

Gemeinde Lilienthal

Bebauungsplan Nr. 111
”Kiefernweg”

Begründung

Abschrift

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal,
Landkreis Osterholz,
Niedersachsen

**GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH**

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Postfach 34 70 17
28339 Bremen

Telefon (0421) 2032-6
Telefax (0421) 2032-747

Impressum

Auftraggeber:	Gemeinde Lilienthal Klosterstraße 16 28865 Lilienthal
Auftragnehmer:	GfL Planungs- und Ingenieur- gesellschaft GmbH Friedrich-Mißler-Str. 42 28211 Bremen
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. B.G. Lochmann (Projektleitung) Dipl.-Ing. B. Sieck Dipl.-Ing. J. Brendler Dipl.-Ing. D. Kinttof-Westphal (Eingriffsbeurteilung)
Bearbeitungszeitraum:	06/2003 -05/2005
Stand:	11.05.2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	I
1 Vorbemerkung	1
1.1 Planungsanlass, Erforderlichkeit	1
1.2 Inhalt und Ziele der Planung	1
1.3 Gesetzliche Grundlagen	2
2 Grundlagen der Planung	3
2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.3 Lage des Geltungsbereiches und Beschreibung des Umfeldes	4
2.3 Bisheriger Zustand des Plangebietes	4
2.4 Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit	4
2.5 Altlasten	5
2.6 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	5
2.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen	5
2.8 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz	6
2.9 Benachbarte Bebauungspläne	6
3 Festsetzungen des Bebauungsplans	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Weitere Festsetzungen	8
3.4 Flächenbilanz	10
4 Auswirkungen der Planung	11
4.1 Emissionen und Immissionen	11
4.2 Ver- und Entsorgung	11
4.3 Soziale Infrastruktur	13
4.4 Denkmalschutz	13
4.5 Landwirtschaft	13

	Seite	
4.6	Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	14
4.6.1	Veranlassung, gesetzliche Grundlage und Aufgabenstellung	14
4.6.3	Bewertung	16
4.6.3.1	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft	16
4.6.3.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	17
4.6.3.3	Teilaspekt Landschaftsbild	18
4.6.4	Beschreibung des Planungsvorhabens	18
4.6.5	Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	18
4.6.6	Landespflegerische Maßnahmen	19
4.6.7	Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe und Maßnahmen	22
4.6.8	Durchführung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen	25
4.6.9	Kostenschätzung	26
4.6.10	Quellennachweis	26
4.7	Private Belange	26
4.8	Abwägung	26
5	Durchführung des Bebauungsplans	27
5.1	Bodenordnende Maßnahmen	27
5.2	Kosten	27
6	Hinweise, Verfahrensvermerke	28

1 Vorbemerkung

1.1 Planungsanlass, Erforderlichkeit

Im Ortsteil Worphausen der Gemeinde Lilienthal besteht Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Bereichs „Kiefernweg/Querreihe“ geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine etwa 2 ha große Teilfläche eines größeren Grün- und Ackerlandbereiches, der von lockerer Bebauung umgeben ist. Die Fläche wird im Westen und Süden von den bestehenden Straßen „Kiefernweg“ und „Querreihe“ begrenzt. Gehölzbestände durchziehen und begrenzen das Plangebiet.

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, soll sich die zukünftige bauliche Nutzung auf die gesamte Tiefe des Planbereiches erstrecken. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert deshalb einen Bebauungsplan, der insbesondere die innere Erschließung des Plangebietes regelt, um damit die Voraussetzungen für eine sinnvolle Parzellierung zu schaffen.

1.2 Inhalt und Ziele der Planung

Für das Plangebiet soll eine Bebauung mit Wohnhäusern ermöglicht werden. Die Bauweise soll sich dabei in die Umgebung einfügen. Es wird deshalb ein Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes, der zurzeit keinen Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hat, soll durch neue Stichstraßen erschlossen werden, die als Sackgassen ohne Wendemöglichkeit vom *Kiefernweg* in das Gebiet hineinführen.

Um den Gehölzbestand zu sichern, das Plangebiet gestalterisch in die Umgebung einzubinden und den Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zu einer Vorprüfung, da die Fläche kleiner als 20.000 m² ist (vgl. UVPG, Anhang, Punkt 18.7.2.).

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes unterliegt folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914, 1921),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 10.02.2003, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.11.2004,
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPG) i.d.F. vom 11.12.2002.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird so bestimmt, dass seine Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.



Abbildung 1: Übersichtskarte M. 1:5.000

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Worphausen und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: Südöstliche Grenze des Flurstückes 173/33.

Im Nordosten: Südwestliche Grenze des Flurstückes 12/1.

Im Südosten: Nordwestliche Grenze der Straße „Querreihe“ (Flurstück 296/4).

Im Südwesten: Nordöstliche Grenze der Straße „Kiefernweg“ (Flurstück 295/1).

2.3 Lage des Geltungsbereiches und Beschreibung des Umfeldes

Das Plangebiet liegt in Lüningshausen, einem Siedlungsteil des Ortsteiles Worphausen, der wiederum zur Gemeinde Lilienthal gehört. Begrenzt wird das Plangebiet von den Gemeindestraßen „Kiefernweg“ im Südwesten und „Querreihe“ im Südosten. Beide Straßen sind bereits abschnittsweise bebaut und erschließen die anliegenden Wohngebäude – vom Typus her im wesentlichen Einfamilienhäuser mit Satteldächern. In der Nähe, östlich des Plangebietes, liegen Kindergarten, Grundschule, Sporthalle sowie Sport- und Tennisplätze.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 93 „Lüningshausen“, der für seinen Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete festsetzt. Die vorhandenen Nutzungen, die im Südwesten an das Plangebiet grenzen, sind als Außenbereich einzustufen. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche.

2.3 Bisheriger Zustand des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes stellt sich gegenwärtig als intensiv genutztes Grünland dar, das durch vorhandene Gehölze gegliedert bzw. eingefasst wird. Die gesamte Fläche ist unbebaut.

2.4 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände ist eben. Die durchschnittliche Geländehöhe liegt bei ca. 6,0 m ü.NN.

Bei der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet ist in erster Linie die Frage bedeutsam, ob sich der Boden für eine Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen auf den bereits bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft kann davon ausgegangen werden, dass der Untergrund der Flächen, auf denen eine Bebauung ermöglicht wird, ausreichende Tragfähigkeit besitzt.

Diese Aussage entbindet den Bauherren aber nicht davon, vor Baubeginn eine sorgfältige Bodenuntersuchung durchzuführen.

2.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, Verdachtsmomente liegen nicht vor.

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigung, teilt in ihrer Stellungnahme vom 15.10.2004 mit:

„Die alliierten Luftbilder wurden auf ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (...). Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. ...“

2.6 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,94 ha.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft mbH (KWE).

2.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 einschließlich der verbindlichen Änderungen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Diese Darstellung gilt auch für die bebauten Bereiche im Norden und Südosten sowie für die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten. Die locker bebauten Grundstücke westlich des Kiefernweges werden teils als Fläche für Wald, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kiefernweg“, die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete, ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf sind, ist auch die Festsetzung der kleinen öffentlichen Grünflächen abgedeckt, die dem vorrangigen Ziel des Plans nicht entgegensteht.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist wirksam und mit den Zielen der Landesraumordnung abgestimmt.

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz ist seit dem 31.08.1996 außer Kraft. Maßgebend ist somit das Landes-Raumordnungsprogramm vom 02.03.1994 in der ergänzten Fassung von 1998 und der zweiten Fortschreibung 2002.

Laut Landes-Raumordnungsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb des Ordnungsraumes um Bremen. Im Ordnungsraum sollen Maßnahmen durchgeführt werden, „die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.“ Die Baugebiete, die durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, ermöglichen eine Entwicklung von Worphausen im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils.

2.8 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz

Anforderungen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Osterholz an die Gestaltung der Siedlungsstruktur:

- Flächenversiegelungen sind generell wegen ihrer negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (...) zu vermeiden. Bestehende Flächenversiegelungen sind, soweit sie nicht funktional begründet sind, weitmöglichst rückgängig zu machen.
- Landschaftstypische Siedlungsstrukturen (...) und charakteristische Elemente der Kulturlandschaft (...) sollten erhalten werden.
- Neubauten sollten Gestaltungsprinzipien und Formelemente des traditionellen, landschaftstypischen Gebäudetyps übernehmen.

2.9 Benachbarte Bebauungspläne

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich des seit dem 13.08.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 „Lüninghausen“, der hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (WA₁). In dem WA₁ sind festgesetzt:

- ein Vollgeschoss,
- offene Bauweise,
- Einzel- und Doppelhäuser,
- Grundflächenzahl 0,3.

Zulässige Nutzungen sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung der Gebiete dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist um 0,1 zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung wurden für den Bebauungsplan Nr. 93 nicht festgesetzt.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 1A „Alten Eichen“ der ehemaligen Gemeinde Worpshausen an, der seit dem 05.02.1968 rechtsverbindlich ist. In dem Bebauungsplan 1A sind festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet, ein Vollgeschoss, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,45.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet soll der Entwicklung von Wohnbauland dienen. Um das Plangebiet in die Umgebung einzufügen, werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die in drei Quartiere gegliedert sind.

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen und lässt darüber hinaus nur bestimmte, in § 4 BauNVO aufgezählte Nutzungen zu, vorausgesetzt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt (§ 15 BauNVO).

Die in § 4 (3) BauNVO aufgelisteten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO bis auf *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe* ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, weil von diesen Nutzungen eine deutliche Zunahme des Kfz-Verkehrs und eine damit verbundene Belastung im *Kiefernweg* zu befürchten ist, die der städtebaulichen Ordnung nicht entspricht. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind an die Nutzungsstruktur des Umfeldes angepasst, so dass hier keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet wird mit 0,3 als Höchstwert festgesetzt. Gleichzeitig werden keine Einschränkungen im Sinne von § 19 (4) BauNVO vorgesehen. Die Grundflächenzahl darf also für die dort aufgezählten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Diese Festsetzung entspricht einer Flächenausnutzung, die auch in der Umgebung des Plangebietes vorherrscht. Eine Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,3 ist im nordwestlich angrenzenden Teilgebiet WA₁ des Bebauungsplanes Nr. 93 „Lüninghausen“ festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 1A „Alten Eichen“ ist eine höhere Ausnutzung der Grundstücke möglich; die GRZ beträgt hier 0,4. Im übrigen bebauten Umfeld sind die Grundstücke größer und dementsprechend ist dort der Anteil der bebauten Flächen geringer.

Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die GRZ von 0,3 eine dem ländlichen Raum angemessene Festsetzung. Mit ihr ist die sinnvolle und wirtschaftliche Flächenausnutzung im Plangebiet gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit „1“ festgesetzt. Diese Festsetzung lässt außer dem Vollgeschoss ein ausgebautes Dachgeschoss zu. Dies entspricht der überwiegenden Bauweise in der Umgebung.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Um ungewollte Aufschüttungen auszuschließen, wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,5 m über dem Bezugspunkt (= Oberkante der Fahrbahnmitte des Kiefernweges) festgesetzt.

3.3 Weitere Festsetzungen

Bauweise

Als Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sein sollen. Auch mit dieser Festsetzung fügt sich das Plangebiet in die vorhandene Bauweise der Umgebung ein. Neben den Einzelhäusern sollen auch Doppelhäuser zulässig sein, weil sie flächensparende Grundstücksaufteilungen ermöglichen.

Baugrenzen

Es werden Baugrenzen festgesetzt, die zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von 3,0 m einhalten. Im Südwesten beträgt der Abstand zu den Flächen für Maßnahmen 2,0 m, um den Wurzelbereich der Bäume und Sträucher zu schützen und gleichzeitig eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Durch diese Festsetzung soll eine Grenzbebauung an öffentlichen Flächen verhindert werden. Innerhalb des Plangebietes regeln sich die Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Straßenverkehrsflächen

Als Straßenverkehrsfläche werden die für die innere Erschließung des Plangebietes erforderlichen Planstraßen festgesetzt. Sie werden jeweils als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit in das Plangebiet geführt. Ihre Breite ist so konzipiert, dass PKWs mit geringer Geschwindigkeit aneinander vorbei fahren können. Ein Wendepplatz ist nicht erforderlich, da jeder Weg für höchstens acht Anlieger dient und die Straßen reine Anliegerstraßen sind.

Die Straßen werden nicht von Müllfahrzeugen befahren, Mülltonnen bzw. anderer zum Abholen bestimmter Hausmüll ist von den Anliegern am *Kiefernweg* bereitzustellen.

Grünflächen

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, um den Bestand der Gehölze zu sichern und zu ergänzen. Die Flächen sollen naturnah erhalten werden und nicht öffentlich zugänglich sein. Der Pflanzstreifen, der das Plangebiet im Osten begrenzt, hat im Norden eine Breite von 5,55 m und verbreitert sich gleichmäßig nach Süden auf 7,20 m.

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

In den Flächen sind die vorhandenen Gehölze nördlich des Kiefernweges und der Querreihe zu erhalten. Bisher nicht bepflanzte Flächen sind zu begrünen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am *Kiefernweg* befindet sich ein Moorbirkenwäldchen. Diese Fläche ist der ungestörten Entwicklung zu überlassen (Sukzession).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das bestehende Moorbirkenwäldchen soll nach Osten erweitert werden. Vorgesehen ist eine Initialpflanzung mit Moorbirken. Als Pufferzone zu den angrenzenden Wohngebieten wird dem Wäldchen eine Baum-Strauchhecke vorgelagert.

Die bestehende Gehölzreihe an der östlichen Plangebietsgrenze soll mit einer neu zu pflanzenden Baum-Strauchhecke nach Norden fortgesetzt werden, so dass das gesamte Plangebiet zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche durch eine heckenartige Gehölzreihe abgegrenzt wird. Die Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

In Kapitel 4.6 (Eingriffsregelung) wird festgestellt, dass durch diesen Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Gleichzeitig wird ermittelt, dass der Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen kann. Die Maßnahmen werden dort ebenfalls beschrieben. In den Plan werden sie als textliche Festsetzungen aufgenommen.

In den textlichen Festsetzungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Das Niederschlagswasser, das auf den unbebauten Grundstücksteilen anfällt, ist auf dem Grundstück selbst zu versickern. Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit von Oberflächen wird festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten etc. wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Mit dieser Festsetzung soll einerseits die Funktion des Bodens zur Bildung von Grundwasser zumindest teilweise erhalten bleiben und andererseits der Eintrag von Oberflächenwasser in die Vorfluter auf ein notwendiges Maß begrenzt werden.
- Der Bestand der Baumreihen entlang der Straßen *Kiefernweg* und *Querreihe* ist zu erhalten; unbepflanzte Flächenteile sind zu begrünen. Die Baumreihen werden unterbrochen von den Planstraßen, Grundstückszufahrten sind nicht zulässig.
- Der Bestand der Baumreihe an der östlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Baumreihe ist mit Sträuchern zu unterpflanzen.
- An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Baum-Strauchhecke neu zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Das Moorbirkenwäldchen ist zu erhalten, bzw. der ungestörten Selbstentwicklung zu überlassen.
- Nach Osten ist das Wäldchen durch eine Initialpflanzung zu vergrößern.
- Nördlich und südlich des Moorbirkenwäldchens sind Baum-Strauchhecken als Pufferzonen zu entwickeln.

3.4 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete (WA):	12.947 m ²
Private Straßenverkehrsflächen:	761 m ²
Öffentliche Grünflächen / Maßnahmenflächen: (davon Spielplatz 308 m ²)	<u>5.667 m²</u>
Größe des Plangebiets insgesamt:	19.375 m ²

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Emissionen und Immissionen

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes werden nur Geräusche verursacht, die für ein Allgemeines Wohngebiet typisch sind. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen in den benachbarten Baugebieten.

Da die benachbarten Baugebiete überwiegend als Allgemeine Wohngebiete bzw. als Wohnnutzung innerhalb einer landwirtschaftlich/forstwirtschaftlich genutzten Fläche bewertet werden, sind von dort für das Plangebiet nur verträgliche Geräuschemissionen zu erwarten. Durch das Halten von Tieren auf der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche entstehen zwar Wohngebiets-untypische Immissionen, die aber keine unverträglichen Belastungen darstellen und in einem Wohngebiet in ländlicher Umgebung zu erwarten sind.

Immissionen durch Geruch sind nicht zu erwarten.

4.2 Ver- und Entsorgung

– Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser für den Ortsteil Worphausen erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Osterholz. Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungen angeschlossen; ein leistungsfähiges Netz besteht.

– Löschwasserversorgung

Die Gemeindewerke stellen auch die Löschwasserversorgung sicher. Notwendig werdende zusätzliche Löschwasserentnahmestellen werden im Zuge der Realisierung mit den zuständigen Stellen im Einzelnen abgestimmt und in ausreichender Anzahl errichtet, so dass die Löschwasserversorgung nach § 24 NBauO, § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes in Verbindung mit den technischen Regeln – Arbeitsblatt W 405 und W 331 – sichergestellt wird.

– Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt durch die Lilienthaler Entsorgungsbetriebe. Das Plangebiet wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

– **Oberflächenentwässerung**

Nach dem „Wasserwirtschaftlichen Generalplan für die Oberflächenentwässerung der Gemeinde Lilienthal“ (aufgestellt vom Wasserwirtschaftsamt Verden, 20.12.1984) wird grundsätzlich empfohlen soweit wie möglich eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorzunehmen, damit die natürliche Grundwasserneubildung erhalten bleibt. Das anfallende Oberflächenwasser soll daher überwiegend auf den Grundstücken bzw. im sonstigen Geltungsbereich versickert werden.

Die Oberflächenentwässerung der privaten Straßenverkehrsfläche hat, soweit sie nicht in der Verkehrsfläche selbst versickern kann, auf den angrenzenden Grundstücken zu erfolgen. Die Stichstraßen werden in einem Dachprofil mit versickerungsfreundlicher Pflasterung ausgebaut. Die Zufahrten sind so zu errichten, dass das Niederschlagswasser nicht auf die private Straßenverkehrsfläche geleitet wird.

In der Ausbauplanung wird sichergestellt, dass durch eine Drosselung eine Abflussmenge von 1 l/sec. aus dem Plangebiet nicht überschritten wird soweit eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist.

Durch eine Baugrunduntersuchung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 93 wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens bestätigt.

– **Energieversorgung**

Die Gasversorgung wird durch die Gemeindewerke Lilienthal GmbH sichergestellt. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EWE.

– **Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Osterholz. Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen erfolgt auf der kreiseigenen Deponie.

Im Ortsteil Worphausen sind Container für die Sammlung und Wiederverwertung von Rohstoffen (Papier, Glas etc.) aufgestellt.

– **Telekommunikation**

Die Versorgung mit und Erstellung der notwendigen Anlagen und Einrichtungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

Zur Sicherung der Leitungstrassen werden die privaten Straßenverkehrsflächen als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

4.3 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist verhältnismäßig klein, es werden voraussichtlich 22 neue Wohneinheiten entstehen. Selbst unter der Annahme, dass alle Wohneinheiten von Neubürgern bezogen werden, hätte dies auf die infrastrukturellen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten etc. nur geringe Auswirkungen. Mindestens wird eine Bestandssicherung erreicht.

Kinderspielplätze sind bei der Grundschule und im angrenzenden Bereich (BP 93) vorhanden. Sie sind gefahrlos über *Kiefernweg* und *Lüninghauser Str.* zu erreichen. Die fußläufigen Entfernungen zwischen den Grundstücken im Plangebiet und den Kinderspielplätzen betragen im Mittel ca. 600 m bis 1000 m. Dies ist weiter als in § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) gefordert wird, deshalb wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Nach § 3 Abs. 2 NSpPG muss die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 300 m² betragen und mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche. Die Berechnung des Spielplatzbedarfs ergibt:

rund 14.000 m² Grundstücksfläche x GFZ 0,5¹ = 7.000 m² zulässige Geschossfläche
7.000 m² zulässige Geschossfläche x 0,02 = 140 m² Spielplatzfläche, mindestens.

Die festgesetzte Fläche für den Spielplatz ist größer als 300 m².

4.4 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch diese Planung nicht berührt.

4.5 Landwirtschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden der Landwirtschaft Flächen in einer Größenordnung von ca. 1,5 ha entzogen.

Da die Flächen durch die bestehenden Grünstrukturen nur sehr eingeschränkt bewirtschaftet werden können und die Baulandentwicklung bereits durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorbereitet und bekannt ist, sind hier keine Konflikte zu erwarten.

¹ Da nur eine Grundflächenzahl im Bebauungsplan festgesetzt wird, wurde diese bei der Berechnung um die maximal zulässige Geschossfläche von zwei Drittel der Grundfläche erhöht.

4.6 Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

4.6.1 Veranlassung, gesetzliche Grundlage und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt, im Ortsteil Worphausen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zwischen Straßensiedlungen die vorhandene Bebauung zu ergänzen. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der vorhandene Gehölzbestand ist in den städtebaulichen Entwurf zu integrieren. Durch geeignete grünordnerische und auch städtebauliche Festsetzungen im B-Plan sollen die aus Sicht des Naturschutzes und des Ortsbildes bedeutsamen Heckenstrukturen und naturnahen Waldbestände des ländlich geprägten Siedlungsraumes erhalten bzw. entwickelt werden.

Die Eingriffsbeurteilung wird nach § 1a (1-3) BauGB abgehandelt.

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

”20. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;”

(...)

”25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzten Flächen;

- a) *das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,*
- b) *Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern”.*

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

- Beschreibung und Bewertung des Planungsraumes aus der Sicht von Naturschutz
- Beschreibung des Planungsvorhabens und Analyse der zu erwartenden Auswirkungen
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich, möglicherweise zum Ersatz (= externe Ausgleichsmaßnahmen).

Naturräumliche Gegebenheiten

Naturraum:

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

Natürliche Grundlagen im Plangebiet

Boden	Grundwasser	Klima/Luft	Potentiell natürliche Vegetation
<ul style="list-style-type: none"> - Feuchte bis nasse, örtl. frische, meist entwässerte, nährstoffarme Hochmoorböden, örtl. Sandmischkulturen oder Torfstichflächen, meist mit Sand, örtl. mit Lehm im Untergrund 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Grundwasserneubildungsrate mit ca. 100 mm/a - Hohe Grundwassergefährdung 	Maritim beeinflusstes Klima: <ul style="list-style-type: none"> - mäßig warme, niederschlagsreiche Sommer - milde, feuchte Winter - überwiegend südwestliche Winde 	<ul style="list-style-type: none"> - Erlen-Birken-Eichenwald

Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Anfang 2004 ist eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden. Die Biotoptypen wurden nach dem aktualisierten Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2004) kartiert. Folgende Vegetations- und Biotoptypen konnten festgestellt werden.

Gehölze

Gehölze treten im Untersuchungsgebiet als Baumhecken entlang der Grundstücksgrenzen und Straßen und als naturnaher Waldbestand inmitten der Grünlandparzellen auf.

- **Baumreihe (HB)** zwischen Grünlandflächen, Eiche als dominante Gehölzart, einzelne Birken
- **Baumhecke (HFB)**, Birke als Hauptgehölz, Eiche, Eberesche mit lückiger Strauchschicht
- **Strauch-Baumhecke (HFM)**, Birke, Eiche, Eberesche mit dichter Strauchschicht
- **Birkenwald (WV)** entwässerter Moore, vereinzelte Eichen, Ebereschen

Nutzungen

Die landwirtschaftlichen Flächen werden als Grünland genutzt.

- **Sonstiges feuchtes Intensiv-Grünland (GIF)**, mit vereinzelt Binsenhörsten.

Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch Einfamilienhaussiedlungen und Einzelhöfe entlang der Straßen, die sich auf Dämmen durch das ehemalige Moor ziehen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen zum Teil unter Straßenniveau. Im Südwesten dehnen sich Wiesen und Weiden der anmoorigen Niederungen aus.

4.6.3 Bewertung

4.6.3.1 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

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

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

Boden

Für die Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

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

Wasser

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

Klima / Luft

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

4.6.3.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Gemäß § 1 NNatG sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und als Teil des Naturhaushaltes die Pflanzen- und Tierwelt nachhaltig zu sichern. Die Biotoptypen werden insgesamt 5 Wertstufen zugeordnet. Grundlage bildet das aktualisierte Bewertungsmodell des NLÖ „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (1/94, 2002) und die Anpassung des aktualisierten Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (vgl. Artikel: Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen, Inform. d. Naturschutz. Niedersachs., Heft 4/2004).

Es werden folgende Wertstufen verwendet:

Wertstufe V	von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
Wertstufe IV	Von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III	Von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II	Von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I	Von geringer Bedeutung

Kriterien für die Einstufung der Biotoptypen sind:

- Naturnähe
- Gefährdung
- Seltenheit
- Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (besondere Bedeutung von Biotoptypen extremer Standorte sowie lichter, strukturreicher, alter Biotope).

Die Einstufung der Baumreihe in den Grünlandflächen (HB) erfolgt nach dem Kriterium Regenerationsfähigkeit. Die Bäume wären nach einer Zerstörung schwer regenerierbar (bis 150 Jahre Regenerationszeit). Auf die Einordnung in Wertstufen wird verzichtet. In erster Linie sollen die notwendigen Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 Anwendung finden. Bei der unvermeidbaren Beseitigung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen in entsprechender Art, Zahl und Länge (im Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen) vorzunehmen.

Wertstufe IV: von besonderer bis mittlerer Bedeutung

- Im Plangebiet ist der Birkenwald (WV) entwässerter Moore in den Grünlandparzellen von besonderer Bedeutung und unbedingt zu schützen.

Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung

- Baumhecken (HFB) und Strauch-Baumhecken (HFM) entlang des Kiefernweges und der Querreihe

Wertstufe II: von geringer Bedeutung

- Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

4.6.3.3 Teilaspekt Landschaftsbild

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

Der typischen Eigenart des Ortsbildes entspricht die ländlich geprägte Hoflage mit dem Großbaumbestand und die Moorsiedlungen entlang der Straßen. Der Gesamteindruck des Umfeldes wird durch die Straßensiedlungen mit Einfamilienhausgrundstücken und Nutzgärten im hinteren Grundstücksbereich geprägt. Zwischen den Siedlungsbereichen sind landwirtschaftlich genutzte Bereiche mit Heckenstrukturen eingestreut. Insgesamt ist das Orts- bzw. Landschaftsbild von allgemeiner Bedeutung.

4.6.4 Beschreibung des Planungsvorhabens

Auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen soll eine Wohnbebauung stattfinden. Vorhandene Gehölzbestände sollen dabei erhalten bleiben. Zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes sollen Hecken entwickelt werden. Das Moorbirkenwäldchen als wichtige Grünstruktur soll im Wohngebiet erhalten bleiben.

4.6.5 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

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

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

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

Auswirkungen des Baustellenbetriebes

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

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

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

Auswirkungen durch die Anlage des Baugebietes

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

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

Boden

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

Wasser

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

Arten und Lebensgemeinschaften

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

Landschaftsbild

Der Siedlungscharakter wird aufgrund der geplanten Wohnbebauung und Beibehaltung der Erschließungsstrukturen in seinem Charakter nicht wesentlich verändert.

Auswirkungen durch Betrieb und Nutzung

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

4.6.6 Landespflegerische Maßnahmen

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

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

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

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

Entwicklungsziele

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

Es handelt sich um folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt, Entwicklung und Integration der vorhandenen Gehölzstrukturen,
- Durchgrünung des Baugebietes,
- Förderung von naturnahen Grünelementen und Gehölzstrukturen auf Privatgrundstücken und auf öffentlichen Flächen.

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

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von baustellenbedingten Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die geplanten Straßen
- Lagerung des Aushubes am Rande von Bauflächen
- Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920

Zur Vermeidung von anlagebedingten Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die PKW-Stellplätze sowie deren Zufahrten sollen zur Verringerung der Versiegelung mit versickerungsfreundlichem Material befestigt werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den unbebauten Bereichen der Grundstücke zu versickern, das Niederschlagswasser der privaten Straßenverkehrsfläche ist von den angrenzenden Grundstücken aufzunehmen.
- Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen durch Festsetzungen im B-Plan.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden werden die Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Gehölzstreifen entlang Kiefernweg und Querreihe (s. T.F.: 2.4)

Die erhaltenswerten Gehölzstreifen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Vorhandene Lücken bzw. Flächenteile ohne Gehölzaufwuchs sollen mit landschaftstypischen Gehölzarten bepflanzt werden, um die Flächen ökologisch aufzuwerten. Es können die unter der T: F: 2.6 aufgeführten Arten verwendet werden.

Gehölzstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze (s. T.F.: 2.5 / 2.6)

T.F.: 2.5

Die vorhandene Baumreihe sollte mit Strauchunterpflanzungen zu einer Baum-Strauchhecke entwickelt werden, die nach Norden auf dem Grünstreifen fortgesetzt werden sollte. Dabei sind die vorhandenen Bäume zu pflegen und bei Abgang durch hochstämmige Laubbäume zu ersetzen. Vor die Baumreihe ist ein vierreihiger Strauchstreifen zu pflanzen.

T.F.: 2.6

In Fortsetzung zur vorhandenen Baumreihe soll eine vierreihige Baum-Strauchhecke entwickelt werden

Die Es eignen sich folgende Bäume und Sträucher:

Bäume:

<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Betula pendula</i>	- Sandbirke
<i>Betula pubescens</i>	- Moorbirke
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12cm, 2x verpflanzt, mit Ballen.

Sträucher:

<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum	<i>Rhamnus carthatica</i>	- Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Salix cinerea</i>	- Grauweide	<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel	<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
<i>Viburnum opulus</i>	- Wasser-Schneeball	<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose		

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 100 – 150 cm.

Erhalt und Entwicklung des Birkenwaldbestandes (s. T.F.: 2.3 / 2.7 / 2.8)

T. F.: 2.3

Der Birkenbestand bleibt der Sukzession überlassen.

T. F.: 2.7

Zum Erhalt und zur Entwicklung des vorhandenen Birkenbestandes soll die Gehölzparzelle nach Osten mit Initialpflanzungen aus Moorbirken (*Betula pubescens*) erweitert werden. Dabei sind insgesamt 30% der Gesamtfläche mit Moorbirkenheistern zu bepflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Heister, zweimal verpflanzt, mit Ballen, 125 – 150 cm. Die Gesamtfläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen.

T. F.: 2.8

In den Vegetationsstreifen südlich und nördlich des Moorbirkenbestandes ist eine flächen-deckende Baum-Strauchhecke zu pflanzen. Es sind die unter der T. F.: 2.6 geführten Gehölz-arten zu verwenden.

4.6.7 Zusammenfassende Darstellung der Eingriffe und Maßnahmen

In den nachfolgenden Tabellen werden Eingriffssituation und landschaftspflegerische Maßnahmen gegenübergestellt.

Die vorliegende Bilanzierung wird in Anlehnung an die aktualisierten "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Breuer 1/94, 2002, NLÖ) bezüglich der fünfstufigen Bewertung für Biotoptypen und der aktuellen Kompensationsgrundsätze für Biotoptypen gemäß der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (NLÖ, 2/2002) aufgestellt. Für Biotoptypen der Wertstufen IV und V wird eine höhere Ausgleichsfläche als die Flächengröße des Eingriffes erforderlich, wenn diese schwer regenerierbar sind (Verhältnis: Eingriff-Ausgleich 1:2) oder kaum oder nicht regenerierbar sind (Verhältnis: Eingriff – Ausgleich 1:3). Werden Biotoptypen der Wertstufe III zerstört oder sonst erheblich beeinträchtigt, genügt die Entwicklung des betroffenen Biotoptyps auf gleicher Flächengröße auf Biotoptypen der Wertstufe I und II.

Hinsichtlich der Bodenversiegelung werden die Kompensationsgrundsätze des Modells „Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (2003): Landwirtschaftliches Bauten – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Unveröffentlichtes Manuskript“ als Grundlage herangezogen, d. h. das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche sollte 1 : 1 bei Böden mit besonderer Bedeutung und 1 : 0,5 bei den übrigen Böden unabhängig von der Art der Versiegelung betragen.

Grundlage der vorliegenden Eingriffsbeurteilung liefert auch die überschlägige Eingriffsbilanzierung des B-Planvorschlages, Stand 08/03 (Gemeinde Lilienthal, AZ: 61.2 – 6126 01-111-18) bezüglich der Aufwertungen der Gehölzstreifen durch Pflanzmaßnahmen:

Die Strauch-Baumhecken an der Querreihe und am Kiefernweg (T. F.: 2.4) werden durch Ergänzungspflanzungen ökologisch um den Wertfaktor 0,5 (WF 0,5) aufgewertet. Die Baumhecke erhält durch Strauchunterpflanzungen zum Schutz der Baumhecke (T. F.: 2.6) eine Wertsteigerung von einer Wertstufe (WF 1).

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

Die Flächenangabe in der Spalte „Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt. B-Plan“ ist gleichzeitig der erforderliche Kompensationsflächenbedarf bei einer Wertsteigerung um eine Stufe.

Tabelle 1: Bilanzierung Eingriffssituation - Landespflegerische Maßnahmen

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt. B-Plan	Landespflegerische Maßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften	Beseitigung von Baum-Strauchhecken durch Erschließungsstraßen vorher: Wertstufe III nachher: Wertstufe I	keine	Verlust von Hecken: 3 x 6m x 4m=72 m ² x 1,5 (Kompensationsfaktor)= <u>108 m²</u>	Entwicklung einer Baum-Strauchhecke, insgesamt 517 m ² x 1WF = 517 m ² (s.T.F.:2.6) Teilpflanzung: <u>108m²</u>
Boden	vollständiger Funktionsverlust durch Bodenversiegelung (Gebäude, Einfahrten, Nebenanlagen) vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 1	Minimierung des Versiegelungsgrades Verwendung des Regenwassers auf dem Grundstück Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die geplanten Straßen Anlage von zentralen Materiallagern und Parkplätzen Lagerung des Aushubes am Rande von	Bodenversiegelung = 12947 m ² x 0,45= 5826 m ² x 0,5= <u>2913 m²</u>	Entwicklung des Birkenwaldes (T.F.: 2.7) mit beidseitigen Sukzessionsstreifen (T.F.: 2.8), insgesamt <u>1985 m²</u> Entwicklung einer Baum-Strauchhecke, insgesamt 517 m ² (s.T.F.:2.6); Teilpflanzung : <u>409 m²</u> Entwicklung der Baumhecke mit Strauchunterpflanzungen, insgesamt 864m ² (s. T.F.2.5), Strauchpflanzungen 864m ² x 1 WF= <u>864m²</u>
	vollständiger Funktionsverlust durch Bodenversiegelung (Verkehrsflächen) Vorher Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3		Bodenversiegelung = 3x63mx4m=756m ² ; 756mx0,5= <u>378 m²</u>	Aufwertung der Gehölzstreifen: 860 m ² x 0,5 WF= <u>430m²</u> (T.F.: 2.4)
Wasser	Verlust von Versickerungsflächen im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3	Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung von versickerungsfreundlichem Material bei Zufahrten und Stellplätzen (siehe T.F.: 2.2) Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken (s. T.F.3.1)	keine	keine

Schutzgut	Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Unvermeidbare Beeinträchtigungen lt. B-Plan	Landespflegerische Maßnahmen
Land-schaftsbild	Errichtung von Gebäuden, Anlage von Stellplätzen in landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und z. T. vielfältigen Gehölzstrukturen Vorher: Wertstufe: 2 Nachher: Wertstufe 3	Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes durch Hecken und Baumpflanzungen und Pflanzbindungen (s. T. F. 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8).	keine	keine
Gesamt			3399m ²	3796m ²

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird ein Kompensationsüberhang von 397 m² erzielt.

Die in der Bilanzierung dargestellten landespflegerischen Maßnahmen sollen im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt werden. Abschließend ist festzustellen, dass unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten sowohl des Umfangs als auch des gebotenen funktionalen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Ausgleich ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da keine sonstigen besonders bedeutsamen Werte und Funktionen beeinträchtigt werden (z.B. geschützte Tier- und Pflanzenarten, geschützte Biotope sowie besondere Werte von Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild).

4.6.8 Durchführung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen

Die in der Bilanzierung dargestellten landespflegerischen Maßnahmen sollen von der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal (KWE) spätestens in der auf die Bebauung der jeweiligen Baugrundstücke folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden.

4.6.9 Kostenschätzung

Bei der vorliegenden Kostenschätzung handelt es sich um überschlägige Kosten:

Landespflegerische Maßnahmen	Fläche m², lfm, Stck.	EURO/Fläche, Stck., lfm	Summe EURO
4-6 m breite Baum-Strauchhecke im hinteren Grundstücksbereich	210 lfm	40,00	8.400,00
Anlage eines Moorbirkenwäldchens mit Initialpflanzung	480 m ²	2,00	960,00
8-10 m breite Baum-Strauchhecken vor dem Birkenwäldchen	160 lfm	50,00	8.000,00
3-4 m breite Baum-Strauchhecken entlang der Straßen	300 lfm	5,00	1.500,00

4.6.10 Quellennachweis

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

4.7 Private Belange

Private Belange werden durch diesen Bebauungsplan nur geringfügig berührt. Durch die Bebauung der bisherigen Freifläche und die zukünftige Nutzung als Wohngebiet ändert sich das Wohnumfeld der benachbarten Bereiche. Beeinträchtigungen erfolgen durch diese Veränderung nicht.

4.8 Abwägung

Die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartende Beeinträchtigung der Umgebung durch zusätzlichen Anliegerverkehr und Wohngebiets-Emissionen ist so geringfügig, dass sie im Kontext der gesamten Siedlung von nachgeordneter Bedeutung ist. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in der beschriebenen Art und Weise minimiert bzw. ausgeglichen.

Dem Verlust der ungünstig gelegenen und schlecht geschnittenen landwirtschaftlichen Fläche steht die Schaffung von Wohnbauland in günstiger Lage zu Infrastruktureinrichtungen gegenüber.

5 Durchführung des Bebauungsplans

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Lilienthal wird die im Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen erwerben. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Kosten

Dieser Bebauungsplan setzt öffentliche Flächen und Maßnahmen fest, durch die der Gemeinde Lilienthal Herstellungs- und Unterhaltungskosten entstehen.

Die Erschließung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von dem Grundstückseigentümer, der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft mbH (KWE) hergestellt, so dass für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten entstehen. Die Kosten für die Erschließung werden auf den Preis der Baugrundstücke umgelegt.

Die Kosten für die Erschließung werden wie folgt geschätzt:

– Herstellung der Stichstraßen (200 m á 250,- €/m)	50.000,- €
– Bau der Schmutzwasserkanäle (200 m á 150,- €/m)	30.000,- €
– Kompensationsmaßnahmen und Spielplatzanlage, pauschal	40.000,- €
Gesamtkosten, pauschal netto, zzgl. Mehrwertsteuer und Ingenieurgebühren	<u>120.000,- €</u>

6 Hinweise, Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kiefernweg“, hat jedoch nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan, sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kiefernweg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den 17.06.2005

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

gez. i.A. Brendler

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kiefernweg“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2005 bis einschließlich 01.04.2005 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 111 „Kiefernweg“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 14.06.2005 beschlossen.

Lilienthal, den 24.06.2005

L.S.

gez. Hollatz

.....
Bürgermeister

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.




Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage



Legende

Gehölze

-  HFB Baumhecke
-  HB Einzelbaum/ Baumbestand
-  HFM Strauchbaumhecke


-  WV Birkenwald entwässerter Moore

Grünland

-  GIF Intensivgrünland feuchter Standorte

Bezeichnung der Gehölze

- MBi = Moorbirke
- Bi = Sandbirke
- Ei = Eiche
- Eb = Eberesche

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Biotoptypenplan zum BBP NR. 111
"Kiefernweg"
 (Bestand - Flächen)

GEMEINDE LILIENTHAL
 LANDKREIS OSTERHOLZ

Projektleitung:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt.-Nr.:	Projekt-Datei:	Datum:
Lochmann	Seidel		310 04430-35	Biotoptypen.dwg	05.01.2005
				Kiefernweg_Bi.acb	Maßstab:
					1 : 1000