



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 A**

# **"Bauernhofanlage Worphausen"**

zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 64  
"Bauernhofanlage Worphausen"  
rechtsverbindlich am 09.06.1982

### **Abschrift**

Ortsteil Worphausen  
Gemeinde Lilienthal  
Landkreis Osterholz

GfL Planungs- und Ingenieur-  
gesellschaft GmbH

Postfach 347017  
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42  
28211 Bremen

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundlage und Ziele des Bebauungsplanes	1
2. Lage des Geltungsbereiches	2
3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	3
4. Örtliche Gegebenheiten und Bindungen an den Bestand	12
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung	13
6. Festsetzungen im Bebauungsplan	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.2 Grundstücksausnutzung und Maß der baulichen Nutzung	18
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	19
6.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
6.5 Grünflächen	20
6.6 Wasserflächen	20
6.7 Flächen für Wald	21
6.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
6.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
6.8.2 Anpflanzen von Bäumen sowie Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
6.8.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
7. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	29
8. Städtebauliche Werte	30
9. Auswirkungen	30

10.	Ver- und Entsorgung	31
10.1	Wasserversorgung	31
10.2	Brandschutz	31
10.3	Elektrizitätsversorgung	31
10.4	Erdgasversorgung	31
10.5	Schmutzwasserbeseitigung	31
10.6	Oberflächenentwässerung	31
10.7	Abfallbeseitigung	32
10.8	Telekommunikation	32
11.	Kosten und Finanzierung	33
12.	Verwirklichung / Realisierung	34
13.	Hinweis, Verfahrensvermerke	35

## 1. Grundlage und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 64 A soll die künftige Entwicklung des Ortsteiles Worphausen im Umfeld des Lilienhofes, einer Bauernhofanlage mit musealem Charakter, regeln und festsetzen. Grundlage der künftigen Entwicklung sind die Maßnahme 1 „Bauernhofanlage Lilienhof“ des Dorferneuerungsplanes und der überarbeitete Gestaltungsplan vom Oktober 1993, der wegen der Einbeziehung zusätzlicher Flächen im Südosten erforderlich wurde.

Der BBP 64 A beinhaltet vollständig den Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 vom 09.06.1982; darüber hinaus wird der Geltungsbereich des BBP Nr. 64 A um das Flurstück 73/2 in südöstlicher Richtung erweitert.

Da der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 64 die erweiterten Ziele und Zwecke der Entwicklung im Umfeld des Lilienhofes nicht bzw. nur teilweise ermöglicht, wird er mit der Aufstellung des BBP 64 A aufgehoben.

Ziele der Planung für den Geltungsbereich des BBP 64 A sind

- die Grundstruktur der Bauernhofanlage baulich zu ergänzen
- die verkehrliche Erschließung (Zufahrten/Parkplätze) zu regeln
- die Freiflächengestaltung und -nutzung detailliert festzusetzen und
- die mit den Zielen verbundenen Eingriffe in ihrem Umfang zu begrenzen und auszugleichen.

Die detaillierten Ziele der Planung sind in einem Gestaltungsplan dargestellt, der dieser Begründung beigelegt ist. Zusätzliche Gestaltungsskizzen und gutachterliche Ausführungen zur Einordnung der Handwerkerscheune sind ebenfalls Bestandteil der Begründung (vgl. Seite 5 ff).

Die Planzeichnung ist auf der Liegenschaftskarte 1 : 1.000, Blatt 9695 C, D und 9694 A, B - Gemarkung Worphausen Flur 6 - dargestellt. Die Liegenschaftskarte wurde vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck herausgegeben, Az.: V 1019/94.

### Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Gesetzesgrundlagen:

- |                                                                                                                              |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| - Baugesetzbuch (BauGB)<br>zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes          | i.d.F. v. 08.12.1986<br>v. 01.05.1993 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO)<br>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes | i.d.F. v. 23.01.1990<br>v. 01.05.1993 |
| - Planzeichenverordnung (PlanzVO)                                                                                            | i.d.F. v. 18.12.1990                  |
| - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)<br>zuletzt geändert                                                                    | i.d.F. v. 06.06.1986<br>v. 07.11.1991 |

## 2. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich, der eine Fläche von knapp 4 ha aufweist, gehört zur Gemarkung Worphausen der Gemeinde Lilienthal. Innerhalb der Gemarkung liegt der Geltungsbereich in der Flur 6, und zwar südwestlich der Worphausener Landstraße/L 153 zwischen den Straßen Graspfad im Südosten und Querreihe im Nordwesten.

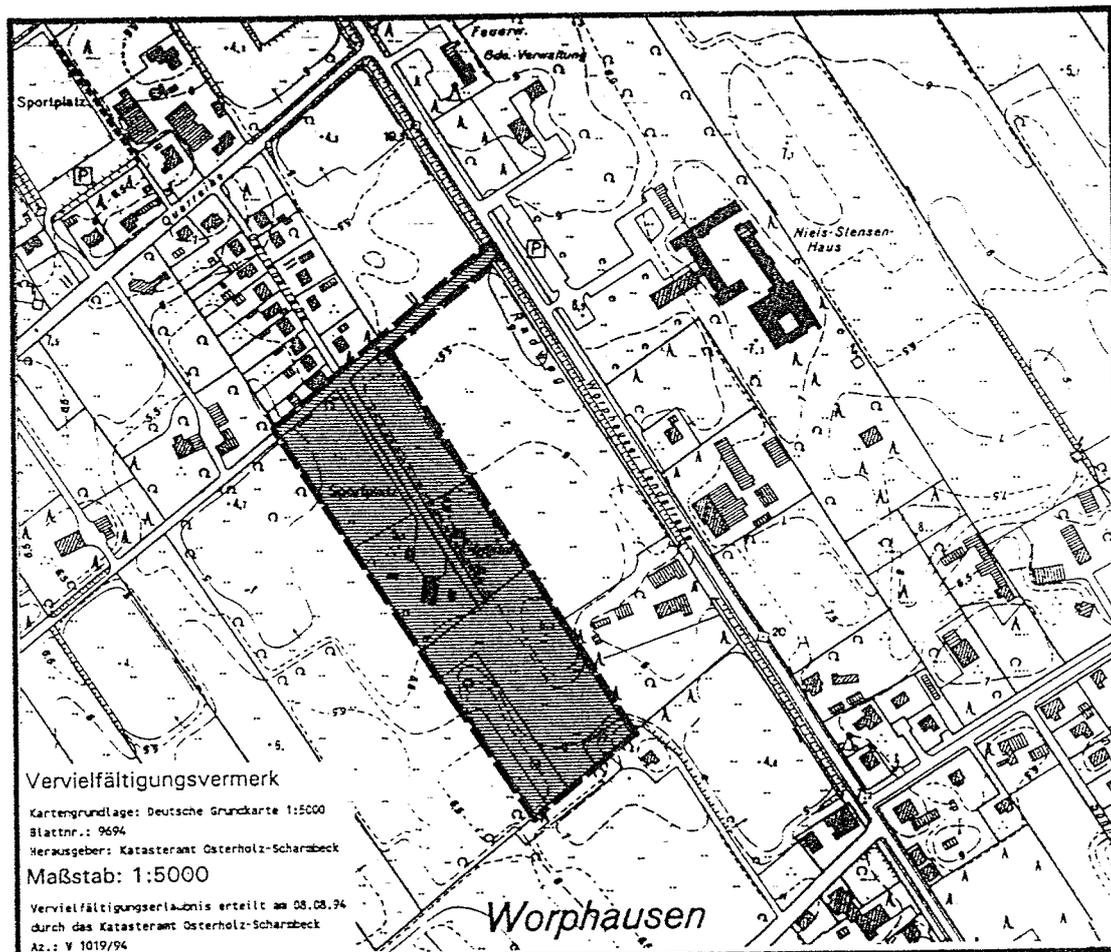
Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurstücke 73/2, 73/4, 73/5 und 73/6 der Flur 6; im Südwesten, Südosten und Nordosten sind die jeweiligen Grenzen dieser Flurstücke die räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches.

Im Nordwesten und Norden beinhaltet der Geltungsbereich den nordöstlichen Teil des Flurstückes 297/3 (Wegeparzelle) sowie vollständig die Flurstücke 85/8 und 85/10. Die Grenzen dieser Flurstücke mit den benachbarten Flurstücken sind die räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches; ausgenommen sind die gemeinsamen Flurstücksgrenzen von 297/3 mit 73/2, 73/4 und 73/6, diese Grenzen liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Grenze des Geltungsbereiches, die das Flurstück 297/3 teilt, wird gebildet durch die Verbindung der südwestlichen Grenzen des Flurstückes 73/4 mit dem Flurstück 76/34.

Der Geltungsbereich ist im einzelnen auf der Planzeichnung gekennzeichnet und in der folgenden Übersicht dargestellt.

Übersicht: Geltungsbereich BBP 64 A



### 3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

#### Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz von 1985 (RROP)

Die Gemarkung Worphausen ist im RROP flächendeckend als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung“ dargestellt, so daß der Geltungsbereich des BBP 64 A vollständig innerhalb dieses Gebietes liegt. Die Ziele und die daraus abgeleiteten Festsetzungen des BBP 64 A sind darauf ausgerichtet, die Eignung und besondere Bedeutung dieses Gebietes zu stärken.

Weitere Vorranggebiete oder Gebiete mit besonderer Bedeutung (z.B. für Natur und Landschaft oder für Landwirtschaft) sind in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht dargestellt.

Schließlich wird im RROP u.a. festgelegt, daß wegen des geringen Waldanteils im Kreisgebiet und der Bedeutung des Waldes für den Ordnungsraum Bremen die vorhandenen Waldflächen zu sichern und alle Möglichkeiten zur Waldvermehrung zu nutzen sind.

#### Dorferneuerungsplan für den Ortsteil Worphausen von 1991 (DEPL)

Im DEPL sind auf Seite 129 die Ziele zur weiteren Entwicklung im Bereich der Bauernhofanlage beschrieben:

„Die Bauernhofanlage Lilienhof ist zwar in der Grundstruktur fertiggestellt, es sind aber weitere bauliche Ergänzungen (Bockwindmühle, Handwerkerscheune, Schafstall, Hausmeisterhaus) vorgesehen, die die Anlage komplettieren sollen. Ergänzend sollen die angrenzenden Bereiche (Bolzplatz, Grünland) in eine Gesamtgestaltung einbezogen werden.“

Das Entwicklungskonzept für den Ortsteil Worphausen schreibt fest, daß „die Bauernhofanlage Lilienhof ..... unter Berücksichtigung des musealen Charakters weiter entwickelt werden (soll).“ Um diese Entwicklungsfestlegung verwirklichen zu können, ist mindestens eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (BBP 64) erforderlich.

Die Maßnahmenbeschreibung auf Seite 145 des DEPL bildet die Grundlage und den Rahmen für alle weiteren Realisierungsschritte:

„Maßnahme 1.1            Errichtung zusätzlicher Gebäude

In Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz sollen zusätzliche Gebäude errichtet werden, und zwar eine Bockmühle, eine Handwerkerscheune, ein Schafstall und eine Hausmeisterwohnung.“

„Maßnahme 1.2            Gestaltung Außenanlagen/Dorfplatz  
                                  (Begrünung/Parkplatz)

Zur Einbindung in die Landschaft soll die bereits vorhandene Windschutzpflanzung (aus heimischen Gehölzen) im Westen der Anlage bis zur Querreihe verlängert werden. Zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume ist die Anlage eines Feuchtbiotops und einer Obstwiese/-weide vorgesehen.

Der „Meyerdierksche Weg“ soll, dem Charakter der Anlage entsprechend mit Feldsteinen gepflastert werden und als Zufahrt dienen. Er wird mit Eichen bepflanzt. Im übrigen kann der Lilienhof als Vorzeigebispiel für eine umweltverträgliche Parkplatzgestaltung (Schotterrasen, Rasengittersteine und extensive Pflegemaßnahmen) dienen.“

Der Gestaltungsvorschlag des DEPL wurde zwischenzeitlich überarbeitet, da zusätzliche Flächen im Südosten der Anlage einbezogen werden konnten, die günstigere Nutzungsverteilungen (z.B. Verlagerung der Wasserfläche in einen ruhigen, ungestörten Bereich) gegenüber der Dorf-erneuerungsplanung ermöglichen.

In Ergänzung des überarbeiteten Gestaltungsplanes sollen im Süden der Teilfläche Handwerker-scheune des Sondergebietes die Voraussetzungen zur Errichtung einer Bockwindmühle geschaffen werden.

Für die Wahl des Standortes waren ausschlaggebend:

- die Hauptwindrichtungen in der Region und
- die besonderen baulichen Gegebenheiten einer Bockwindmühle.

Durch diese zusätzliche bauliche Anlage ergeben sich südlich der Handwerkerscheune kleinteilige Änderungen im Gestaltungsplan.

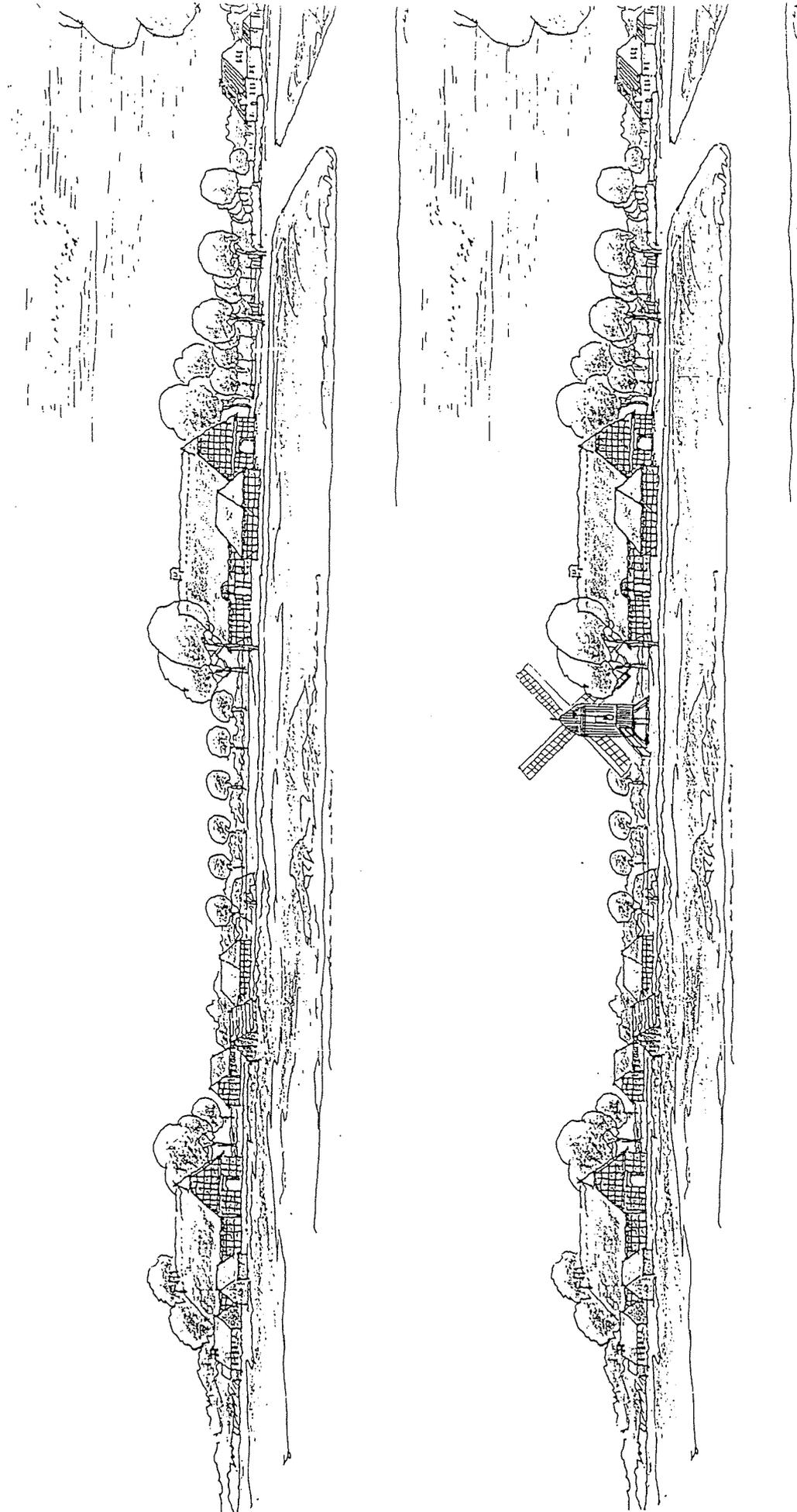
Um die Hauptwindrichtungen West/Südwest sowie Nordwest/Süd/Südost zu berücksichtigen, die für den Betrieb einer Bockwindmühle von besonderer Wichtigkeit sind, wird der Standort unmittelbar an der südwestlichen Grenze des Gestaltungsbereiches festgelegt. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Gehölzpflanzung wird zugunsten des Sondergebietes verringert und in zwei Flächen aufgeteilt.

Bockwindmühlen weisen zwar nur eine geringe Grundfläche von ca. 6 x 6 m bis 7 x 7 m auf, es ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Mühle am "Stern" in den Wind gedreht werden muß. Deshalb wird um die Mühle ein Abstand von ca. 6- 7 Metern benötigt.

Die Höhe einer Bockwindmühle beträgt ca. 12 bis 15 m (First); die Höhe der Flügel reicht bis zu 20 Meter.



EINORDNUNG DER HANDWERKERSCHNEUNE IN WORPHAUSEN



gutachterliche Ausführungen

PROFESSOR DIPL.ING. GERHARD MÜLLER-MENCKENS ARCHITEKT BDA

**Einordnung der Handwerker-Scheune in Worphausen**

**Gutachterliche Stellungnahme und Lösungsvorschlag**

Der Standort für die zum Wiederaufbau vorgesehene Handwerker-Scheune ist von der vorhandenen Scheune des sog. Lilienhofes bewußt abgerückt. Dadurch wird die Selbständigkeit des neuen großen Haupthauses betont.

Die Haupthäuser der Bauerngehöfte stehen, umgeben von ihren Nebengebäuden (z.B. Scheune, Backhaus, Schweinestall), in der Regel in der weiten Ebene Niedersachsens allein. Sie bilden eine Baugruppe, die aber beherrscht wird von dem einen mächtigen Dachkörper des Niedersachsenhauses.

Daher würde die nachbarliche Nähe eines weiteren großen Niedersachsenhauses eine befremdende Wirkung herstellen. Die beiden allzu nahen Haupthäuser würden das Bild der Gruppe überfrachten und nicht der baugeschichtlichen Überlieferung dieser Region entsprechen.

Die beiden Hausgruppen stehen daher angemessen weit als selbständige Einheiten nebeneinander. Das entspricht auch ihren inhaltlich vorgesehenen Aufgaben. Die beiden Vereinigungen können sich durch eine einladende Wegeverbindung miteinander treffen. (vgl. Grundrißplan)

Die neue Handwerker-Scheune sollte - auch aus praktischen Gründen - ein kleines Nebengebäude haben. Seine Stellung straßenseitig vor dem Haupthaus ist wichtig, weil es durch den kleinmaßstäblichen Baukörper die städtebauliche Verbindung zur anderen Baugruppe des Lilienhofes herstellt. (vgl. hierzu Ansichts-Skizze)

Auch das in Aussicht genommene Hausmeisterhaus sollte in diesem Zusammenhang eingebunden werden. Dafür wurde ein Entwurfskonzept vorgeschlagen.

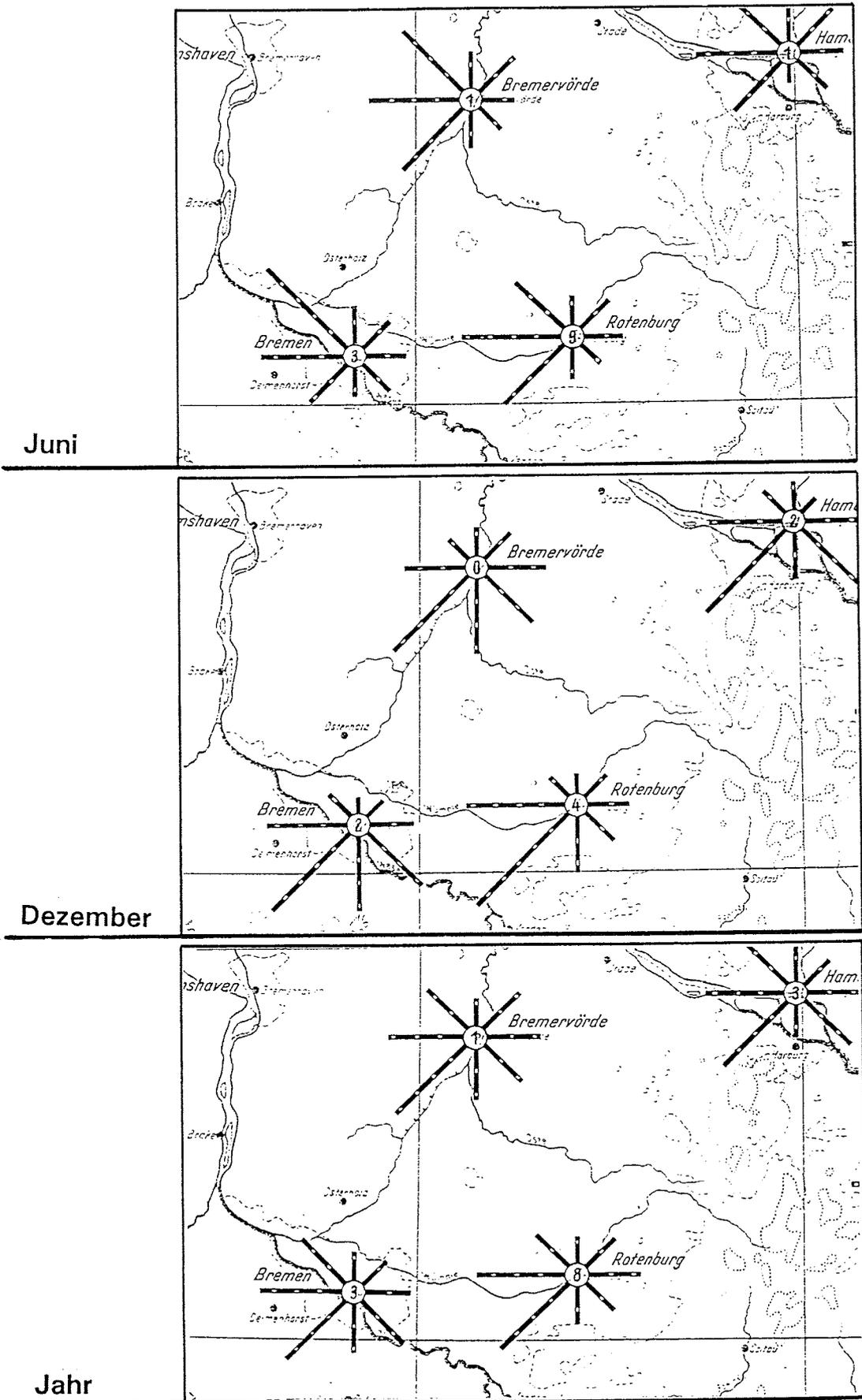
Bremen, den 31.März 1993





### Mittlere Häufigkeit der Windrichtungen

Deutscher Wetterdienst  
Klimaatlas von Niedersachsen  
Offenbach am Main 1964



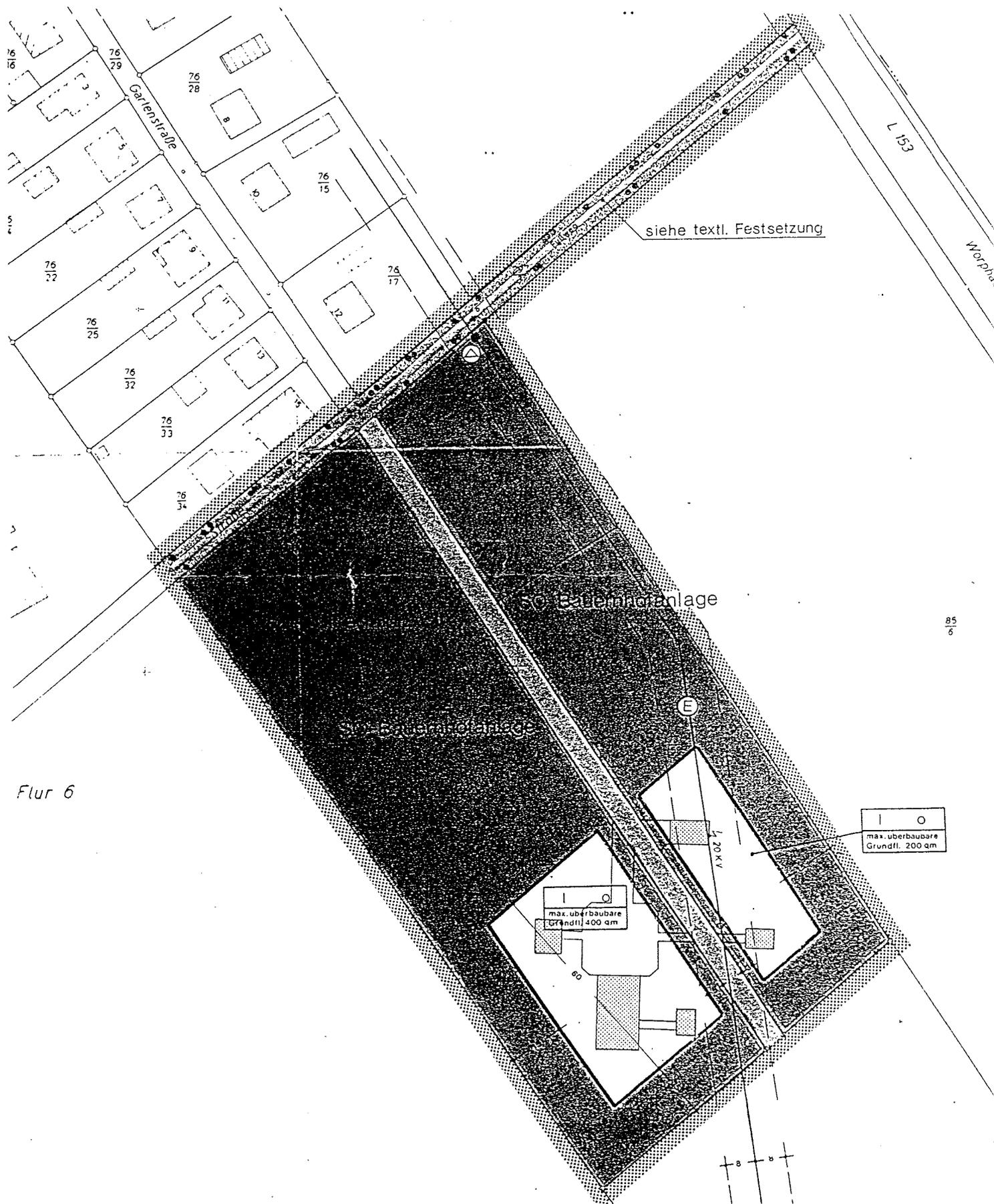
### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal vom 01.06.1982 (FNP)**

Im FNP ist der Planungsbereich des BBP 64 als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Bauernhofanlage“ dargestellt. Der südöstlich angrenzende Bereich, der in den Geltungsbereich des BBP 64 A einbezogen wird, ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Festsetzungen im BBP 64 A sollen die Darstellungen des FNP stärker konkretisieren als dies bisher im BBP 64 der Fall war. Dabei bleibt die Hauptnutzung „Sondergebiet“ bestehen, wird allerdings räumlich stark begrenzt, um die Trennung zwischen den Baugebieten mit den überbaubaren Grundstücksflächen und den dem Sondergebiet zugeordneten Freiflächen, die für den Charakter des Sondergebietes wesentliche und grundlegende Bedeutung haben, eindeutig festzusetzen.

Da die grünordnerischen Festsetzungen dem Charakter des Sondergebietes dienen, die Teilfläche mit der Nutzung „Hausmeisterhaus“ mit dem Sondergebiet und seinen Nutzungen unabdingbar verbunden ist und im südöstlich angrenzenden Bereich (Fläche für die Landwirtschaft) weder Verkehrsflächen, Baugebiete noch sonstige direkt mit dem Sondergebiet verbundene Nutzungen festgesetzt sind, sieht die Gemeinde den BBP 64 A als aus dem FNP entwickelt an.

Kopie Planzeichnung BBP 64



#### 4. Örtliche Gegebenheiten und Bindungen an den Bestand

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Lilienthal. Das im Zeitraum der Erarbeitung des Dorferneuerungsplanes noch private Flurstück 73/2 (sogenannter Meyerdiekscher Weg und südöstlich des Lilienhofes angrenzende landwirtschaftliche Fläche) wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben.

Auf der Grundlage des BBP 64 wurden folgende bauliche Anlagen im Bereich des Lilienhofes realisiert:

- Bauernhaus	240 m <sup>2</sup>
- Scheune	68 m <sup>2</sup>
- Handwerkerhaus	42 m <sup>2</sup>
- Backhaus	38 m <sup>2</sup>
- Spieker	40 m <sup>2</sup>
- Schafstall	<u>68 m<sup>2</sup></u>
insg.	<u>496 m<sup>2</sup></u>

Die gemäß BBP 64 festgesetzte, maximal überbaubare Grundfläche von insgesamt 600 m<sup>2</sup> wird derzeit mit überbauten ca. 500 m<sup>2</sup> um rund 100 m<sup>2</sup> unterschritten. Da der BBP 64 A für die Teilfläche Lilienhof des Sondergebietes keine höhere zulässige überbaubare Grundfläche festsetzt, ist eine Kompensation im Rahmen der Eingriffsbeurteilung nicht erforderlich, da nach altem Recht dieser Eingriff bereits zulässig war.

Die verkehrliche Anbindung der Bauernhofanlage erfolgt derzeit in Änderung der Absichten des BBP 64 - ausgehend von der Worphauer Landstraße/L 153 - über die Zufahrt von der Worphauer Landstraße und einen in Verlängerung der Gartenstraße rechtwinklig von der Zufahrt abzweigenden Sandweg. Die Anbindung von der Gartenstraße zur Zufahrt und damit zur Bauernhofanlage ist durch technischen Einrichtungen aufgehoben worden, um die Anlieger der Gartenstraße von zusätzlichem Verkehr zu entlasten. Diese Sperrung bleibt bestehen, so daß die verkehrliche Anbindung an die Worphauer Landstraße auch künftig über die heutige Zufahrt zur Bauernhofanlage erfolgen muß.

Die Freifläche (Hoffläche) vor dem Wirtschaftsgiebel des Bauernhauses ist mit Natursteinen gepflastert. Weitere mit Natursteinen gepflasterte Wege bestehen zwischen der Hoffläche und der Scheune, dem Handwerkerhaus, dem Backhaus und dem Spieker.

Die Bestandssituation der Grünlandbereiche, Waldflächen und sonstigen Freiflächen/Gartenbereiche ist in der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung (vgl. Kapitel 5) beschrieben und bewertet. Durch die Festsetzungen des BBP 64 A sollen diese Bereiche soweit wie möglich gesichert und im Sinne des Gesamtkonzeptes weiterentwickelt werden.

Die Umformerstation (Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Elektrizität) im Norden des Geltungsbereiches nördlich des geplanten Parkplatzes ist zu beachten; ihr Standort bleibt erhalten.

## 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung<sup>1</sup>

Durch das am 01.05.1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz und die damit verbundene Ergänzung des § 8 BNatSchG sind Entscheidungen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 7 ff NNatG) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nun abschließend im Bebauungsplan zu treffen. Dabei orientiert sich die hier vorgenommene Eingriffsbeurteilung im wesentlichen an den entsprechenden Hinweisen des nieders. Landesamtes für Ökologie (Breuer, 1994).

### I Zustand von Natur und Landschaft

Der von dem geplanten Eingriff voraussichtlich betroffene Raum gehört nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (Meisel, 1959) zur Untereinheit „Worpsweder Moore“, die sich von der Hamme bis an den Geestrand bei Wilstedt und Quelkorn erstreckt. Dementsprechend ist im Plangebiet nahezu ausschließlich der Bodentyp Hochmoor zu finden. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (1976) überwiegt im nördlichen Teil des Plangebietes ein „flaches“ (3 - 8 dm tiefes) und im südlichen Teil ein „mittleres“ (8 - 13 dm tiefes) Hochmoor. Das Hochmoor ist durch Entwässerung, Abtorfung und landwirtschaftliche Meliorationsmaßnahmen sehr stark verändert. Insbesondere die Abtorfung ist noch heute anhand steiler, bis 70 cm hohen Geländekanten sichtbar. Ansonsten ist das Geländere Relief relativ eben. Lediglich im südlichen Drittel fällt es stärker zu dem etwas tiefer gelegenen südlichen Plangebietsrand hin ab. Hier sind die mittleren Grundwasserstände mit 4 - 8 dm u. Gel. entsprechend höher als im nördlichen Plangebiet (8 - 13 dm u. Gel.).

Abgesehen von vereinzelten Siedlungsflächen wird die Umgebung des Plangebietes überwiegend landwirtschaftlich genutzt: nördlich bis zur Worphäuser Landstraße intensiv mit Maisanbau, Getreideanbau und Grasacker, südlich bzw. westlich des Plangebietes sind dagegen noch bäuerliche Nutzungsstrukturen mit Obstwiesen und relativ extensiver Mähweidenutzung der Grünlandflächen gebietsprägend. Das Plangebiet selbst wird vorrangig als historische Bauernhofanlage genutzt. Die arrondierten Freiflächen werden von Pferden beweidet. Außerdem befindet sich zwischen der Bauernhofanlage und der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnsiedlung der Gartenstraße ein Bolzplatz.

Nach der Kartieranleitung für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1992) sind im Plangebiet folgende Einheiten zu unterscheiden (siehe hierzu auch „Übersichtskarte Biotoptypen“ auf Seite 16): entlang der gepflasterten Zufahrtstraße befindet sich ein ca. 6 m breiter, jährlich ca. dreimal gemähter Randstreifen, der in seiner Artenzusammensetzung dem mesophilen (artenreichen) Grünland entspricht. An Gräsern dominieren Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie Gemeine Quecke (*Agropyron repens*), unter den zahlreichen Kräutern Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Vogelwicke (*Vicia cracca*). Nahe der Wohnhaussiedlung ist auf dem Randstreifen zum einen eine ca. 16 m lange Baumhecke aus Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Sandbirke (*Betula verrucosa*) entwickelt, deren Unterwuchs aus Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und Gr. Brennesel (*Urtica dioica*) zusammengesetzt ist. Zum anderen befindet sich in diesem Bereich eine Baumreihe aus drei Stieleichen (*Quercus robur*) und zwei Zitterpappeln (*Populus tremula*). Der Stammdurchmesser der Bäume beträgt jeweils ca. 45 cm.

---

<sup>1</sup> Erarbeitet von Dipl.-Ing. Jens Heinemann, Gemeinde Lilienthal

Entlang des Sportplatzes ist die Zuwegung zu der Bauernhofanlage als ca. 5 m breiter Sandweg angelegt. Die Vegetation der angrenzenden Randstreifen ist ebenfalls dem artenreichen Grünland zuzuordnen. Der nördliche Randstreifen geht in eine ca. 30 cm tiefe Sickersmulde über, in der ausschließlich lückige Bestände des Kleinen Sauerampfer (*Rumex acetosella*) entwickelt sind. Die Mulde ist durch eine ca. 1 m hohe, steile Böschung von der angrenzenden Pferdeweide abgesetzt, auf der Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Weißklee (*Trifolium repens*) sowie die (durch Tritt bedingte, oberflächen-nahe Staunässe anzeigende) Krötenbinse (*Juncus bufonius*) dominieren und die Flächen ebenfalls dem artenreichen Grünland zuordnen. Der o.g. Sportplatz ist aufgrund seines hohen Kräuteranteils als „artenreicher Scherrasen“ einzustufen. Zur nördlich angrenzenden Wohnhausiedlung ist er durch einen ca. 8 m breiten Sukzessionsstreifen abgegrenzt, in dem einige mehrere Meter hohe Gehölze (Stieleiche, Vogelbeere, Zitterpappel, Faulbaum) entwickelt sind. Ansonsten dominiert in dem Sukzessionsstreifen ein Brombeergebüsch bzw. eine Brennessel-Ruderalflur.

Die historische Bauernhofanlage ist am Nord-, West- und Südrand von einer mehrere Meter breiten Gehölzpflanzung aus Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke, Zitterpappel (*Populus tremula*) usw. eingefasst. Das Haupthaus sowie die zahlreichen Nebengebäude sind von einer Grünanlage mit jüngeren Eichengruppen, Obstwiese, Bauerngarten, Staudenbeeten sowie Rasen- und Wiesenflächen umgeben. Die südlich der Bauernhofanlage befindlichen Grünlandflächen sind ebenfalls als artenreiches Grünland einzuordnen. Sie grenzen im Plangebiet an zwei Waldstücke, die als Bodensaurer Eichen-Mischwald zu beschreiben sind. Die ca. 12 m hohen, strukturreichen Bestände sind in der Baumschicht aus Stieleiche, Sandbirke und Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) zusammengesetzt, während in der Strauchschicht Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Vogelbeere und in der Krautschicht Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*) dominieren.

## II Bewertung

In Anlehnung an das dreistufige Bewertungsverfahren von Breuer (Wertstufe I = von besonderer Bedeutung; Wertstufe II = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III - von geringer Bedeutung) sind die zu behandelnden Schutzgüter im einzelnen wie folgt zu bewerten:

Für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ sind die Waldstücke aufgrund ihrer Naturnähe von besonderer Bedeutung (Wertstufe I). Alle übrigen Biotoptypen sind der Wertstufe II zuzuordnen. Ausgenommen ist der Sportplatz (Wertstufe III). Die Schutzgüter „Boden“, „Wasser-Oberflächengewässer“, „Wasser-Grundwasser“, „Luft“ sowie „Landschaftsbild“ sind aufgrund der vorhandenen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen ebenfalls flächendeckend der Wertstufe II zuzuordnen.

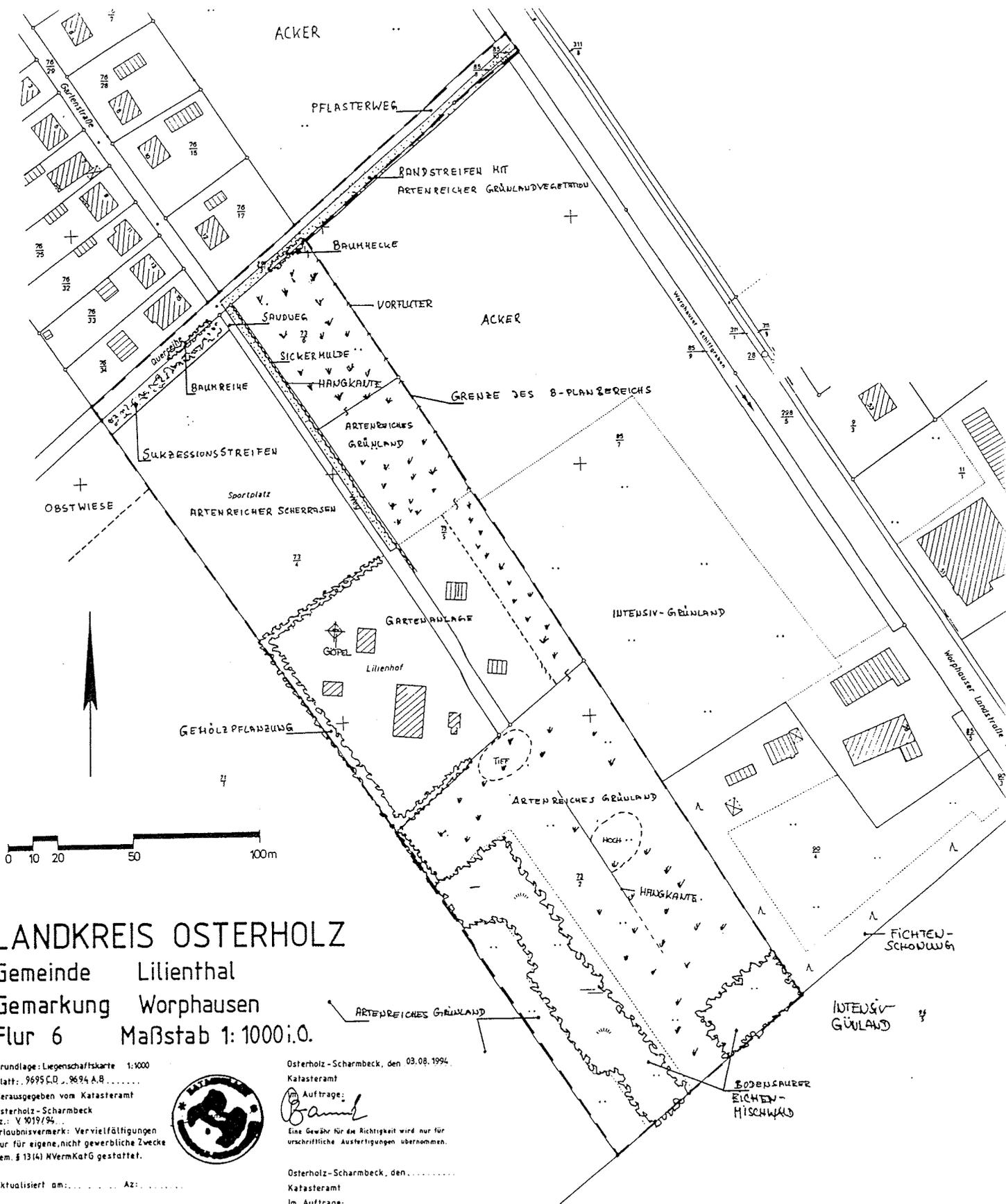
## III Eingriffsbilanz

Die durch die Planung möglicherweise verursachten Beeinträchtigungen sind in der folgenden tabellarischen Übersicht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet dargestellt und den Vorkehrungen zur Vermeidung sowie den Kompensationsmaßnahmen und ihrer Umsetzungsplanung gegenübergestellt:

Betroffenes Schutzgut	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen	Umsetzung
- ca. 2200 m <sup>2</sup> artenreiches Grünland	Beseitigung von Vegetation (Anlage Parkplatz)	Anlage erfolgt nur bei nachgewiesener Erforderlichkeit und nur im unbedingt notwendigen Umfang	Anlage eines Parkplatzes als Schotterrasenfläche mit kräuterreicher Magerrasenmischung	s. textl. Fests. Nr. 4.2.1
- ca. 2200 m <sup>2</sup> Boden	Teilversiegelung (Anlage Parkplatz)	Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Baustoffe	1. Anlage von ca. 600 m <sup>2</sup> Gehölzflächen (Parkplatzeinfassung sowie Gehölzgruppen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze) 2. Pflanzung von ca. 10 Stieleichen auf dem Parkplatz	s. textl. Fests. Nr. 4.2.2 Nr. 4.2.3 Nr. 4.7
- ca. 600 m <sup>2</sup> Boden	Vollversiegelung (Bebauung im Sondergebiet, Teilfläche Handwerkerscheune)		1. Anlage von ca. 300 m <sup>2</sup> Gehölzfläche zwischen Bauernhofanlage und Handwerkerscheune 2. Pflanzung von 10 Obstbäumen 3. Pflanzung von 10 Stieleichen	s. textl. Fests. Nr. 4.3 Nr. 6.2 Nr. 4.6
- ca. 200 m <sup>2</sup> Boden	Vollversiegelung (Bebauung im Sondergebiet, Teilfläche Hausmeisterhaus)		1. Anlage einer ca. 60 m langen Hecke zwischen Hausmeisterhaus und Handwerkerscheune 2. Pflanzung von 15 Stieleichen entlang der Zufahrtsstraße	s. textl. Fests. Nr. 4.4 Nr. 4.8
- ca. 500 m <sup>2</sup> Boden	Teilversiegelung (Befestigung des Weges zur Bauernhofanlage)		1. Anlage einer Baumallee aus Stieleichen entlang der Zuwegung zur Bauernhofanlage 2. Pflanzung von 20 Obstbäumen	s. textl. Fests. Nr. 4.5 Nr. 6.1
- Landschaftsbild	Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft		Mit den jeweils vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen werden die baulichen Anlagen landschaftlich so eingebunden, daß keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht	

Eingriffsrelevante Beeinträchtigungen für die Schutzgüter „Wasser“ bzw. „Luft“ sind nicht anzunehmen bzw. werden durch Maßnahmen für das Schutzgut „Boden“ abgedeckt.

Zusammengefaßt ergibt sich aus der Tabelle, daß die Möglichkeiten zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Eingriffen weitgehend ausgenutzt und mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes kompensiert werden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind daher ausreichend berücksichtigt.



LANDKREIS OSTERHOLZ  
 Gemeinde Lilienthal  
 Gemarkung Worphausen  
 Flur 6 Maßstab 1:1000 i.O.

Grundlage: Liegenschaftskarte 1:1000  
 Blatt: 9695 C.D., 9694 A.B.  
 Herausgegeben vom Katasteramt  
 Osterholz-Scharmbeck  
 Az.: V 1019/94  
 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungen  
 nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke  
 gem. § 13(4) NVermKatG gestattet.



Osterholz-Scharmbeck, den 03.08.1994

Katasteramt

Im Auftrage:

*Baum*

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für  
 unschriftliche Austerfertigungen übernommen.

Osterholz-Scharmbeck, den .....

Katasteramt

Im Auftrage:

Aktualisiert am: ..... Az: .....

## 6. Festsetzungen im Bebauungsplan

Der BBP 64 A soll die detaillierte Umsetzung des Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes für die Bauernhofanlage festsetzen und ermöglichen. Er beinhaltet für die grünordnerischen Festsetzungen über die Kompensation der Eingriffe hinaus eine Selbstbindung der Gemeinde.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiet Bauernhofanlage (vgl. textl. Fests. Nr. 1 und 2)

Die in der Planzeichnung festgesetzten drei Teilflächen „Sondergebiet Bauernhofanlage“ kennzeichnen den (baulichen) Kernbereich der Sondernutzung. Nur innerhalb dieser drei Teilflächen ist eine bauliche Entwicklung möglich, die der nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzten Zweckbestimmung „Bauernhofanlage mit musealem Charakter“ (vgl. textl. Fests. Nr. 1) entspricht.

Um die Zulässigkeit von Nutzungen in Übereinstimmung mit der Zweckbestimmung zu gewährleisten, werden die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässigen Nutzungen festgesetzt (vgl. textl. Fests. Nr. 2). Zulässig sind

- innerhalb der Teilfläche „Lilienhof“:  
Bauernhaus, Scheune, Handwerkerhaus, Ziehbrunnen, Göpel, Grillplatz, Backhaus, Spieker, Schafstall
- innerhalb der Teilfläche „Handwerkerscheune“:  
Handwerkerscheune, Bockwindmühle und sonstige, Ausstellungszwecken dienende Gebäude in Form landwirtschaftlicher Nebengebäude
- innerhalb der Teilfläche "Hausmeisterhaus":  
ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten.

Die Lage der Teilfläche Hausmeisterhaus, die zusammen mit den übrigen Gebäuden eine Einheit bildet, wird bestimmt durch die räumliche Zuordnung zur Wohnbebauung an der Gartenstraße, um kein vollständiges isoliertes Wohngrundstück im Bereich der Bauernhofanlage entstehen zu lassen.

Um auszuschließen, daß über die Zuordnung zum Sondergebiet hinaus Wohnnutzungen entstehen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei begrenzt.

## 6.2 Grundstücksausnutzung und Maß der baulichen Nutzung

### Grundstücksausnutzung (vgl. textl. Fests. Nr. 3)

Um in allen Baugebieten eine Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen, werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Einrichtungen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Diese Festsetzung soll gewährleisten, daß der Charakter der Baugebiete nicht durch zusätzliche Anlagen verändert bzw. verwischt wird.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO wird für die Baugebiete durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Um die Einfügung der baulichen Anlagen im Gebiet der Bauernhofanlage in das Orts- und Landschaftsbild des Ortsteiles Worphausen zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse in allen Baugebieten mit I festgesetzt. Alle Gebäude in den Siedlungsbereichen des Ortsteiles Worphausen und insbesondere im Nahbereich der Bauernhofanlage haben - bis auf wenige zu vernachlässigende Ausnahmen - ein Vollgeschoß.

Durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen je Teilfläche des Sondergebietes sollen in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen die zulässigen Grundflächen in Abhängigkeit von den zulässigen Nutzungen auf ein Höchstmaß begrenzt werden. Durch unterschiedliche zulässige Größen der Grundfläche in den Baugebieten wird dem jeweiligen Charakter und der besonderen Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Die Festsetzung der Größe der Grundfläche sichert eindeutig die maximal zulässige überbaubare Grundfläche je Teilfläche des Sondergebietes.

Der BBP 64 setzt im Bereich des Lilienhofes und in seinem Geltungsbereich insgesamt fest, daß maximal 600 m<sup>2</sup> Grundfläche überbaubar sind. Durch die Festsetzungen des BBP 64 A wird die überbaubare Grundfläche für die Teilfläche Lilienhof gegenüber den bisherigen Festsetzungen beibehalten; der BBP 64 A beinhaltet deshalb für die Teilfläche Lilienhof des Sondergebietes keinen naturschutzrechtlichen Eingriff.

Für die Teilflächen Handwerkerscheune und Hausmeisterhaus des Sondergebietes ermöglichen die Festsetzungen des BBP 64 A dagegen - gegenüber den Festsetzungen des BBP 64 - zusätzliche Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen für eine Bebauung und Versiegelung. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung für diese Beeinträchtigungen ist in Kapitel 5 dieser Begründung dargestellt.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Entsprechend der Struktur des Ortsteiles Worphausen und dem beabsichtigten Erscheinungsbild der Bauernhofanlage mit musealem Charakter wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO). Aus dem gleichen Grund sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) ermöglicht die Umsetzung des Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes. Um für die Errichtung oder den Ersatz baulicher Anlagen einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden überwiegend Baugrenzen festgesetzt, die im Bereich vorhandener Gebäude eine größere überbaubare Grundfläche festsetzen, als der tatsächlich überbauten Fläche entspricht. Hierdurch wird eine Entwicklung und Anpassung ermöglicht, die nicht vorherzusehende Ereignisse berücksichtigt, ohne daß der Charakter der Bauernhofanlage insgesamt verändert wird.

Zentrales Gebäude der Teilfläche Lilienhof ist das Bauernhaus, das als Hauptgebäude Bezugspunkt für die Nebengebäude ist. Um diese Bedeutung und den vorhandenen Standort zu sichern, werden Wohn- und Wirtschaftsgiebel mit Baulinien festgesetzt.

### **6.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die verkehrliche Anbindung der Bauernhofanlage erfolgt durch die Zufahrt von der Worphäuser Landstraße; an diese Zufahrt wird der Parkplatz direkt angeschlossen. Ausgehend von der Zufahrt werden in Verlängerung der Gartenstraße die Sondergebiete „Bauernhofanlage“ durch eine zentrale Zuwegung angebunden.

Die Anbindung der Bauernhofanlage an die Worphäuser Landstraße wird gesichert, in dem die Zufahrt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Straßenverkehrsfläche reicht über die Einmündung Gartenstraße/Zuwegung hinaus und verläuft entlang der Teilfläche "Hausmeisterhaus" in südwestliche Richtung, da über diese Zufahrt Grundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches erschlossen werden.

Die Zuwegung zum Lilienhof und zur Handwerkerscheune wird ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt, da sie zur Erschließung der Baugebiete unabdingbar notwendig ist und die räumliche Lage der Alleinwege bestimmt und festgesetzt werden sollen.

Die Bauernhofanlage wird künftig in erweitertem Umfang Veranstaltungsort und damit Anziehungspunkt für Besucher und Teilnehmer an Veranstaltungen sein. Aktivitäten im Zusammenhang mit überlieferten Handwerkstechniken im Umfeld der Handwerkerscheune („Oll'n Handwarkers ut Worphusen un annere Dörper“) sowie die zahlreichen, gut besuchten Veranstaltungen auf dem Lilienhof („Worphüser Heimotfrünn“) führen auch zu einem erhöhten Andrang des motorisierten Individualverkehrs. Um zu verhindern, daß die historischen Gebäude im Sondergebiet „zugeparkt“ werden, soll eine Pkw-Abstellfläche im Nordosten des Geltungsbereiches geschaffen werden, die direkt an die Zufahrt zur Worphäuser Landstraße angebunden ist.

Die Pkw-Abstellfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt; die Zweckbestimmung ist „öffentliche Parkfläche.“ Um die Anbindung an die Zufahrt zur Worphauer Landstraße zu sichern, werden Einfahrt und Ausfahrt in die/aus der öffentlichen Parkfläche festgesetzt.

Es ist Ziel dieser Planung, den Eingriff durch die öffentliche Parkfläche so gering wie möglich zu halten, trotzdem aber Festsetzungen zu treffen, die die Realisierung einer großen öffentlichen Parkfläche mittel- bis langfristig zulassen, da die zu verschiedenen Veranstaltungen tatsächlich benötigte Fläche sich erst aufgrund von Erfahrungswerten ergeben wird.

Grundsätzlich gilt aber, daß die Parkfläche anderer öffentlicher Einrichtungen im näheren Umfeld der Bauernhofanlage mitgenutzt werden sollen (z.B. beim Niels-Steensen-Haus an der Ostseite der Worphauer Landstraße, bei den Sportplätzen nördlich der Querreihe), um Spitzenbelastungen an wenigen Tagen im Jahr abzufangen.

Die Festsetzungen für die öffentliche Parkfläche erlauben auch eine Realisierung, die nur die Hälfte der festgesetzten Fläche umfaßt. In einem ersten Umsetzungsschritt kann die südwestliche Teilfläche (Bereich südöstlich der Einfahrt/Ausfahrt) realisiert werden, so daß ca. 40 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen. Wenn die zweite, nordöstliche Teilfläche realisiert wird, stehen weitere ca. 45 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Insgesamt sind bei vollständiger Realisierung knapp 85 Pkw-Stellplätze vorhanden; hiervon wird bei bestimmten Veranstaltungen ein Teil für das Abstellen von Bussen benötigt.

## **6.5 Grünflächen**

Zirka ein Viertel des Geltungsbereiches wird als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Außer Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sollen die Grünflächen in ihrem derzeitigen Bestand nicht verändert werden.

Die Grünflächen erhalten überwiegend die Zweckbestimmung „Wiese“. Ziel ist, diese Flächen als Grünlandbereiche zu erhalten und nur 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen.

Die Grünfläche nördlich des vorhandenen Schafstalls hat die Zweckbestimmung „Schafweide“. Für diese Fläche ist die Beweidung mit Schafen oder ausnahmsweise mit sonstigen grasfressenden Tieren vorgesehen.

## **6.6 Wasserflächen**

Das im Südosten des Geltungsbereiches vorgesehene naturnahe Kleingewässer wird nicht als Wasserfläche festgesetzt, da vor dem Satzungsbeschuß ein wasserrechtliches Verfahren (Plangenehmigung gemäß § 119 NWG) erforderlich wäre. Die Fläche wird deshalb in die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einbezogen (vgl. Kapitel 6.8.1).

Zum Schutz der Natur ist das naturnahe Kleingewässer abseits der Verkehrsflächen und der Baugebiete im geschützten und ruhigen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.

## **6.7 Flächen für Wald**

Die beiden Flächen im Süden des Geltungsbereiches, die einen Bestand an bodensaurem Eichen-Mischwald aufweisen, sollen gesichert werden. Deshalb werden beide gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Flächen für Wald festgesetzt.

## **6.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen (vgl. textl. Fests. Nr. 4, 5 und 6) sollen landschaftsprägende Elemente im Geltungsbereich erhalten und entwickelt sowie die Flächen entsprechend der Zweckbestimmung „Bauernhofanlage mit musealem Charakter“ gestaltet werden. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen gleichzeitig der Kompensation von Eingriffen, die durch die Festsetzungen des BBP 64A vorbereitet werden. Soweit Festsetzungen der Kompensation dienen, enthält die jeweilige textliche Festsetzung Zuordnungen und Regelungen über den Zeitpunkt der Maßnahmen zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung (vgl. auch Kapitel 5 „Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung“). Soweit Maßnahmen zum Anpflanzen der Kompensation dienen, enthält die jeweilige textliche Festsetzung eine Verpflichtung zur Verwendung bestimmter Gehölzqualitäten; für Maßnahmen zum Anpflanzen, die „nur“ der Gestaltung und Entwicklung - jedoch nicht der Kompensation von Eingriffen - dienen, wird die Verwendung bestimmter Gehölzqualitäten nicht festgesetzt.

### **6.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

textl. Fests. Nr. 6.1 Anlage einer Obstwiese südöstlich der Bauernhofanlage

Durch die Anlage einer Obstwiese soll ein Übergang zwischen den Gebäuden des Lilienhofes und den naturnahen Flächen im Südosten des Geltungsbereiches geschaffen werden. Die Obstwiese dient gleichzeitig der teilweisen Kompensation des Eingriffs, der durch die Befestigung der Zuwegung zur Bauernhofanlage erfolgt.

Entsprechend der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme wird eine Obstwiese mit 20 hochstämmigen Obstbäumen im Pflanzabstand von ca. 10 Metern festgesetzt. Die Maßnahme kompensiert teilweise die Pflasterung der Zuwegung zur Bauernhofanlage und ist von der Gemeinde als Träger (oder ihrem Beauftragten) spätestens in der auf die Pflasterung folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen.

Da die festgesetzte Fläche für die Anpflanzung von ca. 30-35 Obstbäumen ausreicht, werden die Pflanzstandorte in der Ausführung auf die tiefer liegenden Flächen, die im Winter nicht überschwemmt sind, beschränkt.

textl. Fests. Nr. 6.2 Anlage einer Obstwiese nordwestlich der Handwerkerscheune

Durch die Anlage einer Obstwiese soll die langgestreckte Handwerkerscheune (ca. 11,25 x 30,75 m) nach Westen eingebunden und ein flächiger Übergang zum Hausmeisterhaus geschaffen werden. Die Obstwiese dient gleichzeitig der teilweisen Kompensation der Vollversiegelung durch die Bebauung im Sondergebiet, Teilfläche Handwerkerscheune.

Entsprechend der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme wird eine Obstwiese mit 10 hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Die Festsetzung wird dem Bauantragsteller für die Handwerkerscheune zugeordnet und ist von diesem in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen.

textl. Fests. Nr. 6.3 Sukzessionsflächen zwischen den Flächen für Wald

Im nordwestlichen Teil der Sukzessionsflächen ist die Anlage eines naturnahen Kleingewässers geplant, das nach Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 119 ff NWG angelegt werden kann.

Um die Anlage und Ausbildung eines naturnahen Kleingewässers zu sichern, sind in der Ausführung eine Wasseroberfläche von 80 - 100 m<sup>2</sup>, eine maximale Wassertiefe von 1,0 m und Böschungsneigungen nicht steiler als 1 : 3 vorgesehen. Punktuell zu pflanzende Arten (Sumpfkalla, Teichrose, Schlanksegge, Bittersüßer Nachtschatten, Schmalblättriges Wollgras, Ohrweide) sollen der naturnahen Entwicklung des Gewässers und seiner Uferbereiche dienen.

Die Flächen südöstlich, südlich und westlich des naturnahen Kleingewässers sollen sich eigenständig entwickeln. Langfristig kann so ein naturnaher Bereich zwischen den beiden Waldflächen im Süden des Geltungsbereiches entstehen.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird festgesetzt, daß die Flächen der Sukzession zu überlassen sind und das Betreten durch geeignete Maßnahmen auszuschließen ist.

textl. Fests. Nr. 6.4 Mesophiles Grünland im Süden des Geltungsbereiches

Südlich der größeren Waldfläche liegt ein Bereich mit artenreichem Grünland, der in seiner Ausprägung nicht verändert werden soll. Um das Ziel zu erreichen, wird der Bestandsschutz festgesetzt und es wird bestimmt, daß durch geeignete Pflegemaßnahmen die Ausprägung „mesophiles Grünland“ zu erhalten ist.

### 6.8.2 Anpflanzen von Bäumen sowie Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um den Geltungsbereich grünordnerisch zu entwickeln und in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, erfolgen detaillierte und umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen.

textl. Fests. Nr. 4.1 Gehölzarten und -qualitäten

Der Geltungsbereich soll durch ortstypische Bäume und Sträucher bepflanzt werden. Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, sollen bei Pflanzungen bestimmte Gehölzqualitäten Verwendung finden, die einen Mindeststandard nicht unterschreiten.

Deshalb werden in der textl. Fests. Nr. 4.1 die ortstypischen Gehölzarten festgesetzt, die bei Anpflanzungen zu verwenden sind, soweit in den jeweils geltenden textl. Festsetzungen nicht anderes bestimmt wird.

Die Festsetzung bestimmter Gehölzqualitäten erfolgt nur, wenn Maßnahmen der Kompensation von Eingriffen dienen; deshalb muß in der jeweiligen textl. Festsetzung ein Hinweis hierauf erfolgen. Die festgesetzten Mindestqualitäten

- Bäume : leichte Heister, 1x verpflanzt, 100 - 150
- Einzel-, Alleebaum : Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher : Mindestgröße 70 - 90 cm

gewährleisten, daß eine ausreichende Kompensation der Eingriffe erfolgt und führen zu dem gewünschten Nebeneffekt, daß bereits bei Durchführung der jeweiligen Pflanzung eine deutliche gestalterische Wirkung erzielt wird.

Da die Bäume und Sträucher im Geltungsbereich der ortstypischen Einbindung dienen und den musealen Charakter der Bauernhofanlage unterstützen und befördern, wird festgesetzt, daß alle Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

textl. Fests. Nr. 4.2 Parkplatz

Die als öffentliche Parkfläche festgesetzte Fläche im Norden des Geltungsbereiches kann nur dann ihrer Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden, wenn eine „Befestigung“ des plastischen Torfbodens erfolgt. Die Anlage der gesamten Fläche erfolgt jedoch nur bei nachgewiesener Erforderlichkeit.

Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung der gesamten Anlage und enthalten die Bestimmungen zur Kompensation und Gestaltung der öffentlichen Parkfläche. Sofern der notwendige Umfang der benötigten Stellflächen sich verringert, sind auch die Festsetzungen zur Kompensation in geringerem Umfang erforderlich.

Es ist grundsätzliches Ziel eine landschaftstypische „Befestigung“ durchzuführen, die den Eingriff so gering wie möglich hält. In der textl. Fests. Nr. 4.2.1 Parkplatzfläche wird deshalb festgesetzt, daß die Parkplatzfläche als Schotterrasen anzulegen und mit einer kräuterreichen Magerrasenmischung zu begrünen ist. Hierdurch wird auch erreicht, daß die öffentliche Parkfläche in den Zeiten, in denen sie nicht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt wird, den Charakter eines Grünlandbereiches hat.

Die öffentliche Parkfläche soll in sich gegliedert und gestaltet werden; außerdem soll bei einer teilweisen Realisierung (südwestliche Teilfläche) eine Einbindung im Nordosten dieser Teilfläche erfolgen. Es wird deshalb festgesetzt, daß eine Baumreihe aus Stieleichen im Abstand von 5 Metern zu pflanzen ist, um die Parkplatzfläche zu gliedern. Da die Festsetzung der Kompensation des Eingriffs "Teilversiegelung" dient, gilt die Gehölzqualität der textl. Fests. Nr. 4.1 und die Gemeinde als Träger (oder ihr Beauftragter) hat die Pflanzung in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen (textl. Fests. Nr. 4.2.2). Die Standorte der Bäume werden zusätzlich in der Planzeichnung festgesetzt.

Die öffentliche Parkfläche soll insgesamt im Südosten und Nordosten zu den angrenzenden Landschaftsbereichen hin eingebunden werden. Diese Einbindung dient gleichzeitig der Kompensation der Teilversiegelung der Fläche durch den Schotterrasen.

Festgesetzt wird, daß der Parkplatz im Südosten und Nordosten auf einem drei Meter breiten Grünstreifen mit einer einreihigen Baumhecke einzufassen ist. Der Pflanzabstand soll ca. 1,5 m betragen und die Baumarten sind im Abstand von ca. 6 m zu setzen. Da die Festsetzung der Kompensation des Eingriffs „Teilversiegelung“ dient, gelten die Gehölzarten und -qualitäten der textl. Fests. Nr. 4.1 und die Gemeinde als Träger (oder ihr Beauftragter) hat die Pflanzung in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen (textl. Fests. Nr. 4.2.3).

Eine Veränderung des Vorfluters an der nordöstlichen Grenze ist nicht vorgesehen. Um den Bestand zu sichern, werden der Erhalt des Vorfluters und der Abstand der Anpflanzungen von der Uferkante mit mindestens 1,0 m festgesetzt.

textl. Fests. Nr. 4.3 Gehölzpflanzung südlich und westlich der Handwerkerscheune

Die baulichen Anlagen in der Teilfläche Handwerkerscheune des Sondergebietes sollen zu den südwestlich liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hin eingebunden werden. Die Einbindung soll mit Gehölzen erfolgen, die die vorhandene Pflanzung südwestlich und westlich des Lilienhofes ergänzt und in nordwestliche Richtung fortführt.

Es wird deshalb festgesetzt, daß auf zwei Teilflächen ein insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> großes Gehölz im Pflanzverband 1 x 1 anzulegen ist. Die Maßnahme dient der Kompensation der Vollversiegelung durch die Handwerkerscheune und die zugehörigen Nebengebäude, deshalb gelten die Gehölzarten und -qualitäten der textl. Fests. Nr. 4.1 und der Bauantragsteller für die Handwerkerscheune (= dominierendes und größtes Gebäude in diesem Bereich) hat die Pflanzung in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Pflanzplan beizufügen.

textl. Fests. Nr. 4.4 Einfassung des Grundstückes Hausmeisterhaus im Süden und Osten

Zwischen der Fläche Handwerkerscheune und dem Grundstück für das Hausmeisterhaus soll durch eine Pflanzung eine optische Trennung erfolgen, die sich grünordnerisch und gestalterisch in die Gesamtanlage einfügt. Ziel ist, eine Hecke als Einfriedung anzulegen.

Es wird deshalb festgesetzt, daß am südöstlichen Rand des Grundstückes für das Hausmeisterhaus eine freiwachsende Strauchhecke oder eine Hainbuchenhecke anzulegen ist. Die Maßnahme dient der Kompensation der Vollversiegelung durch das Hausmeisterhaus (Wohnhaus), deshalb gelten die Gehölzarten und -qualitäten der textl. Fests. Nr. 4.1 und der Bauantragsteller für das Hausmeisterhaus hat die Pflanzung in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen.

textl. Fests. Nr. 4.5 Zuwegung zu der Bauernhofanlage

Die Zuwegung zur Bauernhofanlage (Verkehrsfläche) soll den ortstypischen Charakter einer langen Hofzufahrt erhalten und als Allee angelegt werden. Die Baumallee soll mit Eichen angelegt werden, da diese Baumart für solche Zufahrten in Worphausen typisch ist.

Es wird deshalb festgesetzt, daß die Zuwegung zu der Bauernhofanlage mit einer Baumallee aus Stieleichen im Pflanzabstand von 5 m zu gestalten ist. Die Maßnahme dient der Kompensation der Teilversiegelung durch die Befestigung (= Natursteinpflasterung) der Zuwegung zur Bauernhofanlage, deshalb gilt die Gehölzqualität der textl. Fests. Nr. 4.1 und die Gemeinde als Träger (oder ihr Beauftragter) hat die Pflanzung spätestens in der auf die Pflasterung des Weges folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen.

textl. Fests. Nr. 4.6 Zuwegung zu der Handwerkerscheune

Die Zuwegung zu der Handwerkerscheune (Verkehrsfläche) soll in gleicher Art wie die Zuwegung zur Bauernhofanlage angelegt werden.

Es wird deshalb festgesetzt, daß die Zuwegung zu der Handwerkerscheune mit einer Baumallee aus Stieleichen im Pflanzabstand von 5 m zu gestalten ist. Die Maßnahme dient der Kompensation des Eingriffs „Vollversiegelung durch Anlage Handwerkerscheune und Nebengebäude“, deshalb gilt die Gehölzqualität der textl. Fests. Nr. 4.1 und der Bauantragsteller für die Handwerkerscheune hat die Pflanzung spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen.

textl. Fests. Nr. 4.7 Gehölzgruppen an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches

Auch an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches soll eine landschaftsgerechte Einbindung der Gesamtanlage erfolgen. Da dieser Bereich von wesentlicher Bedeutung für das Erkennen und Erleben der Gesamtanlage von der Worphäuser Landstraße aus ist und der wichtige Sichtbezug erhalten bleiben muß, sind lediglich kleine, nicht miteinander verbundene Gehölzgruppen vorgesehen, die auch künftig den „Durchblick“ erlauben.

Es wird deshalb festgesetzt, daß auf diesen Flächen Gehölzgruppen aus Hasel, Holunder, Faulbaum und Weißdorn im Pflanzabstand von 1 m anzulegen sind. Die Maßnahme dient der teilweisen Kompensation des Eingriffs „Teilversiegelung durch Anlage Parkplatz“, deshalb gilt die Gehölzqualität der textl. Fests. Nr. 4.1 und die Gemeinde hat die Pflanzung spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen.

Eine Veränderung des Vorfluters an der nordöstlichen Grenze ist nicht vorgesehen. Um den Bestand zu sichern, wird der Erhalt des Vorfluters festgesetzt.

textl. Fests. Nr. 4.8 Ergänzung der Baumreihe im Seitenraum der Zufahrt zur Bauernhofanlage

Die Zufahrt zur Bauernhofanlage, ausgehend von der Worphäuser Landstraße, soll dem Gesamtcharakter entsprechend in Anlehnung an die Eichenallee der Zuwegung zur Bauernhofanlage/Handwerkerscheune gestaltet werden und den vorhandenen Gehölzbestand ergänzen. Bereits an der Worphäuser Landstraße beginnend, erfolgt durch die Baumreihe eine gestalterische Führung in Richtung auf die Gesamtanlage und die Zufahrt wird optisch betont.

Es wird deshalb festgesetzt, daß im Seitenraum der Verkehrsfläche die vorhandene Baumreihe in südwestlicher Richtung und die vorhandene Baumhecke in nordöstlicher Richtung durch die Pflanzung von Stieleichen im Abstand von maximal 10 m zu ergänzen sind. Die Maßnahme dient der teilweisen Kompensation des Eingriffs „Versiegelung durch die Bebauung im reinen Wohngebiet“, deshalb gilt die Gehölzqualität der textl. Fests. Nr. 4.1 und der Bauantragsteller für das Hausmeisterhaus hat die Pflanzung spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) durchzuführen.

textl. Fests. Nr. 4.9 Gehölzpflanzung südlich des Lilienhofes

Zwischen der Obstwiese südöstlich des Lilienhofes und dem südlich und westlich vorhandenen Gehölzbestand soll durch eine ergänzende Pflanzung ein geschwungener Übergang geschaffen werden, der die derzeit vorhandenen, geradlinigen Konturen mildert.

Es wird deshalb festgesetzt, daß als Übergang zwischen der Obstwiese südöstlich des Lilienhofes und dem südlich und westlich anschließenden Gehölzbestand eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen ist. Unter Bezugnahme auf die textl. Fests. Nr. 4.3 gilt bezüglich der Gehölzarten die textl. Fests. Nr. 4.1.

textl. Fests. Nr. 4.10 Gehölzpflanzung nördlich des Kleingewässers

Nördlich der Wasserfläche soll ein flächiges Gehölz den Bereich räumlich gliedern und markieren. Der Standort des Gehölzes wurde bewußt in Verlängerung der Hauptachse der Zuwegung zur Bauernhofanlage gewählt, um den Besuchern auf ihrem Weg in angemessener Entfernung einen räumlichen Bezugspunkt zu geben und auf den naturnah gestalteten Bereich hinzuweisen.

Es wird deshalb festgesetzt, daß eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen ist und folgende Gehölzarten zu verwenden sind: Holunder, Hasel, Weißdorn, Grauweide, Ohrweide, Faulbaum, Wasserschneeball, Eberesche. Die Auswahl der Gehölzarten begründet sich aus dem feuchten, niedrig liegenden Standort.

textl. Fests. Nr. 4.11 Gehölzpflanzung im Südosten des Geltungsbereiches

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches soll ein großflächiges Gehölz die Einbindung und Abrundung dieses insgesamt naturnahen Bereiches gewährleisten. Das Gehölz dient gleichzeitig als Abpflanzung zur östlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstelle und zur Ergänzung bzw. Erweiterung des vorhandenen Eichen-Mischwaldes.

Es wird deshalb festgesetzt, daß eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen ist und folgende Gehölzarten zu verwenden sind: Eiche, Birke, Waldkiefer, Eberesche, Hasel, Holunder, Faulbaum, Grauweide, Ohrweide, Weißdorn. Die Auswahl der Gehölzarten ist begründet aus dem feuchten, niedrig liegenden Standort und dem Ziel, den Eichen-Mischwald zu ergänzen bzw. zu erweitern.

Neben den textl. Festsetzungen zum Anpflanzen enthält die Planzeichnung weitere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, die als Einzelbäume für den Gesamtcharakter der Gesamtanlage eine wichtige Bedeutung haben. Die Gehölzarten werden nicht festgesetzt, um in Einzelabstimmung die Pflanzung, z.B. von Obstbäumen oder sonstigen ortstypischen Laubbaumarten, zu ermöglichen.

Die textl. Fests. Nr. 4.9 bis 4.11 dienen nicht der Kompensation von Eingriffen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, deshalb werden die Gehölzqualitäten der textl. Fests. Nr. 4.1 nicht festgesetzt. Es bleibt dem Maßnahmenträger überlassen, diese freiwillig zu wählen.

### 6.8.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich sind bereits wertvolle Flächen und sonstige Bepflanzungen vorhanden, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Die Bedeutung der Flächen und sonstigen Bepflanzungen beruht entweder auf der eigenständigen Entwicklung und/oder auf der Funktion, die sie für den Charakter der Gesamtanlage haben.

textl. Fests. Nr. 5.1 Grünlandvegetation im Seitenraum der Zufahrt zur Bauernhofanlage

Im südöstlichen Bereich der Zufahrt befindet sich ein Randstreifen mit artenreicher Grünlandvegetation. Die Fläche soll in ihrem Bestand als Teil der Verkehrsfläche gesichert werden. Gleichzeitig sollen hier ergänzende Anpflanzungen von Stieleichen erfolgen (vgl. textl. Fests. Nr. 4.8).

Es wird deshalb festgesetzt, daß die artenreiche Grünlandvegetation im Seitenraum der Verkehrsfläche als unbefestigter Randstreifen zu erhalten ist.

textl. Fests. Nr. 5.2 Baumhecke nordwestlich des Parkplatzes

Die Baumhecke soll gesichert werden; gleichzeitig hat sie die Funktion, den nordöstlichen Teil des Parkplatzes einzubinden und von der Zufahrt zu trennen.

Es wird deshalb festgesetzt, daß die Baumhecke in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ergänzen ist.

textl. Fests. Nr. 5.3 Eichen nordwestlich des Hausmeisterhauses

Nordwestlich des geplanten Grundstücks für das Hausmeisterhaus befindet sich eine Baumreihe (Eichen) im Seitenraum der Zufahrt, die in ihrem Bestand gesichert werden soll. Die Baumreihe bindet das Grundstück des Hausmeisterhauses teilweise ein und trennt es gestalterisch von der Zufahrt.

Es wird deshalb festgesetzt, daß die Baumreihe im Seitenraum der Verkehrsfläche zu erhalten und bei Abgang durch Stieleichen zu ersetzen ist.

textl. Fests. Nr. 5.4 Sukzessionsfläche im Nordwesten der Teilfläche Hausmeisterhaus

Im Nordwesten der Teilfläche Hausmeisterhaus befindet sich eine Sukzessionsfläche, die nicht als Garten genutzt werden soll.

Es wird deshalb festgesetzt, daß die Sukzessionsfläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen ist.

textl. Fests. Nr. 5.5 Gehölzanzpflanzungen und Einzelbäume südlich und westlich des Lilienhofes

In den genannten Bereichen wurden vom Heimatverein bereits umfangreiche Pflanzungen vorgenommen. Um den Bestand dieser der Bauernhofanlage angemessenen Gehölze zu sichern, sollen die Flächen mit einer Festsetzung versehen werden.

Es wird deshalb festgesetzt, daß die Gehölze in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang mit den in der textl. Fests. Nr. 4.1 aufgeführten Gehölzarten zu ersetzen sind.

textl. Fests. Nr. 5.6 Einzelbäume im nördlichen Bereich des Lilienhofes

Im nördlichen Bereich des Lilienhofes, angrenzend an die Natursteinpflasterung der Hoffläche vor dem Wirtschaftsgiebel, wurden bereits Eichen gepflanzt. Der Bestand dieser typischen Bäume für eine Hofanlage soll gesichert werden.

Es wird deshalb festgesetzt, daß die Einzelbäume in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch Stieleichen zu ersetzen sind.

## **7. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Innerhalb des Geltungsbereiches und direkt angrenzend werden von der Gemeinde keine Belastungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vermutet. So sind weder Müllablagerungen, Produktionsrückstände noch sonstige Altablagerungen im Boden bekannt.

## 8. Städtebauliche Werte

	m <sup>2</sup>	%
0. Bruttofläche Geltungsbereich	39.450	100,0
1. Verkehrsfläche davon öffentliche Parkfläche 2.200 m <sup>2</sup>	4.950	12,6
2. Sondergebiet davon Teilfläche Lilienhof 3.000 m <sup>2</sup> hiervon Fläche mit Bindungen 100 m <sup>2</sup> davon Teilfläche Handwerkerscheune 1.900 m <sup>2</sup> davon Teilfläche Hausmeisterhaus 2.100 m <sup>2</sup> hiervon Fläche mit Bindungen 450 m <sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen 200 m <sup>2</sup>	7.000	17,7
3. Grünfläche	10.150	25,7
4. Flächen mit Bindungen (ohne Sondergebiet)	2.200	5,6
5. Flächen zum Anpflanzen (ohne Sondergebiet)	3.400	8,6
6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7.250	18,4
7. Wald	4.500	11,4

## 9. Auswirkungen

Die Aufstellung des BBP Nr. 64 A ermöglicht die detaillierte Umsetzung des Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes für den Bereich der Bauernhofanlage, das in der laufenden Dorferneuerung erarbeitet wurde. Der BBP Nr. 64 A schafft die rechtlichen Voraussetzungen, die aufgrund des bisher rechtsverbindlichen BBP Nr. 64 vom 09.06.1982 nicht bzw. nur teilweise gegeben waren. Neben den Festsetzungen, die zusätzliche bauliche Anlagen zulassen, enthält der BBP Nr. 64 A insbesondere umfangreiche Festsetzungen, die eine orts- und landschaftsgerechte Einbindung und Entwicklung gewährleisten.

Alle mit der Aufstellung des BBP Nr. 64 A verbundenen Eingriffe werden im Geltungsbereich ausgeglichen.

Erst mit der Umsetzung sämtlicher Festsetzungen des BBP Nr. 64 A wird die Zweckbestimmung „Bauernhofanlage mit musealem Charakter“ endgültig vollzogen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich und seine Teilgebiete sind bereits bzw. werden an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

### **10.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich erfolgt durch den Wasserversorgungsverband „Ost“ des Landkreises Osterholz. Vor dem Ausbau der Zuwegung findet eine Abstimmung mit dem Wasserversorgungsverband wegen des Baus der Leitungen zu den geplanten baulichen Anlagen statt.

### **10.2 Brandschutz**

Löschwasserentnahmestellen sind bereits im Geltungsbereich vorhanden. Zusätzliche Löschwasserentnahmestellen werden in Abstimmung mit den zuständigen Stellen eingerichtet.

### **10.3 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Überlandwerk Nord-Hannover (ÜNH), das das Versorgungsnetz im Ortsteil Worphausen betreibt.

### **10.4 Erdgasversorgung**

Die Gemeindewerke Lilienthal haben parallel mit dem Bau der Schmutzwasserkanalisation Erdgasleitungen im Ortsteil Worphausen verlegt. Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich können hieran angeschlossen werden.

### **10.5 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung liegt im Aufgabenbereich der Gemeindewerke Lilienthal. Entlang der Worphauser Landstraße verläuft ein Freigefällekanal, so daß alle Einrichtungen an kommunale Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen werden können.

### **10.6 Oberflächenentwässerung**

Die Gemeinde geht davon aus, daß zusätzliche Anlagen und Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung nicht erforderlich werden.

Obwohl zusätzliche bauliche Anlagen Teile des Geltungsbereiches voll oder teilweise versiegeln, sollen alle anfallenden Oberflächenwässer im Geltungsbereich versickern. Wegen des hohen Anteils unbefestigter Flächen und der Durchlässigkeit der Böden sind hierfür die Voraussetzungen gegeben.

Im Einzelfall werden bei Bedarf Versickerungsmulden oder -rinnen angelegt, z.B. im Umfeld des Hausmeisterhauses und der Handwerkerscheune, im Seitenraum der Zuwegung oder an den Rändern der öffentlichen Parkfläche.

### **10.7 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen sowie sonstigen Abfällen erfolgt zentral durch den Landkreis Osterholz.

Der nächstgelegene Standort mit Glas- und Papiercontainern sowie für sonstige Sammelbehälter privater Wiederverwertungsbetriebe liegt bei der Feuerwehr/Dorfgemeinschaftshaus, ca. 350 m vom reinen Wohngebiet (Hausmeisterhaus) entfernt.

### **10.8 Telekommunikation**

Um die fernmeldetechnische Versorgung sicherzustellen, ist die Erweiterung der Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau ist die frühzeitige Abstimmung mit der TELEKOM erforderlich.

## 11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Umsetzung der Festsetzungen des BBP Nr. 64A werden vorläufig ermittelt. Die Kostenannahme geht vom 4. Quartal 1994 aus und ist als Nettokostenannahme zzgl. Mehrwertsteuer zu bewerten.

Die Maßnahmen sind so zusammengefaßt, daß die Kostenannahmen den jeweiligen Gruppen zugeordnet werden können, die auch im BBP durch entsprechende Regelungen als Einheit auszusehen sind.

Maßnahmengruppe	Kostenannahme in DM	Finanzierung
SO Hausmeisterhaus		Gemeinde oder Privat
- Gebäude Hausmeisterhaus, pauschal	500.000,00	
- Hecke, 200 m <sup>2</sup> á 5,00/m <sup>2</sup>	1.000,00	
- Stieleichen, 15 St á 250,00/St	~ 4.000,00	
	<u>Summe</u> 505.000,00	
SO Handwerkerscheune		Eigenleistungen, Verein, Spenden, Dorferneuerung, Gemeinde
- Handwerkerscheune, pauschal	700.000,00	
- Bockwindmühle, pauschal	150.000,00	
- Nebengebäude, pauschal	150.000,00	
- Zuwegung, Pflasterung 100 m <sup>2</sup> á 200,00/m <sup>2</sup>	20.000,00	
10 Stieleichen á 250,00/St	2.500,00	
- Obstwiese 10 St á 50,00/St	500,00	
- Gehölzpflanzung 300 m <sup>2</sup> á 5,00/m <sup>2</sup>	1.500,00	
	<u>Summe</u> 1.024.500,00	
Erschließung		Eigenleistungen, Verein, Spenden, Dorferneuerung, Gemeinde
- öffentliche Parkfläche 2200 m <sup>2</sup> Schotterrasen á 25,00/m <sup>2</sup>	55.000,00	
600 m <sup>2</sup> Gehölzfläche á 5,00/m <sup>2</sup>	3.000,00	
10 Stieleichen á 250,00/St	2.500,00	
- Zuwegung Bauernhofanlage 500 m <sup>2</sup> Pflasterung á 200,00/m <sup>2</sup>	100.000,00	
60 Stieleichen á 250,00/St	15.000,00	
20 Obstbäume á 50,00/St	1.000,00	
	<u>Summe</u> 176.500,00	
Sonstige grünordnerische Maßnahmen		Eigenleistungen, Verein, Spenden, Dorferneuerung, Gemeinde
- Gehölz südlich Lilienhof 300 m <sup>2</sup> á 5,00/m <sup>2</sup>	1.500,00	
- Einzelbäume, ca. 20 St á 250,00/St	5.000,00	
- Gehölz an Wasserfläche 300 m <sup>2</sup> á 5,00/m <sup>2</sup>	1.500,00	
- Gehölz im Südosten 1.400 m <sup>2</sup> á 5,00/m <sup>2</sup>	7.000,00	
- Wasserfläche, pauschal	20.000,00	
	<u>Summe</u> 35.000,00	
Gesamtkosten aller Maßnahmen	1.741.000,00	

## 12. Verwirklichung / Realisierung

Die Festsetzungen des BBP 64 A sollen unmittelbar nach der Rechtsverbindlichkeit umgesetzt werden, soweit sie über die Festsetzungen des BBP 64 hinausgehen.

Die Zuordnungen und Regelungen über den Zeitpunkt der Maßnahmen zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung ergeben sich aus den jeweiligen textlichen Festsetzungen, die in Kapitel 6. begründet sind.

Da die gesamte Fläche des Geltungsbereiches Eigentum der Gemeinde ist, obliegt es der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen die Verwirklichung zu sichern. Im wesentlichen werden zwei Vereine an der Realisierung beteiligt sein:

- „Worphüser Heimatfrünn“ für die Teilfläche Lilienhof und die südöstlichen Flächen sowie die Zuwegung und den Parkplatz
- „Oll'n Handwarker ut Worphusen un annere Dörper“ für die Teilfläche Handwerkerscheune und die an das Sondergebiet angrenzenden Flächen einschließlich Zuwegung zur Handwerkerscheune.

Der Bau des Hausmeisterhauses und die Gestaltung der Grundstücksflächen in der Teilfläche Hausmeisterhaus wird entweder von der Gemeinde oder einem Privaten durchgeführt.

### 13. Hinweis, Verfahrensvermerke

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 29.02.1996

gez. Stormer  
(Stormer)  
Gemeindedirektor

### Verfahrensvermerke

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

Bremen, den 29.05.1995

GfL Planungs- und  
Ingenieurgesellschaft GmbH

gez. Wiwjorra      gez. Lochmann  
(Wiwjorra)      (Lochmann)

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.08.1995 bis einschließlich 27.09.1995 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 29.02.1996

gez. Stormer  
(Stormer)  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 14.11.1995 beschlossen.

Lilienthal, den 29.02.1996

gez. Wesselhöft  
(Wesselhöft)  
Bürgermeister

L.S.

gez. Stormer  
(Stormer)  
Gemeindedirektor

---

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Gemeindedirektor  
Im Auftrage: