

## 6. Flächen für die Landwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bereich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Art der Bodennutzung ist für die Fläche auf dem Flurstück 15/10 damit begründet, daß die Gemeinde Lilienthal zum Ausdruck bringen will, daß hier auch in Zukunft keine Bebauung oder andersartige Versiegelung vorgesehen ist. Vielmehr soll deutlich dokumentiert werden, daß dieser Bereich als hofnahe Grünfläche der anhaltenden landwirtschaftlichen Nutzung im OT Worphausen und der Durchgrünung des Plangebiets dient. Die Fläche ist über die Zufahrt zum Haus Nr.29 von der L 153 erreichbar.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde Lilienthal hat 1982 einen Landschaftsplan aufgestellt, der auf die Belange der Landschaftspflege in besonderer Weise eingeht. Er bildet bereits eine Grundlage für weitergehende Planungen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist darüber hinaus eine detaillierte Bestandsaufnahme (vgl. Bestandsplan) durchgeführt worden.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes werden bei dieser Planung berücksichtigt. Danach gilt es Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Die festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs.5 BauGB so bestimmt, daß für die vorhandenen Gehölze Erhaltungsbindungen festgesetzt werden und daß durch die breiten Pflanzstreifen das Plangebiet in die umgebende Landschaft eingebunden wird. Es sind umfangreiche Anpflanzungen vorgesehen, die sowohl der Durchgrünung als auch der Biotopvernetzung im gesamten Plangebiet dienen. Per textlicher Festsetzung ist eine Artenliste bestimmt, die dafür nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze vorsieht.

Gemäß den Neuregelungen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (IWG) vom 22.04.1993 ist die Eingriffsregelung abschließend im Bauleitplanverfahren abzuhandeln. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Danach ist der Verursacher eines Eingriffs gemäß § 8 (2) BNatSchG zu verpflichten, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen." Alle künftigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der gegenständigen Planung ermöglicht werden, unterliegen daher der Eingriffsregelung.

Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff gemäß § 7 Abs.1 NNatG), soweit wie möglich vermieden werden und
- daß für die Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen (§ 10 Abs.1 NNatG) durchgeführt werden.
- Ist der Eingriff nicht ausgleichbar, so sind Ersatzmaßnahmen hierfür durchzuführen (§ 12 Abs.1 NNatG).

Bezüglich der Anwendung der Eingriffsregelung wurde durch den Landkreis Osterholz im April 1994 eine Verfügung des Niedersächsischen Sozialministeriums zur Kenntnis gegeben. Danach ist der Bebauungsplan Nr.56A zu einem großen Teil planungsrechtlich einem im Zusammenhang bebauten Bereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Hier findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Bei der vorliegenden Planung ist die Eingriffsregelung daher nur für die Flurstücke 20/4, 25/2, 5/10, 5/9, 11/4 und 4/14 sowie für das südwestliche Gewerbegebiet (GEE<sub>1</sub>) anzuwenden. Die Flächen sind in der Planzeichnung als Mischgebiet MI<sub>5</sub> und MI<sub>6</sub>, als allgemeine Wohngebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> sowie als Gewerbegebiet GEE<sub>1</sub> festgesetzt.

Für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die für die Kompensation von planerisch vorbereiteten Eingriffen in diesen Baugebieten anfallen, ist eine Bilanzierung vorgenommen worden.

Zur Ermittlung und Bewertung der vorhandenen Situation und des geplanten Vorhabens auf den Zustand von Natur und Landschaft erfolgte neben der Bestandsaufnahme eine Bewertung des geplanten Eingriffs unter Berücksichtigung der vom Nieders. Landesamt für Ökologie herausgegebenen "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NDS. LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994, bearbeitet von W. Breuer), die im folgenden wiedergegeben ist.

### Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte:

Die Ermittlung und Bewertung der betroffenen Schutzgüter/Funktionen und Werte des Naturhaushalts wird auf Grundlage der vorliegenden Bestandsaufnahme durchgeführt, wobei die Bewertung des Ist-Zustands in drei Wertstufen erfolgt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Die Wertstufenzugehörigkeit einer Fläche wird anhand schutzgutspezifischer Bewertungsmerkmale ermittelt (siehe "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" NLO 1994).

Durch die geplante Bebauung sind folgende Schutzgüter/Funktionen und Werte des Naturhaushalts betroffen:

**Tab.1: Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte**

<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>		
Ackerfläche	1,23 ha	(Wertstufe 3)
Baumschulgelände	0,91 ha	(Wertstufe 3)
Ruderalflächen	0,80 ha	(Wertstufe 2)
<b>Boden</b>		
stark überprägter Naturboden	2,94 ha	(Wertstufe 2)
<b>Wasser-Grundwasser</b>		
von allgemeiner Bedeutung	2,94 ha	(Wertstufe 2)
<b>Luft</b>		
wenig beeinträchtigte Bereiche	2,94 ha	(Wertstufe 2)
<b>Landschaftsbild</b>		
von allgemeiner Bedeutung	0,51 ha	(Wertstufe 2)
von geringer Bedeutung	2,43 ha	(Wertstufe 3)

### Voraussichtliche Beeinträchtigungen:

Im folgenden werden die Auswirkungen der geplanten Flächennutzung auf die aufgeführten und bewerteten Schutzgüter in Form von Wertstufenänderungen dargestellt (Tab.2). Die auf-

tretenden Beeinträchtigungen werden aufgeteilt in "Keine erhebliche Beeinträchtigungen" (**KEB**) und "Erhebliche Beeinträchtigungen" (**EB**).

**Arten und Lebensgemeinschaften:** Durch die Beseitigung der durch eine intensive Nutzung geprägten, strukturarmen Biotope (Acker, Baumschule), erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts. Eine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften ergibt sich dagegen durch die Inanspruchnahme von Ruderalflächen auf einer Fläche von 0,80 ha.

**Boden:** Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die zu erwartende Bodenversiegelung (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge). Die maximal mögliche Bodenversiegelung beträgt im Gewerbegebiet 60 % (= 3.060 m<sup>2</sup>), im Mischgebiet 30 % (= 2.400 m<sup>2</sup>) und im allgemeinen Wohngebiet 20 % (= 3.260 m<sup>2</sup>).

Somit sind innerhalb der geplanten Bauflächen Versiegelungen auf einer Fläche von ca. 0,87 ha möglich (s. Tab.2). Diese zu erwartende Versiegelung erfordert Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von 0,26 ha.

**Wasser:** Entsprechend der Bodenversiegelung ist auf einer Fläche von 0,87 ha eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation durch eine geringere Grundwasser-Neubildung bzw. einen erhöhten Oberflächenwasserabfluß zu erwarten.

**Luft:** Ebenso werden durch die geplanten baulichen Maßnahmen bzw. die Beseitigung vegetationsbestimmter Biotopstrukturen bzw. unversiegelter Flächen insbesondere kleinklimatische Veränderungen (z.B. Verringerung der Verdunstungsrate und Erhöhung der Lufttemperatur) verursacht.

**Landschaftsbild:** Für das Landschaftsbild entstehen durch die geplante Bebauung auf einer Fläche von 2,43 ha keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die Landschaft in diesen Bereichen aufgrund der derzeit vorherrschenden intensiven Nutzung bereits ausgeräumt ist bzw. die betroffene Ruderalfläche im Innenbereich liegt. Gliedernde, naturraumtypische Biotopstrukturen fehlen hier. Als erhebliche Beeinträchtigung ist die Bebauung auf der Ackerfläche (0,51 ha) westlich der Worphauer Landstraße zu werten, die in einem für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtigen Bereich (Vorentwurf des LRP Osterholz) liegt.

**Tab.2: Voraussichtliche Beeinträchtigungen**

<b>Arten und Lebensgemeinschaften: Beseitigung und Umbau von Vegetation</b>				
Ackerfläche	1,23 ha	vorher WS 3	nachher WS 3	<b>KEB</b>
Baumschulgelände	0,91 ha	vorher WS 3	nachher WS 3	<b>KEB</b>
Ruderalflächen	0,80 ha	vorher WS 2	nachher WS 3	<b>EB</b>
⇒ erhebliche Beeinträchtigungen auf 0,80 ha Fläche				
<b>Boden: Bodenversiegelung (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge)</b>				
Stark überprägter Naturboden	2,94 ha	vorher WS 2	nachher WS 3	<b>EB</b>
0,87 ha x 0,3 =	0,26 ha			
Versiegelung von 0,87 ha erfordern 0,26 ha an Kompensationsmaßnahmen.				
<b>Wasser: Bodenversiegelung</b>				
beeinträchtigte Grundwassersituation	0,87 ha	vorher WS 2	nachher WS 3	<b>EB</b>
<b>Luft: Bodenversiegelung, Bebauung</b>				
wenig beeinträchtigte Bereiche	0,87 ha	vorher WS 2	nachher WS 3	<b>EB</b>
<b>Landschaftsbild: Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung</b>				
von geringer Bedeutung	2,43 ha	vorher WS 3	nachher WS 3	<b>KEB</b>
von allgemeiner Bedeutung	0,51 ha	vorher WS 2	nachher WS 3	<b>EB</b>

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können Vorkehrungen getroffen werden, die zur Vermeidung der in Tab.2 ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen beitragen.

**Tab.3: Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**

**Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"**

- Erhalt der wertvollen Gehölzbestände im Bereich Worphäuser Landstraße/Graspad
- Erhalt der Gehölzbestände im Bereich der Tischlerei
- Erhalt ortsbildprägender Bäume beidseits der Worphäuser Landstraße
- Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Straße "Sonnenblick"
- Anpflanzung mindestens eines standortgerechten Laubbaumes je 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung in den GEE- und MI-Gebieten
- Anpflanzung mindestens eines Obstbaumes oder einheimischen, standortgerechten Laubbaumes in den WA- und MD-Gebieten je angefangene 30 m<sup>2</sup> Neuversiegelung.

**Schutzgut "Boden"**

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparende Bauweise und Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

**Schutzgut "Wasser"- Grundwasser**

- Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparende Bauweise und Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

**Schutzgut "Luft"**

- Vermeidung weiterer Schadstoffquellen, Hauptenergieträger ist das Gas.
- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, Anpflanzen von Bäumen (siehe Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften")

**Schutzgut "Landschaftsbild"**

- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, Anpflanzen von Bäumen (siehe Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften")
- Schaffung einer dem dörflichen Ortsbild angepaßten Bebauung

Damit Eingriffe soweit wie möglich vermieden werden und zur Einschränkung des Versiegelungsgrades, bleiben in den Baugebieten die festgesetzten Grundflächen weitestgehend unter den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Sie sind als maximaler Anteil der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, festgesetzt. Das gilt auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Damit verbleiben die Hauptanteile der Grundstücksflächen unversiegelt. Sie sind gemäß § 14 NBauO als Grünfläche herzurichten und zu unterhalten.

Als weitere Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan besonders prägende Landschaftselemente wie Gehölzflächen, einzelne Bäume u.ä. gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 b BauGB festgesetzt, die in dieser landwirtschaftlich geprägten Landschaft eine Biotopvernetzungsfunktion haben.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen durch Eingriffe bei neuen Bauvorhaben ist per textlicher Festsetzung die Bestimmung getroffen worden, daß bei Neuversiegelung von Böden durch Bebauung in den Mischgebieten (MI) und den Gewerbegebieten (GEE) je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Die unversiegelte Fläche um den Baum (Baumscheibe) hat mindestens 15 m<sup>2</sup> zu betragen.

Außerdem ist auf den Baugrundstücken in den Wohngebieten (WA) und im Dorfgebiet (MD) bei Neuversiegelungen von Böden auf schon bebauten Grundstücken und auf neu zu schaffenden Baugrundstücken je angefangene 30 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Damit wird eine Durchgrünung der Baugebiete, die neben den grünordnerischen Aspekten auch eine biotopvernetzende Funktion aufgreift, erreicht.

#### Ausgleichsmaßnahmen:

Aufgrund des geplanten Eingriffs entstehen für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Boden, Wasser- Grundwasser und Luft nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen, für die die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist. Die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen sind in Tab.4 aufgeführt.

**Tab.4: Ausgleichsmaßnahmen**

Erhebliche Beeinträchtigungen	Erforderlicher Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen *vgl. Plan	Weitere erforderliche Maßnahmen (Ersatzmaßnahmen)
MI <sub>5</sub> : 0,50 ha  0,15 ha Bodenversiegelung, Beeinträchtigung des Grundwassers und des Kleinklimas	0,05 ha Anpflanzung von Gehölzen	0,05 ha Anlage von standortgemäßen Gehölzpflanzungen (§ 9 (1) 20 BauGB) bzw. als Eingrünung des Baugebietes auf der Fläche C <sub>2</sub> *	-
MI <sub>6</sub> : 0,30 ha  0,09 ha Bodenversiegelung, Beeinträchtigung des Grundwassers und des Kleinklimas	0,03 ha Anpflanzung von Gehölzen	0,03 ha Anlage von standortgemäßen Gehölzpflanzungen (§ 9 (1) 20 BauGB) bzw. als Eingrünung des Baugebietes auf der Fläche C <sub>3</sub> *	-

Erhebliche Beeinträchtigungen	Erforderlicher Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen *vgl. Plan	Weitere erforderliche Maßnahmen (Ersatzmaßnahmen)
<p>WA<sub>1</sub>: 0,72 ha</p> <p>0,14 ha Bodenversiegelung, Beeinträchtigung des Grundwassers und des Kleinklimas</p>	<p>0,04 ha Anpflanzung von Gehölzen</p>	<p>0,05 ha Anlage von standortgemäßen Gehölzpflanzungen (§ 9 (1) 20 BauGB) als Eingrünung des Baugebietes auf der Fläche C<sub>1</sub>*</p>	<p>-</p>
<p>WA<sub>3</sub>: 0,36 ha</p> <p>0,36 ha Beseitigung von Ruderalflächen</p> <p>0,07 ha Bodenversiegelung, Beeinträchtigung des Grundwassers und des Kleinklimas</p>	<p>0,18 ha Ökologische Aufwertung von geringerwertigen Flächen von Wertstufe 3 auf Wertstufe 1 oder 0,36 ha von Wertstufe 3 auf 2</p> <p>0,02 ha Anpflanzung von Gehölzen</p>	<p>-</p> <p>0,02 ha Anlage von standortgemäßen Gehölzpflanzungen (§ 9 (1) 20 BauGB) als Eingrünung des Baugebietes auf der Fläche C<sub>5</sub>*</p>	<p>0,18 ha bzw. 0,36 ha Anlage eines waldartigen Gehölzbestandes</p>
<p>WA<sub>4</sub>: 0,56 ha</p> <p>0,44 ha Beseitigung von Ruderalflächen</p> <p>0,11 ha Bodenversiegelung, Beeinträchtigung des Grundwassers und des Kleinklimas</p>	<p>0,22 ha bei ökologischer Aufwertung von geringerwertigen Flächen von Wertstufe 3 auf Wertstufe 1 0,44 ha bei Aufwertung von Wertstufe 2 auf 1</p> <p>0,03 ha Anpflanzung von Gehölzen</p>	<p>-</p> <p>0,04 ha Anlage von standortgemäßen Gehölzpflanzungen (§ 9 (1) 20 BauGB) als Eingrünung des Baugebietes auf der Fläche C<sub>4</sub>*</p>	<p>0,22 ha oder 0,44 ha Anlage eines waldartigen Gehölzbestandes</p>
<p>GEE<sub>1</sub>: 0,51 ha</p> <p>0,51 ha Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</p> <p>0,31 ha Bodenversiegelung, Beeinträchtigung des Grundwassers und des Kleinklimas</p>	<p>0,51 ha Aufwertung geringerwertiger Landschaftsbildbereiche; Anpflanzung von Gehölzen</p> <p>0,09 ha Anpflanzung von Gehölzen</p>	<p>0,18 ha Anlage von standortgemäßen Gehölzpflanzungen (§ 9 (1) 20 BauGB) als Begrünung des Baugebietes auf den Flächen C<sub>A</sub>* und C<sub>B</sub>*</p> <p>-</p>	<p>0,33 ha Aufwertung geringerwertiger Landschaftsbildbereiche; Anpflanzung von Gehölzen</p> <p>0,09 ha Anpflanzung von Gehölzen</p>



Aus obiger Tabelle geht hervor, daß für die Mischgebiete MI<sub>5</sub> und MI<sub>6</sub>, und für das Wohngebiet WA<sub>1</sub> keine weiteren Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, da die Eingriffe auf den jeweilig ausgewiesenen Flächen C ausgeglichen werden.

Nach Bilanzierung des Eingriffs in den Baugebieten WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> ergibt sich rechnerisch ein Kompensationsbedarf von 0,86 ha. (vgl. Tabelle 4). Die Maßnahmen, die auf den den Baugebieten zugeordneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen C<sub>4</sub> (WA<sub>4</sub>) (0,04 ha) und C<sub>5</sub> (WA<sub>3</sub>) (0,02 ha) in einer Größe von zusammen 600 m<sup>2</sup> geplant sind, können nur einen Teil der verlorengegangenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes kompensieren.

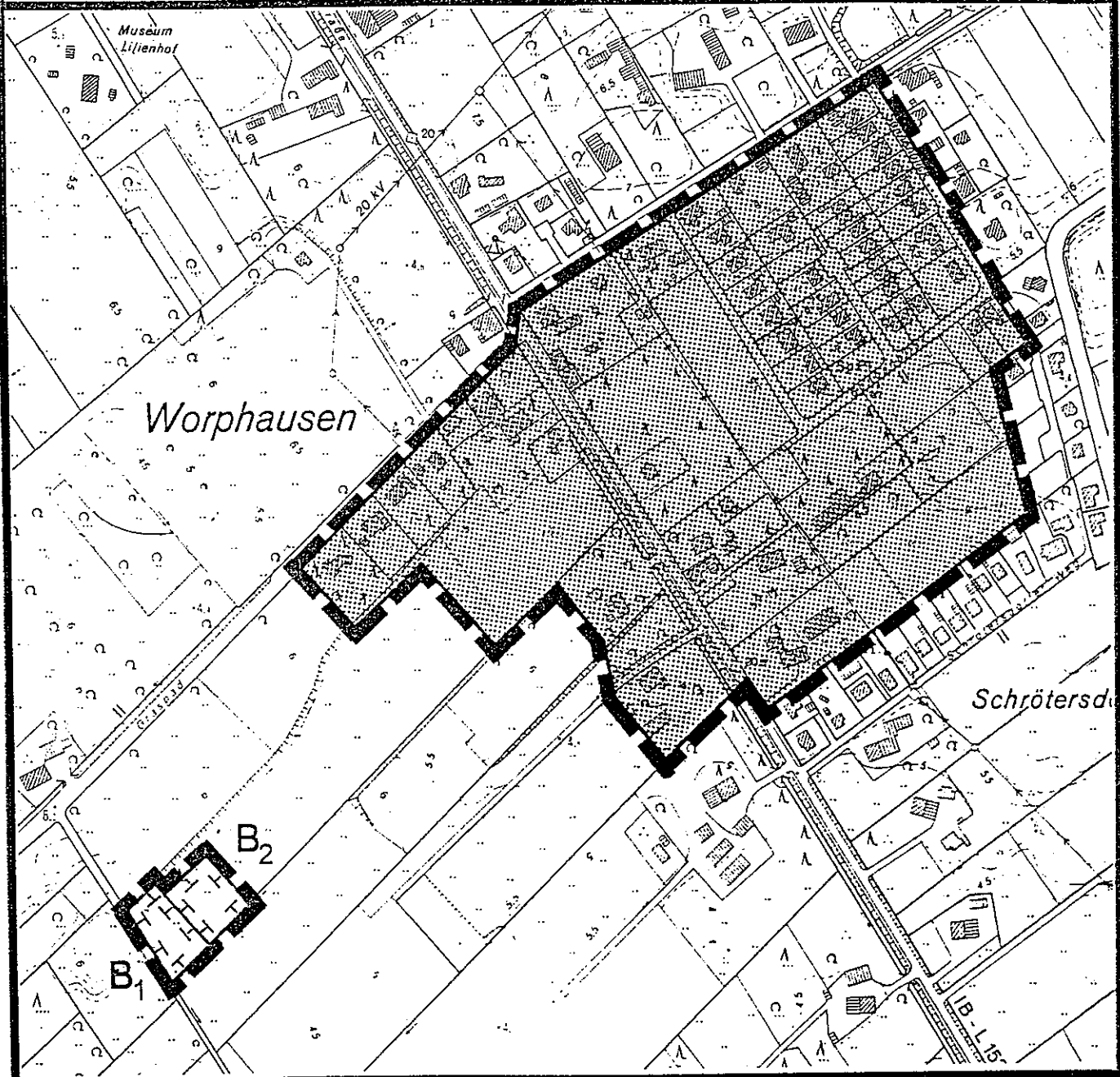
Für die Wohngebiete WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> sind daher Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche von 0,80 ha, bei einer Wertstufenverbesserung nur um 1 Wertstufe, erforderlich. Bei einer Aufwertung geringwertiger Flächen um 2 Wertstufen halbiert sich der Kompensationsbedarf (0,4 ha).

Die im 2. Entwurf des Bebauungsplans mit „B“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft war für erforderliche Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Wohngebieten WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> vorgesehen. Sie steht aber aus privatrechtlichen Gründen dazu nicht zur Verfügung. Deshalb wurden in der Flur 6 auf dem Flurstück 104/28 in Abstimmung mit dem Eigentümer die Flächen B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt. Hier ist die Entwicklung eines waldartigen Gehölzbestandes einzuleiten. Dazu sind die textlichen Festsetzungen Nr.9a, 9c und 9e aufgenommen.

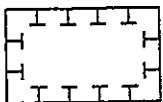
Durch Festsetzung der Flächen B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) wird der zu erwartende Eingriff kompensiert. Durch die Entwicklung eines waldartigen Gehölzbestandes erfolgt auf der Fläche B<sub>1</sub> (0,2 ha) eine Aufwertung um 1 Wertstufe von Wertstufe 2 (z.Zt. artenreiches Grünland) auf Wertstufe 1. Der verbleibende Kompensationsbedarf von 0,6 ha wird mit der Fläche B<sub>2</sub> abgedeckt. Da hier eine Verbesserung um 2 Wertstufen, von Wertstufe 3 (z.Zt. Intensivgrünland) auf Wertstufe 1 erfolgt, wird nur die halbe Flächengröße zur Kompensation benötigt (= 0,3 ha).

Die Versiegelung von 0,31 ha Boden durch das Gewerbegebiet (GE<sub>e1</sub>) werden durch die auf der Fläche A (0,19 ha) geplanten Ersatzmaßnahmen kompensiert. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird aufgrund der Mehrfachwirkung der Maßnahmen - analog der Wirkungen der Eingriffe auf mehrere Schutzgüter - durch die geplanten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB kompensiert.

# Fläche für Kompensation von Eingriffen in den Wohngebieten WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub>



## Planzeichenerklärung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

B

- vgl. textliche Festsetzungen Nr.9a, 9c und 9e



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Kartengrundlage: DGK 1:5.000; Ver-  
vielfältigt mit Erlaubnis des Katasteramtes  
Osterholz - Scharmbeck; Az.: A 1461/91

M. 1 : 5.000



In den Baugebieten sind Flächen für Gehölzstreifen und Gartenflächen zur Unterstützung der biotopvernetzenden Funktion und zur schonenden Einfügung der baulichen Anlagen und Verkehrswege in die umgebende Landschaft festgesetzt worden. Zur Verdeutlichung dieser Nutzung sind die Gehölzstreifen als private Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus sind aber auch Flächen C gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Baugebieten MI<sub>5</sub> und MI<sub>6</sub> (Flurstück 20/4), WA<sub>1</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> umzusetzen sind. Mit den textlichen Festsetzungen Nr.8b und 9d werden Bepflanzungsmaßnahmen vorgegeben, die eine Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft gewährleisten und als Ausgleich für die Versiegelung von Bodenflächen zu werten sind.

Die Ersatzmaßnahmen im einzelnen:

Auf dem Flurstück 104/28 ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die mit A gekennzeichnet ist (0,19 ha). Sie dient als Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen in dem Gewerbegebiet (GEe<sub>1</sub>). Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll in Anlehnung an den bereits vorhandenen Gehölzbestand (Flurstück 104/28) eine Aufforstung vorgenommen werden. Das Bestandsziel ist entsprechend der heutigen potentiell natürlichen Vegetation ein Eichen-Birken-Wald. Um genügend Raum für eine natürliche Vegetationsentwicklung zu lassen, soll nur auf 45 % der erforderlichen Fläche eine Initialpflanzung vorgenommen werden. Der übrige Flächenanteil soll als Raum für die natürliche Waldsaumentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Die Pflanzung erfolgt mit einem Reihenabstand von 2 m und einem Pflanzabstand von 0,8 m. Als Initialpflanzung werden folgende Arten eingebracht: Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Moor-Birke, Rot-Erle und Eberesche.

Es wird erwartet, daß sich weitere Arten des Eichen-Birken-Waldes einstellen, wie Faulbaum, Hasel, Holunder, Grauweide, Ohrweide und Brombeere. Die Fläche ist zum Schutz gegen Wildverbiß einzuzäunen. Der Flächenanteil, auf der Fläche, die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt ist, der nicht aufzuforsten ist, bleibt der Sukzession überlassen und dient damit dem Erhalt von Funktionen des Naturhaushaltes.

Die auf dem Flurstück 104/28 gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> (zusammen 0,50 ha) dienen der Kompensation der in den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> verursachten Eingriffe.

Hier soll ebenfalls ein standortgemäßer, waldartiger Gehölzbestand entwickelt werden. Die Gehölze sind im mittleren Bereich der Gesamt-Fläche B in Reihen (Reihenabstand 2 m,

Pflanzabstand 0,80 m) zu pflanzen. Am Rand der Gesamt-Fläche B ist ein ca. 6 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zum Schutz gegen Wildverbiß ist die gesamte Fläche B einzuzäunen.

Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die Bestimmungen zu den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen für den Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die Fläche A dient der Kompensation von Eingriffen in dem Baugebiet GEE<sub>1</sub>. Der jeweilige Bauherr ist für die Durchführung der Anpflanzungen verantwortlich, wobei die Maßnahmen spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen hat.

Die Fläche B dient der Kompensation von Eingriffen in den Baugebieten WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub>. Für die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zeichnet sich hier die Gemeinde Lilienthal verantwortlich. Nach § 8 a (3 bis 5) BNatSchG soll die Gemeinde diese an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen. Per Satzung ist zu bestimmen, daß sie die dazu anfallenden Kosten auf die jeweiligen Bauherren umlegen kann. Nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, hier der überbaubaren Grundstücksfläche, lassen sich die anteiligen Kosten ermitteln. Der Gesetzgeber hat im § 8 a (3) BNatSchG geregelt, daß die Kosten geltend gemacht werden können, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

Die Flächen C haben Bezug auf erforderliche Ersatzmaßnahmen aus einzelnen Baugebieten, in denen Eingriffe zu erwarten sind. Hierbei bezieht sich die Fläche C<sub>1</sub> auf das WA<sub>1</sub>, C<sub>2</sub> auf MI<sub>5</sub>, C<sub>3</sub> auf MI<sub>6</sub>, C<sub>4</sub> auf WA<sub>4</sub> und C<sub>5</sub> auf WA<sub>3</sub> sowie die Flächen C<sub>A</sub> und C<sub>B</sub> auf das GEE<sub>1</sub>. Für die Durchführung der festgesetzten Be- und Eingrünungsmaßnahmen sind die jeweiligen Bauherren verantwortlich. Je nach der Größe des Baugrundstückes haben sie sich anteilig an der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu beteiligen. Die Verpflichtungsmaßgabe und die Fälligkeit sind vertraglich bzw. mit der erforderlichen Baugenehmigung abzufassen.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe werden mit den Festsetzungen ausgeglichen und ersetzt. Außerdem werden die Umsetzungen im Grundsatz geregelt. Damit hat die Gemeinde Lilienthal mit den Festsetzungen im Bebauungsplan in ausreichender Weise die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Es werden sowohl

grügestalterische und biotopvernetzende Bepflanzungsmaßnahmen als auch die Funktionen des Naturhaushaltes schützende Festsetzungen getroffen.

#### 8. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluß des Plangebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- an eine zentrale Abfallbeseitigung,
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Fernmeldenetz.

Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung und eine gesicherte Löschwasserversorgung.

##### a) Ver- und Entsorgung

###### Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser für den Ortsteil Worphausen erfolgt durch den Wasserversorgungsverband-Ost des Landkreises Osterholz. Die Einspeisung von Trinkwasser in die Anlagen des Verbandes erfolgt überwiegend aus den Wasserwerken Tarmstedt und Wallhöfen. An die zentrale Wasserversorgung sind die Siedlungsbereiche weitestgehend angeschlossen. Im Zuge des Straßenbaus wird das Plangebiet an der zentralen Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbandes "Ost" mit erweitert.

Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist somit gewährleistet.

###### Löschwasserversorgung:

Der o.g. Träger der Trinkwasserversorgung sorgt auch für die Löschwasserversorgung. Ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserversorgung werden von der Gemeinde Lilienthal übernommen.

Die Anlagen für den Brandschutz, insbesondere die Bemessung des Feuerlöschwassers mit den notwendigen Behältern, Leitungen und Bohrbrunnen werden mit der zuständigen Stelle

im einzelnen abgestimmt. Die dazugehörigen Leitungen werden mit Anschluß an das vorhandene Netz aufgrund des Trassenverlaufs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Kennzeichnung vernachlässigt. Falls der Löschwasserbedarf aus dem Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke Lilienthal nicht ausreichend gedeckt werden kann, wird die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Osterholz nach Bedarf Löschwasserbrunnen erstellen.

#### Elektrizitätsversorgung:

An die Versorgungsleitungen mit elektrischer Energie sind alle Siedlungsbereiche angeschlossen; Träger des Netzes ist das Überlandwerk Nord-Hannover (ÜNH).

Im Bereich des Bebauungsplans liegt eine Trafo-Station. Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebiets gemäß Schreiben der ÜNH vom 19.10.1994 keine Trafo-Stationen benötigt.

#### Gasversorgung:

Träger der Gasversorgung sind die Gemeindewerke Lilienthal GmbH. Sie planen für den Ortsteil Worphausen eine flächendeckende Erdgasversorgung. Das Plangebiet kann somit bedarfsorientiert an das Versorgungsnetz angeschlossen werden.

#### Fernmeldewesen:

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Zur Anbindung neu entstehender Wohn- oder Gewerbegebiete an das bestehende Fernsprechnetzt von Telekom sind ggfs. Aufgrabungen in vorhandene Straßen- oder Wegeflächen erforderlich. Für einen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

#### Abwasserbeseitigung:

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Lilienthal. Das Plangebiet ist an das Kanalnetz angeschlossen. Das Abwasser wird zur Kläranlage Seehausen nach Bremen geführt; neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers sind auch ausreichende Kläranlagenkapazitäten gegeben.

Das Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Lilienthal sieht vor, alle Haushalte des Ortes Worphausen an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Ein Ausbau des Kanalnetzes erfolgte bisher im zentralen Bereich der Gemarkung. In den Folgejahren sollen die restlichen Siedlungsbereiche angeschlossen werden.

#### Abfallbeseitigung:

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Osterholz, durch den die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen erfolgt. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

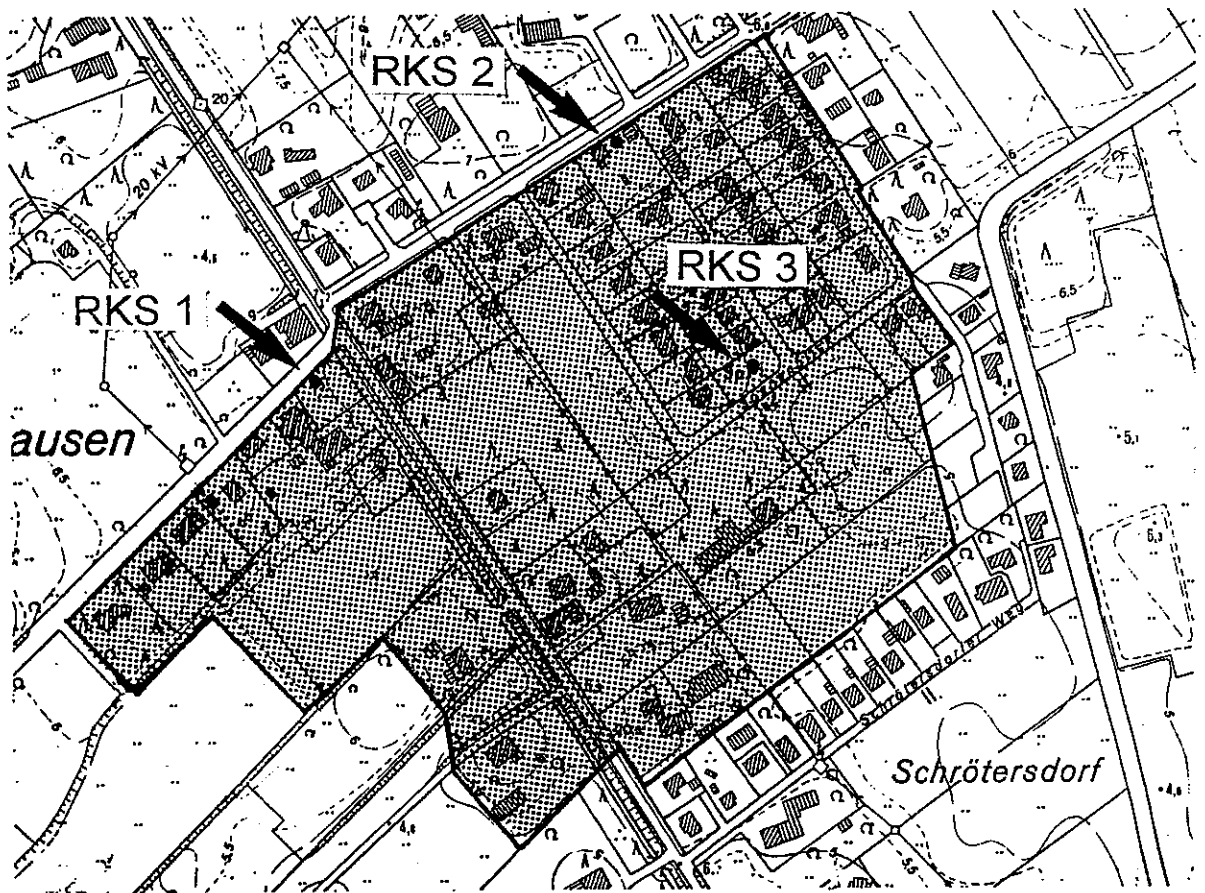
#### b) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 149 Abs.3 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer bzw. der Träger öffentlicher Verkehrsanlagen und wird von ihnen sichergestellt. Dabei ist das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) und das ATV Arbeitsblatt A 138 zu berücksichtigen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird überwiegend in die örtlichen Vorfluter eingeleitet oder versickert auf den Grundstücken soweit dies bei den gegebenen Grundwasserständen möglich ist. Hauptvorfluter für das Gebiet ist der Graben an der L 153, Gewässer III. Ordnung.

Im Rahmen der Baulanderschließung ist sicherzustellen, daß der Verbandsvorfluter - Unterverband Wörpedorf -, insbesondere bei Hochwasserabfluß, durch höheren Wasserabfluß von der zu befestigenden Fläche nicht zusätzlich belastet wird. Gemäß § 12 des Nds. Wassergesetzes darf eine Erlaubnis für eine Abwassereinleitung in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser nur dann erteilt werden, wenn die Fracht an Schadstoffen so gering gehalten wird, wie dies nach den jeweils anzuwendenden allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich ist. Niederschlagswasser ausschließlich von Hof-, Parkplatz- und Verkehrsflächen sowie von Industrie- und Gewerbeflächen ist in einem abgedichteten Absetzbecken mechanisch zu behandeln, bevor es versickert wird. Dazu ist eine entsprechende Rückhaltung für das Oberflächenwasser vorzusehen. Bei der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser ist das ATV Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Nach dem "Wasserwirtschaftlichen Generalplan für die Oberflächenentwässerung der Gemeinde Lilienthal" (aufgestellt vom Wasserwirtschaftsamt Verden, 20.12.1984) wird grund-



Gemeinde Lilienthal  
 Bebauungsplan Nr. 56A "Sonnenblick"  
**- Lageplan der Bohrstandorte -**

- RKS Rammkernsondierung
- Abgrenzung des Geltungsbereichs

(Bohrsondierungen durchgeführt im Rahmen eines Gutachtens zur Baugrunduntersuchung und Niederschlagsversickerung, August Nolte GmbH, Bremen, Juni 1996)

**NILEG**

*Wir machen Lebensräume wahr.*

NILEG • Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

M 1 : 5 000



sätzlich empfohlen, soweit wie möglich eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorzunehmen, damit die natürliche Grundwasserneubildung erhalten bleibt.

Soweit es im Geltungsbereich möglich ist, soll das anfallende Oberflächenwasser daher überwiegend auf den Grundstücken versickert werden. Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind bodenrechtlich bedeutsam, da neben der Anreicherung des Grundwassers diese auch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben. Daher ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach das Regenwasser grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern ist. Dazu ist die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenarten im gegenständigen Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Erschließung nachzuweisen und auf den hierfür vorgesehenen Flächen zu gewährleisten. Der Nachweis erfolgt anhand der Auswertung von Baugrunduntersuchungen (Schichtenverzeichnisse, Grundwasserstände und Bestimmung der Durchlässigkeitsbeiwerte). Dazu hat die Gemeinde Lilienthal die August Nolte GmbH, Bremen, beauftragt.

Seit dem 21.06.1996 liegen die Ergebnisse der Rammkernsondierungen (RKS 1 bis 3) vom 18./19.06.1996 (vgl. folgende Anlage) im Baugebiet B-Plan Nr. 56A „Sonnenblick“ vor.

Aufgrund des vorgefundenen Bodenmaterials konnte im Plangebiet der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$  - Wert [m/s]) ermittelt werden.

**Tab.:5:  $k_f$  - Wert**

Entnahmestelle	Bezeichnung der Probe	Entnahmetiefe [m]	$k_f$ - Wert [m/s]
1.	RKS 1	1,8 - 2,4	$1,7 * 10^{-4}$
2	RKS 2	1,9 - 3,0	$1,4 * 10^{-4}$
3	RKS 3	2,3 - 3,0	$1,1 * 10^{-4}$

Grundvoraussetzung für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein ausreichend wasserdurchlässiger Boden. Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte ( $k_f$  - Wert) des Bodens wurden ermittelt und als Ergebnisse in der Tabelle 5 dargestellt.

Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert des Mittel- und Feinsandes ist für eine Versickerung des Niederschlagswassers aus den versiegelten Bereichen ausreichend. Für Versickerungsanlagen kommen gemäß ATV A 138 Lockergesteine in Frage, deren  $k_f$  - Werte im Bereich von  $5 * 10^{-3}$  bis  $5 * 10^{-6}$  m/s liegen.

Es ist ein gut versickerungsfähiger Boden vorgefunden worden. Unter Beachtung der technischen Maßregelungen ist daher die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser möglich. Dieses ist in einer entsprechend formulierten textlichen Festsetzung bestimmt.

Aufgrund des Grundwasserstandes von unter 3,0 m unter GOK ist der Einsatz von unterirdisch verlegten Versickerungsanlagen (z. B. Rohrversickerung) möglich. Gemäß ATV A 138 soll der Mindestabstand zwischen den Versickerungsanlagen und dem Grundwasserspiegel nicht weniger als 1,0 m betragen. Gleichzeitig besteht die Forderung der frostfreien Verlegung (mind. 0,8 m unter GOK) der Versickerungsanlagen.

Zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus versiegelten Bereichen können auch Versickerungsanlagen in Form von Flächenversickerung oder Muldenversickerung eingesetzt werden.

Desweiteren besteht die Möglichkeit, die zu versickernde Wassermenge im Rahmen einer Brauchwassernutzung zu reduzieren. Auf diese Weise wird zum einen Trinkwasser eingespart und zum anderen können die Anlagen zur dezentralen und zentralen Niederschlagswasserversickerung kleiner dimensioniert werden.

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser dient der Anreicherung des Grundwassers und einer natürlichen Entwicklung der Vegetation. Durch die Speicherfähigkeit des Bodens werden darüber hinaus übermäßige Belastungen und Überflutungen von Vorflutern vermieden. Danach ist die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu verstehen und festgesetzt.

## 9. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 16,97 ha; davon sind im einzelnen festgesetzt:

- Dorfgebiet (MD)	0,16 ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	5,17 ha
- Mischgebiet (MI)	4,54 ha
- Gewerbegebiet (GE)	0,86 ha

- Verkehrsflächen		1,10 ha
- Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)		0,11 ha
davon		
- Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,04 ha	
- Anpflanzen	0,01 ha	
- Private Grünflächen		2,69 ha
davon		
- Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,95 ha	
- Anpflanzen	0,85 ha	
- Wasserflächen		0,12 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen A, B und C)		1,27 ha
- Flächen für die Landwirtschaft		0,95 ha

#### **IV. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

Wasser- und Bodenverbände

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasser- und Bodenverbandes Wörpedorf.

#### **V. Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind von der Gemeinde Lilienthal nicht durchzuführen.

Die festgesetzten öffentlichen Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Lilienthal. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des BauGB ist zur Durchführung des Bebauungsplans nicht notwendig.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen.

## **A K T E N V E R M E R K**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN 56 A SONNENBLICK**

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Lilienthal am 09.07.1997 auf Empfehlung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Struktur vom 23.06.1997 wurde der Bebauungsplan Nr. 56 A *Sonnenblick* – Stand: 05.06.1997 dem Rat der Satzungsbeschluss empfohlen.

Die Umsiedlung des Gewerbebetriebes Worphäuser Landstraße 33 ist das Kernelement dieses Bebauungsplanes. Nach der Beschlussfassung der Empfehlung des Verwaltungsausschusses an den Rat stellte sich heraus, dass die Umsiedlung nur dann stattfinden würde, wenn die Gemeinde Lilienthal finanzielle Zugeständnisse macht. Die Beschlussfassung im Rat wurde daraufhin ausgesetzt.

Aufgrund der Vereinbarung zwischen der Gemeinde Lilienthal und dem Grundstückseigentümer sind nunmehr die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 56 A *Sonnenblick* gegeben.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung geprüft, ob der Auslegung aus dem Jahre 1997 noch die erforderliche Rechtswirkung zukommt.

1. Wenn zwischen der Auslegung und der Bekanntmachung des Bauleitplanes eine längere Zeit verstrichen ist, so kann die Rechtswirkung der Auslegung entfallen. Es gibt insoweit jedoch keinen Automatismus, maßgebend ist allein, ob sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben (Bielenberg, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 3 Rd. Nr. 82).

So hat auch das OVG Lüneburg entschieden, dass eine erneute Auslegung des genehmigten, aber noch nicht bekannt gemachten Bebauungsplanes auch dann nicht erforderlich ist, wenn seit der Auslegung des Entwurfes und dem Satzungsbeschluss mehr als ein Jahrzehnt vergangen ist (OVG Lüneburg, BauR 1979, 399 ff.). Es war daher zu prüfen, ob Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse eine neue öffentliche Auslegung erforderlich machen.

2. Um dies festzustellen, wurde ein Vergleich des Ist-Zustandes mit der Bestandsaufnahme zum noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 56 A *Sonnenblick* durchgeführt.

Hierzu wurde am 01.07.2004 das Plangebiet des Bebauungsplanes durch GOAR Lütjen und Verwaltungsangestellter Riemenschneider besichtigt. Folgende Änderungen haben sich ergeben:

- Der Pensionsbetrieb Rohdenburg, Worphauer Landstraße 31, wurde aufgegeben.
- Auf dem Grundstück Worphauer Landstraße 18 wurde ein Wohnhaus nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes errichtet.
- Im Bereich der Straßen *Sonnenblick* und *Moorender Straße* wurden mehrere Wohnhäuser nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes errichtet.

Weitere bauliche Veränderungen oder Nutzungsveränderungen waren nicht erkennbar.

3. Als Ergebnis dieser Ortsbesichtigung kann festgehalten werden, dass sich Änderungen in der Örtlichkeit, die eine neue öffentliche Auslegung erforderlich machen, nicht ergeben haben.

Der Bebauungsplan Nr. 56 A *Sonnenblick* wurde daher dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Lilienthal, den 12.08.2004

Im Auftrage:  
Riemenschneider

**Hinweis**

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

Lilienthal, den 22. Oktober 2004

gez. Stormer  
Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Hannover, 15.02.1996, ergänzt: 07.04.1997

NILEG - Dienstleistungen  
GmbH

gez. i.V. Schepelmann

gez. i.A. Piorkowsky

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.2 BauGB zuerst vom 03.04.1995 bis einschließlich 03.05.1995 öffentlich ausgelegt. Eine zweite öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 28.05.1996 bis 27.06.1996. Mit Schreiben vom 17.04.1997 fand zusätzlich noch eine beschränkte Beteiligung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB statt.

Lilienthal, den 22. Oktober 2004

gez. Stormer  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 14.09.2004 beschlossen.

Lilienthal, den 22. Oktober 2004

gez. Stormer  
Gemeindedirektor

Diese Abschrift stimmt mit der  
Urschrift überein.

Lilienthal, den 20 DEZ. 2004

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

