

Bebauungsplan Nr. 75
"Ossenhöfe I"
4. Änderung

- Begründung -

ABSCHRIFT

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz
Bundesland Niedersachsen

**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

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Auftragnehmer: GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl. Ing. Stefan Winkenbach

Abhandlung der Eingriffsregelung:
Gemeinde Lilienthal
i.A. Dipl.-Ing. J. Heinemann

Bearbeitungszeitraum: 4/1999- 3/2000

Bremen, 01.03.2000

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	III
1. Vorbemerkung	1
2. Ziel und Zweck der Änderung	2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Immissionsschutz	6
4.1 Quartier 11	6
4.2 Quartier 12	6
4.3 Quartier 6a	6
5. Inhalt der Änderung	7
5.1 Quartier 11	7
5.2 Quartier 12	10
5.3 Quartier 6a	12
5.4 Flächenbilanz	12
6. Abhandlung der Eingriffsregelung	14
7. Ver- und Entsorgung, Kosten	15
7.1 Oberflächenentwässerung	15
8. Hinweis, Verfahrensvermerke	16

Verzeichnis der Tabellen

Fehler! Es konnten keine Einträge für ein Abbildungsverzeichnis gefunden werden.

Verzeichnis der Abbildungen

Fehler! Es konnten keine Einträge für ein Abbildungsverzeichnis gefunden werden.

Verzeichnis der Übersichten

Fehler! Es konnten keine Einträge für ein Abbildungsverzeichnis gefunden werden.

Verzeichnis der Karten

Fehler! Es konnten keine Einträge für ein Abbildungsverzeichnis gefunden werden.

1. Vorbemerkung

Dieses Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft drei Teilflächen des seit dem 06.12.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 "Ossenhöfe I". Zwei dieser Teilflächen (Q11 und Q12) wurden bereits in der ersten bzw. zweiten Änderung des Bebauungsplanes geändert. Am 07.10.1998 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Der Geltungsbereich der jetzigen Änderung umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,56 ha.

Zum Zeitpunkt der Durchführung dieser Änderung ist das Plangebiet noch nicht bebaut; die Erschließungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches wurden bereits erstellt. Ein Teil der Gesamtflächen des Bebauungsplanes ist bereits bebaut. Die Quartiere 6, 7, 8, 9a,10(teilweise), 11 und 12 sind noch nicht bebaut. Insbesondere wurden die im Bebauungsplan vorgesehenen Versorgungseinrichtungen (Sondergebiet, Kirche, Spielplatz) noch nicht realisiert.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Gegenstand der Änderung sind drei Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“. Im Folgenden sollen diese drei Teilflächen als „Quartier 6a“ (südlicher Teilbereich „Kompensationsfläche“) „Quartier 11“ (nördlicher Teilbereich „Sondergebiet“) und „Quartier 12“ (mittlerer Teilbereich „Wohngebiet“) bezeichnet werden.

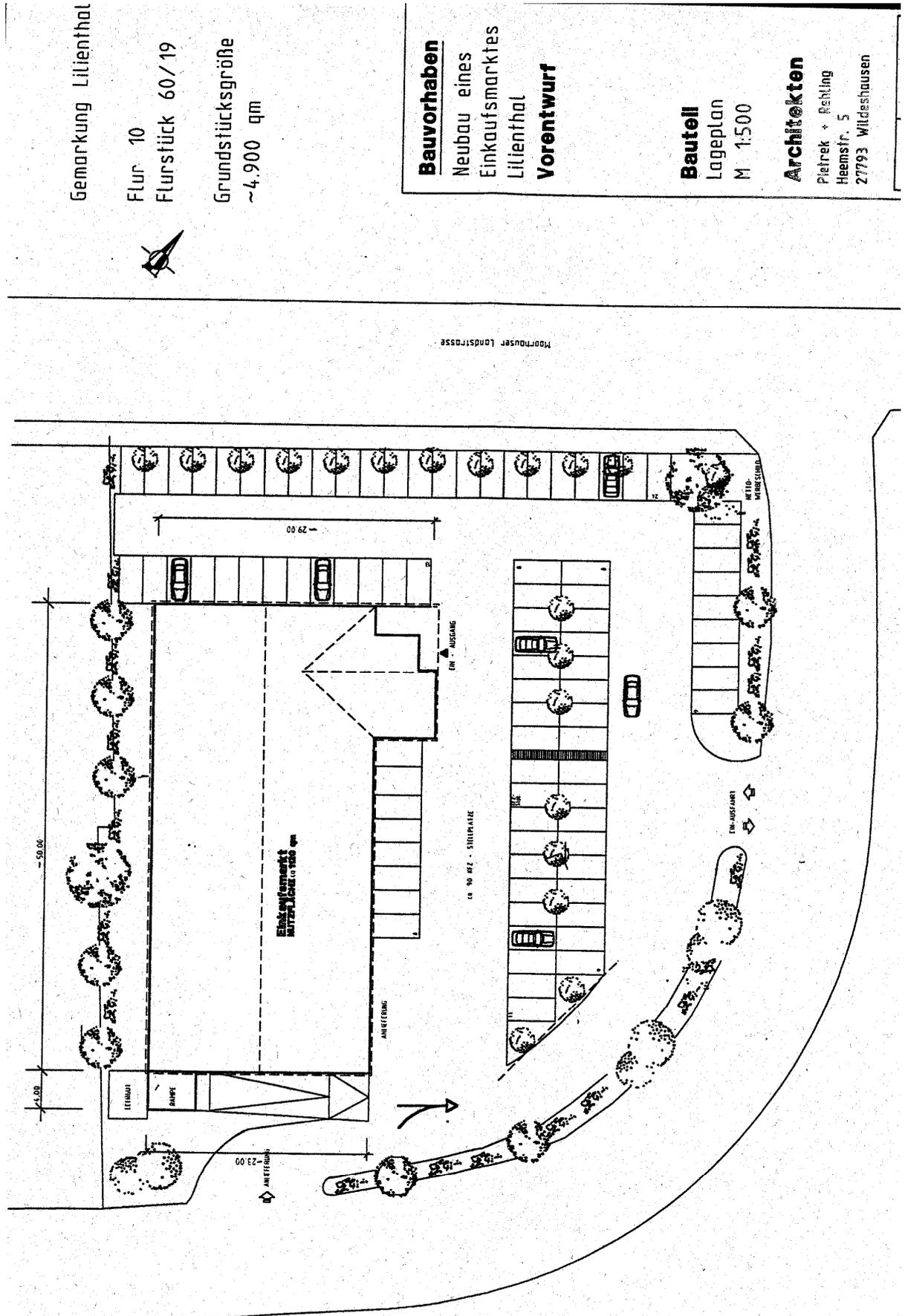
Quartier 6a: In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 75 wurde diese Flächen gemäß §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei einer zweigeschossigen Bebauung wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Im Bereich der Grenze zur Planstraße A (Gemeindestraße „Heidloge“) ist eine 5m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Quartier 11: In der ursprünglichen Fassung wurde diese Fläche überwiegend als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sowie als Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme) festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung wurden diese Flächen als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ sowie als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Quartier 12: In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 75 wurde diese Flächen gemäß §11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „Gebietsbezogene Läden, Handwerk, Dienstleistungen und Gastronomie“ festgesetzt. In der 2. Änderung wurde die hier möglichen Verkaufsflächen auf 1600m² begrenzt, wobei auch eine Sortimentsbegrenzung mit gleichzeitiger Verkaufsflächenbegrenzung festgelegt wurde. Es wurden 700 m² für Lebensmittel, 300 m² für Getränke, 100 m² für Metzger, Bäcker und 500 m² für Textilien, Haushaltswaren, Schuh- und Lederwaren festgelegt.

Durch den Bau der Erschließungsanlagen und die Vergabe einiger Baufelder an Bauinteressenten wird der Bedarf an Versorgungseinrichtungen zunehmend größer. Für die Fläche, die bisher als Fläche für Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen war, konnte jedoch kein Abnehmer gefunden werden. Bei den Verhandlungen mit potentiellen Investoren stellte sich heraus, daß die Standortvoraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe im Quartier 11 viel günstiger sind als im Quartier 12. Neben der zentralen Lage im Gebiet Ossenhöfe, spielt hier auch die günstige verkehrliche Anbindung eine große Rolle. Städtebaulich ist diese Verlegung des Sondergebietes sinnvoller, da die Anwohner nicht durch die Kunden des Einzelhandelsbetriebes belästigt werden.

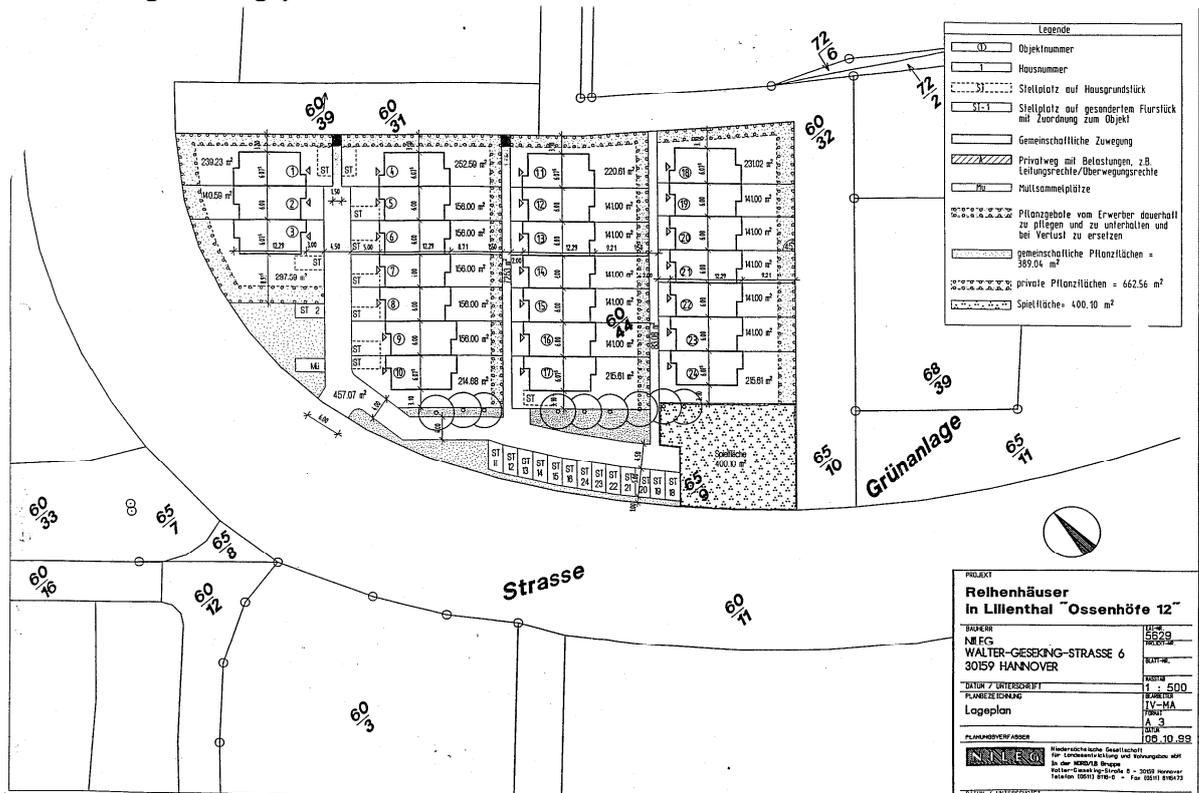
Entsprechend den Plänen der Investoren ist an diesem Standort ein Verbrauchermarkt vorgesehen. Die geplante Verkaufsfläche beträgt insgesamt ca. 1120 m². Geplant sind ca. 85 Stellplätze. Der Lageplan ist nachfolgend dargestellt:



Für das Wohnen wiederum bietet das **Quartier 11** nicht die besten Voraussetzungen. Insbesondere die Lage an der Kreuzung „Heidloge“ / „Moorhauser Landstraße“(K8) / „Beim neuen Damm“ führten hier dazu, daß die Nachfragen ausblieben. Insbesondere der Straßenlärm hat potentielle Käufer abgeschreckt.

Für das **Quartier 12** wird eine Nachfrage an Hausgruppen (Reihenhäuser) festgestellt. Entsprechend soll hier ein allgemeines Wohngebiet mit Hausgruppen festgesetzt werden. Die überbaubare Fläche (Baufenster) soll hier verändert werden, wobei eine verdichtete Bebauung angestrebt wird.

Der nachfolgende Lageplan verdeutlicht das Vorhaben.



Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 kann zum einen der aktuellen Baulandnachfrage in Lilienthal bzw. dem Ziel der Sicherung des dringenden Wohnbedarfes in der Gemeinde besser entsprochen werden, zum anderen kann die Versorgungssituation des Gebietes verbessert werden.

Aufgrund des dreieckigen Flächenzuschnitts konnte die Fläche des **Quartiers 6a** bisher nicht vermarktet werden. Entlang der Gemeindestraße „Heidloge“ befinden sich im Bebauungsplan zahlreiche öffentliche Grünflächen, so dass sich die Nutzung dieser Fläche als Kompensationsfläche anbietet und zu einer Vernetzung von Grünflächen beiträgt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75, sowie auch die drei Änderungen des Bebauungsplanes, sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1981 wird der Änderungsbereich überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer GFZ von 0,5 dargestellt. Entlang der Moorhauser Landstraße ist ein Streifen von ca. 45 m Breite als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Von diesem 45 m-Streifen werden in dem Bebauungsplan Nr. 75 "Ossenhöfe I" bereits 24 m als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die Abwägung zu dieser Festsetzung war Bestandteil des Planverfahrens des Bebauungsplans Nr. 75 "Ossenhöfe I".

In der vorliegenden 4. Änderung zu diesem Bebauungsplan wurden die Grenzen des "Allgemeinen Wohngebietes" in Quartier 11 geändert. Anstatt des Wohngebietes ist für einen Teilbereich von 4908 m² ein Sondergebiet festgesetzt. Eine kleine Fläche wird hier als Mischgebiet festgesetzt.

Anstatt des bisherigen 5783 m² großen Sondergebiets in Quartier 12 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Teilfläche des Quartiers Nr.6 (ca. 735m²) wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die 4. Änderung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Immissionsschutz

4.1 Quartier 11

Im Gegensatz zu dem bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird sich die Immissionsschutzproblematik für das festgesetzte Sondergebiet bezüglich des Verkehrslärms der Moorhauser Landstraße K8 entschärfen.

Gemäß der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 75 waren im Sondergebiet Wohnungen im 1. Obergeschoß zulässig. Aufgrund der Lärmbelastung zum einen durch die K8 und zum anderen durch den Verkehr des Parkplatzes des Verbrauchermarktes werden im Sondergebiet Wohnnutzungen ausgeschlossen. Auch weitere Nutzungen sind nicht möglich, da keine weiteren Stellplätze auf diesem Grundstück möglich sind.

Durch die Anlieferung, durch Zu- und Abfahrten auf dem Parkplatz, aber auch durch Betriebsgeräusche zum Beispiel durch Lüftungen etc., können Beeinträchtigungen von dem Sondergebiet auf das Wohnen entstehen.

In dem Quartier Nr. 10 auf der gegenüberliegenden Seite der Erschließungsstraße „Heidloge“ ist in ca. 35 m Entfernung ist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Südlich des Sondergebiets in Quartier 11 war in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der vorliegenden Änderung soll diese Teilfläche aufgrund der zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen als Mischgebiet festgesetzt werden.

Aus Projekten mit vergleichbaren Konfliktsituationen (*Parkplatz mit 45 Stellplätzen, Wohnbebauung im Abstand von 10m zu der Fläche des Verbrauchermarktes, bei ca. 30 Pkw/Std.*) kann abgeleitet werden, daß die Richtwerte der DIN 18005 [55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht] voraussichtlich für das Wohngebiet im Quartier 10 eingehalten werden; für das Gebiet südlich des Verbrauchermarktes werden jedoch voraussichtlich die Werte für ein Wohngebiet um ca. 3-4 dB(A) überschritten. Entsprechend den Richtwerten der DIN 18005 für Mischgebiete [60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht], kommt es hier weder am Tag noch in der Nacht zu Überschreitungen.

Ein schalltechnisches Gutachten wird hierdurch nicht ersetzt. Es wird daher dieses Gebiet als Mischgebiet festgesetzt, wodurch erwartet werden kann, daß keine Überschreitungen der Richtwerte auftreten. Zudem wird die überbaubare Fläche durch die Festsetzung des Baufensters so konzipiert, dass durch die Stellung des geplanten Verbrauchermarktes zusätzlicher Schallschutz gegenüber den Stellplätzen erzielt wird.

4.2 Quartier 12

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets werden die bisher möglichen Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft reduziert.

4.3 Quartier 6a

Durch die Festsetzung werden keine Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft vorbereitet.

5. Inhalt der Änderung

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke mit der Flurstücksnummer 60/19, 60/31, 60/44, 65/9 und 65/16. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Karte zu ersehen.

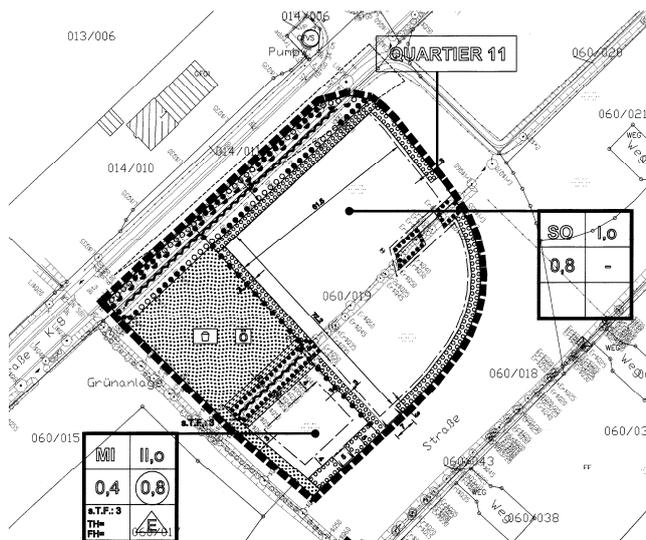
Die Gegenüberstellung des bestehenden Bebauungsplanes inklusive der entsprechenden Änderungen mit den neuen Änderungsbereichen auf der Planzeichnung der 4. Änderung machen die Inhalte der Änderung deutlich.

Im einzelnen stellen sich die Änderungen wie folgt dar:

5.1 Quartier 11

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Im Vorfeld der Planung wurden Varianten zur Gebäudestellung erarbeitet. Ziel war es, die Eingriffe in die Natur soweit wie möglich zu reduzieren. Es wurde versucht das Gebäude so auszurichten, dass die Beeinträchtigung des Grabens minimiert werden könnten. Durch den hohen Bedarf an Stellplätzen, die für die Wirtschaftlichkeit des Einzelhandelsbetriebes notwendig ist, könnte die Beseitigung des Grabens jedoch bei keiner Variante vermieden werden. Selbst bei der Variante, wo das Gebäude entlang der „Moorhauser Landstraße“ ausgerichtet war, kann der Graben nur rudimentär erhalten werden. Die folgende Skizze verdeutlicht dies:



Um den Graben zu erhalten, müsste eine große Anzahl der Stellplätze entfallen, was zur Folge gehabt hätte, dass der verkehrsgünstige Standort nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden könnte und der Parkdruck auf die umliegenden Wohngebiete gestiegen wäre. Ein weiterer Abwägungsaspekt war bei der Ausrichtung des Gebäudes der Immissionsschutz.

Durch die jetzt in den Plan übernommene Ausrichtung wird vermieden, dass direkt angrenzende Nutzungen durch den Verkehrslärm des Stellplatzes beeinträchtigt werden. Sowohl wirtschaftliche Aspekte als auch die Aspekte des Immissionsschutzes wurden hier höher gewertet als die ökologischen Belange.

- **Art der baulichen Nutzung**

Ziel ist es einen Verbrauchermarkt in diesem Quartier zu integrieren. Die Festsetzung bezüglich der zulässigen Verkaufsfläche, wie sie in der 2. Änderung des Bebauungsplanes vollzogen wurde, werden entsprechend auf dieses Sondergebiet angewendet. Aufgrund von Lärmimmissionen wird die Wohnnutzung im sonstigen Sondergebiet ausgeschlossen.

Die Nutzungen in diesem Sondergebiet sind demnach auf Einzelhandelsbetriebe, nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe beschränkt. Der bisher festgesetzte Branchenmix (vgl.S.2) wird entsprechend in Quartier 11 übernommen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund des notwendigen Flächenbedarfes des Verbrauchermarktes, insbesondere durch die Parkplätze, wurde es notwendig, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für dieses Gebiet auf 0,8 festzusetzen.

Die Baugrenzen im Sondergebiet sollen einen kleinen Spielraum für die Bebauung einräumen, in dem der Bauentwurf des Verbrauchermarktes eingebunden werden kann. Ziel ist es, das Gebäude des Verbrauchermarktes entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze vorzusehen, so dass eine schallschützende Wirkung gegenüber dem angrenzenden Mischgebiet entsteht. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3m bleibt gewahrt.

Die Einschränkungen der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Fläche wird hier nicht ausgeschlossen. Aufgrund des §19 Abs. 4 BauNVO ist die höchstzulässige GRZ hier 0,8.

- **Bauweise**

Aufgrund der Grundrißanforderungen eines Verbrauchermarktes wird hier die abweichende Bauweise festgesetzt. Hiernach sind auch solche Vorhaben zulässig, deren Gebäudelängen größer als 50m sind.

- **Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Aufgrund der notwendigen Betriebsabläufe des Verbrauchermarktes muß der bestehende Graben, der bisher als zu erhalten festgesetzt war, zurückgebaut werden.

- **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zur Einbindung des Verbrauchermarktes in das Orts- und Landschaftsbild wurden auf den nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen mehrere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und

Sträuchern festgesetzt. Gegenüber der ursprünglichen Fassung werden die ursprünglich 5m breiten Pflanzreihen entlang der Straße „Heidloge“ auf 3m reduziert. Zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet wird ein zusätzlicher Pflanzstreifen festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebietes wird für die Stellplatzflächen die Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt.

- **Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Entlang des bestehenden Grabens waren in der 1.Änderung des Bebauungsplanes „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Auch diese Flächen müssen aus Gründen des Betriebsablaufs entfallen. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird auf der südwestlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ehemalige Spielplatzfläche) kompensiert (vgl. Abhandlung der Eingriffsregelung).

5.1.2 Mischgebiet

- **Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Nähe zu dem sonstigen Sondergebiet sowie durch die Insellage zwischen Straße, „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und Sondergebiet wird für dieses Gebiet eine gemischte Nutzung festgesetzt. Aufgrund der umliegenden geplanten und z.T. schon bestehenden Nutzungen sind hier nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

- **Maß der bauliche Nutzung**

Die bisher für das allgemeine Wohngebiet gültigen Festsetzungen werden in das Mischgebiet weitestgehend übernommen. Die bauliche Nutzung des Grundstücks wird durch die Teilung des Wohngebietes (1. Änderung dieses Bebauungsplanes) in Sondergebiet und Mischgebiet verändert. Um keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber der ursprünglichen Nutzbarkeit entstehen zu lassen, wurden die Baugrenzen entsprechend erweitert und die GFZ von 0,6 auf 0,8 erhöht.

Zu besseren Ausnutzung des Grundstücks wird eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §19 Abs.4 BauNVO hier nicht ausgeschlossen.

5.2 Quartier 12

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

- **Art der baulichen Nutzung**

Im Zusammenhang mit der Änderung des Quartiers Nr. 11 wird hier allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzung regelt sich nach der bestehenden textlichen Festsetzung.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Um die zulässige Gebäudeform der vorhandenen Nachfrage anpassen zu können, werden hier „Hausgruppen“ für eine Reihenhausbebauung festgesetzt.

Bei den bereits bebauten Quartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“ ist erkennbar, daß durch den Bau von Nebenanlagen die Grenze der zulässigen GRZ oft überschritten wird. Eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §19 Abs.4 BauNVO zur besseren Ausnutzung der Grundstücke wird daher hier nicht ausgeschlossen.

Der städtebauliche Entwurf sieht Wohneinheiten auf relativ kleinen Grundstücken in Reihenhausbauweise vor. Die Stellplätze sind vielfach separat untergebracht. Es werden zudem private Grünflächen festgesetzt, die als Gemeinschaftsanlagen konzipiert sind . Es wird daher für das Quartier 12 gemäß §17 Abs.2 BauNVO die Obergrenze der zulässigen GRZ auf 0,5 festgesetzt. Betrachtet man das gesamte Quartier mit den privaten Grünflächen, Stellplätzen und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, so liegen hier besondere städtebauliche Gründe vor, die die Überschreitung der GRZ zulassen.

Desweiteren werden Nebenanlagen und Stellplätze, die auf die zulässige GRZ anzurechnend sind, hier, wie auch im Quartier 11, außerhalb der überbaubaren Fläche nicht ausgeschlossen.

5.2.2 Spielplatz

In Quartier 12 wird eine ca. 402 m² große öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die ursprünglich in Quartier 11 festgesetzte, ca. 1500m² große Spielplatzfläche entfällt. Die hier festgesetzte Spielplatzfläche erfüllt die Mindestgröße gemäß § 3 Abs.2 NSpPG, wonach die nutzbare Fläche 300 m² betragen muß.

Um den Spielplatzbedarf gemäß dem NSpPG genau zu dokumentieren, ist eine Betrachtung der unterschiedlichen Änderungen des Bebauungsplanes Nr.75 „Ossenhöfe I“ erforderlich:

- **Bebauungsplanes Nr.75 „Ossenhöfe I“:**

Gemäß der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 75 beträgt der errechneter Bedarf an Spielplatzfläche **975m²**.

- 1. Änderung dieses Planes Erweiterung der Nettowohnbaufläche um ca. 4300 m² und dadurch erhöht sich der Spielplatzbedarf um **+50m²**.
- 2. Änderung dieses Planes Reduzierung der Geschosßigkeit in Quartier 8 (III auf II, GFZ 1,2 auf GFZ 0,8) wodurch die Geschosßfläche um ca. **5342m²** verringert wurde.
Reduzierung der Geschosßigkeit in Quartier 9 (III auf II, GFZ 1,2 auf GFZ 0,8) wodurch die Geschosßfläche um ca. **3423m²** verringert wurde.
Reduzierung der Geschosßigkeit in Quartier 10a (II auf I, GFZ 0,6 auf GFZ --) wodurch die Geschosßfläche um ca. **2589m²** verringert wurde.

Insgesamt wurde die Geschosßfläche in der 2. Änderung rechnerisch um **11354m²** reduziert, wodurch der Spielplatzbedarf um **227m² reduziert** wurde.
- 3. Änderung dieses Planes Verringerung der Nettowohnbaufläche um 649m² und Erhöhung der GRZ (von 0,4 auf 0,48) wodurch die Geschosßfläche um ca. 375m² und dadurch der Spielplatzbedarf um **8m² erhöht** wurde.
- 4. Änderung dieses Planes Quartier 11: Wegfall von 6058m² Nettowohnbaufläche (bei einer festgesetzten GFZ von 0,6 bedeutet dies 3634m² Geschosßfläche), Neuplanung eines Mischgebietes mit 1075m² Fläche (bei einer festgesetzten GFZ von 0,8 bedeutet dies bei einer 50%-igen Wohnnutzung 430m² Geschosßfläche).
Quartier 12: Neuplanung von 4427m² Nettowohnbaufläche (bei einer GFZ von 0,8 bedeutet dies 3542 m² Geschosßfläche).
Quartier 6a: Wegfall von 375m² Nettowohnbaufläche (bei einer festgesetzten GFZ von 0,6 bedeutet dies 225m² Geschosßfläche).
Demnach erhöht sich die Geschosßfläche insgesamt um 113m² wodurch der Spielplatzbedarf um **2m² erhöht** wird.

Bilanziert man den Spielplatzbedarf des Bebauungsplanes Nr.75 inklusive der Änderungen so wird ein Gesamtbedarf von **808m²** Spielplatzfläche festgestellt. Gemäß der hier vorliegenden 4. Änderung wird von diesem Bedarf lediglich ca. die Hälfte im Gebiet des Bebauungsplanes Nr.75 gedeckt. Es wird in Quartier 12 eine **402m²** große Spielplatzfläche festgesetzt. Die tatsächlich nutzbare Fläche beträgt ca. **310m²**. Diese Fläche deckt, entsprechend der maximal vertretbaren Entfernung zu den Wohngebieten von 400m, den Spielplatzbedarf der nordöstlich liegenden Quartiere (Q1-4 und Q10) ab. Die übrigen Quartiere befinden sich im Einzugsbereich des bereits realisierten Kinderspielplatzes im Bebauungsplan Nr.76 „Ossenhöfe II“. Hier sind noch Kapazitäten vorhanden.

Im Bebauungsplan Nr.76 „Ossenhöfe II“ wurde ein Bedarf von 475m² ermittelt. Keinen Einfluß hatten hier die Änderungen Nr. 1 und Nr. 2 des Planes. Zudem deckt der 1500m² große Kinderspielplatz noch den Bedarf des Bebauungsplanes Nr. 85 „Grimmstraße“ mit 93 m² ab.

Die festgesetzte Spielplatzfläche von 1500m² im Bebauungsplan Nr.76 „Ossenhöfe II“ erfüllt demnach den Spielplatzbedarf

- des Bebauungsplanes Nr.76 „Ossenhöfe II“ mit	475 m ² .
- des Bebauungsplanes Nr. 85 „Grimmstraße“ mit	93 m ²
- des Bebauungsplanes Nr.75 „Ossenhöfe I“ mit	492 m ² .

5.3 Quartier 6a

• Art der baulichen Nutzung

Die bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche wird aufgrund des ungünstigen Zuschnitts sowie der fehlenden Zufahrt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche dient zur Kompensation der Eingriffe, die in Quartier 12 vorbereitet werden.

5.4 Flächenbilanz

Eine intensivere Flächennutzung tritt sowohl im Quartier 11 als auch im Quartier 12 auf.

Die hier dargestellte Flächenbilanz geht daher detailliert auf dieses Gebiet ein und stellt die bisher mögliche Flächennutzung der geplanten gegenüber.

Im Geltungsbereichs der 4. Änderung wurden folgende Werte ermittelt:

	Bebauungsplan 75 4. Änderung	Bebauungsplan 75 1. + 2. Änderung
Gesamtfläche	15629 m ²	15629 m ²
Quartier 11 Gesamtfläche	8550 m ²	8550 m ²
sonstiges Sondergebiet	4908 m ²	0
Anteilig:		
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	508 m ²	
Anteilig: (GRZ 0,8)		
überbaubare Fläche	3926 m ²	
Mischgebiet	1075 m ²	0
Anteilig:		
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	125 m ²	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft	58 m ²	
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	204 m ²	
überbaubare Fläche	610 m ²	
Grabenflächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	992 m ²	992 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft	1575 m ²	0
Wohngebiet	0	6058 m ²

	Bebauungsplan 75 4. Änderung	Bebauungsplan 75 1. + 2. Änderung
Anteilig:		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		576 m ²
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern		620 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft		378 m ²
überbaubare Fläche		2423 m ²
Spielplatzfläche	0	1500 m ²
Quartier 12 Gesamtfläche	6344 m ²	6344 m ²
Allgemeines Wohngebiet	4427 m ²	0
Anteilig:		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	669 m ²	1296 m ²
Stellplatzfläche	178 m ²	
Überbaubare Fläche (GRZ 0,5+50%)	3320 m ²	0
Verkehrsfläche	584 m ²	0
Private Grünfläche	370 m ²	0
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft	262 m ²	262 m ²
Grabenflächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	299 m ²	299 m ²
Kinderspielplatz	402 m ²	0
Sondergebiet	0	5783 m ²
Anteilig (GRZ 0,4)		
überbaubare Fläche	0	2313 m ²
Quartier 6a Gesamtfläche	735 m ²	735 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft	735 m ²	
Wohngebiet		735 m ²
Anteilig (GRZ 0,4)		
überbaubare Fläche		294 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		205 m ²

6. Abhandlung der Eingriffsregelung

Mit der städtebaulichen Überplanung ändert sich die naturschutzrechtliche Eingriffssituation: zum einen werden auf bisher als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzten Bereichen nun andere Nutzungen vorgesehen, zum anderen werden durch wesentliche Erhöhungen der überbaubaren Grundflächen zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Gemäß § 1a(2) BauGB werden daher im folgenden die relevanten Eingriffsaspekte auf die einzelnen Quartiere bezogen dargestellt und jeweils Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich als Abwägungsgrundlage vorgesehen

In Quartier 11 ändert sich die Eingriffssituation vorwiegend durch die Planung des SO-Gebietes. Der bisher auf dem Grundstück zum Erhalt festgesetzte ortsbildprägende Gehölzbestand (Erlen-Baumhecke) entlang des vorhandenen Grabens (Gesamtfläche ca. 360m²) sowie die bisher beidseitig des Gehölzstreifens zur Entwicklung festgesetzte Saumfläche (Gesamtfläche ca. 240 m²) konnten mit der geplanten baulichen Entwicklung nicht vereinbart werden. Ebenso überplant wurde der bisherige Pflanzstreifen entlang der Straße *Heidloge*. Statt 5 Metern ist nun eine Breite von 3 Metern vorgesehen, was einen Grünflächenverlust von ca. 200 m² bedeutet. Als weiterer Eingriffsaspekt ist schließlich die Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche um 2113 m² anzusehen. Entsprechend des bereits im B-Plan Nr.75 angewandten Bewertungsverfahrens (Breuer, 1994) ergibt sich durch die zusätzlich zu erwartende Bodenversiegelung ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 640 m² (2113m² x Kompensationsfaktor 0,3).

Zum Ausgleich der neuen Eingriffsaspekte in Quartier 11 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durchgrünung des SO-Gebietes durch Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sowie durch ein Pflanzgebot für Bäume im Bereich der geplanten Stellplatzflächen (s. T.F. 5.4, 5.5). Durch diese Neugestaltung des Grundstücks sollen die durch die Beseitigung des ortsbildprägenden Gehölzbestandes entstehenden Beeinträchtigungen für das Ortsbild sowie der Verlust der 200m² bisher geplanter Grünfläche entlang der Straße *Heidloge* ausgeglichen werden.
- Entwicklung einer naturnahen Gehölzfläche auf der bisher als Spielplatz festgesetzten Fläche (s. T.F. 5.5) .Bei einer Größe von ca. 1570 m² kann hier der Bedarf an Ausgleichsfläche für alle Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erfüllt werden:
 - der Ausgleichsbedarf von ca. 640 m² für das Schutzgut Boden,
 - der Ausgleichsbedarf von ca. 720 m² für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (entsprechend o. g. Bewertungsverfahrens ist die Erlen-Baumhecke mit dem Graben der Wertstufe 1 zuzuordnen. Mit der Biotopbeseitigung erhält die Fläche die Wertstufe 3. Da die Ausgleichsfläche nur um eine Wertstufe aufgewertet werden kann, ist nach dem Bewertungsverfahren die doppelte Fläche zum Ausgleich erforderlich).

- der Ausgleichsbedarf von ca. 240 m² für die Überplanung der bisherigen „Maßnahmenfläche“ entlang der Baumhecke.

In Quartier 12 ändert sich die naturschutzrechtliche Eingriffssituation durch die Überplanung von vier bisher festgesetzten Gehölzen (ca. 6 m hohe Strauchweiden), durch die Überplanung von ca. 627 m² Pflanzgebotsfläche sowie durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 1007 m².

Zum Ausgleich werden auf dem betroffenen Grundstück die neu ausgewiesenen privaten Grünflächen (ca. 370 m²) durch ein entsprechendes Pflanzgebot (s. T.F. 5.7) zu Pflanzstreifen aufgewertet, die der Qualität der bisherigen Pflanzgebotsflächen entsprechen. Die Kompensation der übrigen Eingriffsaspekte ist im Quartier 6a vorgesehen, das nun zu einer naturnahen Gehölzfläche mit einer Gesamtfläche von 735 m² entwickelt werden soll (s.T.F. 5.5). Eine Flächenbilanzierung der einzelnen Eingriffsaspekte zeigt, daß eine vollständige Kompensation der zusätzlichen Eingriffe möglich ist :

- der Ausgleichsbedarf von ca. 214 m² für das Schutzgut Boden (1007 m² zusätzlich überbaubare Fläche im Quartier 12 abzüglich 294 m² Aufhebung überbaubarer Fläche im Quartier 6a ergibt 713 m² zusätzlich versiegelbarer Bodenfläche. Entsprechend dem o. g. Kompensationsflächenfaktor 0,3 ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 214 m²).
- der Ausgleichsbedarf für das Defizit an Pflanzgebotsfläche von ca. 260 m² kann auf der verbleibenden Fläche des Quartiers 6a (ca 310 m²) ebenfalls vorgesehen werden.

Insgesamt kann durch die vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen eine vollständige Kompensation der mit der 4. Änderung des B-Plans verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffsaspekte erreicht werden.

7. Ver- und Entsorgung, Kosten

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75 sichert eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

Durch die 4. Änderung sind keine zusätzlichen Anlagen erforderlich. Gegenüber den veranschlagten Kosten des Bebauungsplanes Nr. 75 entstehen der Gemeinde keine Mehrkosten.

7.1 Oberflächenentwässerung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Gräben zum Teil überplant. Für die örtliche Entwässerung hat der überplante Graben keine Funktion. Er stellt lediglich eine sogenannte „Wiesengrube“ dar, die lediglich zur Entwässerung des Grundstücks dient. Mit dem Straßenneubau reduzierte sich diese Funktion bereits auf die Fläche des Quartiers 11.

Bei Verrohrungen ab 6m, Umgestalten oder Beseitigungen von Gewässern wird ein Plangenehmigungsverfahren bzw. Planfeststellungsverfahren gem. §119 NWG erforderlich. Verrohrungen bis zu 6 m bedürfen einer Genehmigung gem. §91 NWG. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die entsprechenden Verfahren durchzuführen.

8. Hinweis, Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 4. Bebauungsplanänderung Nr. 75, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lilienthal, den **14.Juni 2000**.

gez. Stormer
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Bremen, den **01.03.2000**

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

gez. i.A. Winkenbach

Die Begründung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 75 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **27.01.2000** bis einschließlich **28.02.2000** öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den **14.Juni 2000**

gez. Stormer
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am **23.05.2000** beschlossen.

Lilienthal, den **14.Juni 2000**

gez Röhr
Bürgermeisterin

Stormer
Gemeindedirektor

L.S

**Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.**

Lilienthal, den

**Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:**