windler, Bergstraße 69, 28865 Lilienthal auf ein geplantes Baugebiet südlich der Hofstelle an der Bergstraße“ (2. Überarbeitung mit Ergänzung Tierhaltung in Stall Nr. 2) erstellt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Datengrundlage bestanden nicht.

12.5.7.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung der Plan-Umsetzung in Bezug auf erhebliche Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen nach § 4c BauGB erfolgt durch die Kommune.

Zu diesem Zweck wird zwei Jahre nach Beginn der Hochbaumaßnahmen eine Geländebegehung durch zuständige Behördenvertreter der Kommune vorgenommen.

Sollten im Zuge dieser Begehungen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus. Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB verwiesen.

12.6 Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt, der sich südlich der Straße Bergstraße in der Gemeinde Lilienthal, Ortsteil Seebergen befindet. Die Planung dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Erweiterung der Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes. Die Bauleitplanung besteht im vorliegenden Fall aus der 51. Flächennutzungsplanänderung sowie dem Bebauungsplan Nr. 130 „Bergstraße II“.

Bestandteil der Bauleitpläne ist ein nach § 2a Baugesetzbuch zu erstellender Umweltbericht, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Der vorliegende Umweltbericht umfasst eine Beschreibung und Bewertung des Plangebietes, die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern von Natur und Landschaft, eine Beschreibung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen sowie die Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen. Hierbei ist zu beachten, dass das bestehende Wohngebäude im Außenbereich als vor der Planung zulässig angesehen und somit nicht in die Kompensationsbilanzierung eingestellt wird. Der restliche Teil des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als zentrale Datengrundlagen für den vorliegenden Umweltbericht wurde auf vorhandene Untersuchungen und Planaussagen zum behandelten Gebiet zurückgegriffen. Die Kompensationsbilanzierung richtete sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (W. BREUER, 1994/2006).

Die Beschreibung und Bewertung des Plangebietes erfolgt auf Basis der Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern (vgl. Kap. 10.5). Hierbei wurden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ermittelt. Die weiteren Schutzgüter sind nicht kompensationspflichtig beeinträchtigt. Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von **1.524 m²** welcher mit geeigneten landschaftspflegerischen Maßnahmen auszugleichen ist. Innerhalb der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 130 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser 1.002 m² großen Fläche wird zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen ein naturnahes Feldgehölz angelegt. Zusätzlich wird in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Fläche von 522 m² eine Heckenstruktur angelegt. Nach Durchführung der Maßnahmen gilt der entstandene Kompensationsbedarf als vollständig gedeckt.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Lilienthal ausgearbeitet:

Bremen, den 08.02.2016 / 10.03.2016 / 07.11.2016 / 03.05.2017

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. Lichtblau

Verfahrenshinweis:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 17.01.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.2017 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 08.03.2017 bis 10.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 10.04.2018

Der Bürgermeister

gez. Tangermann

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

Anhang I: Biotypenkarte (Stand: 14.01.2016), Instara, Bremen