

Gemeinde Lilienthal – Ortsteil Worphausen
Landkreis Osterholz

Bebauungsplan Nr. 135 „Niels-Stensen-Haus“
Textliche Festsetzungen (Geänderter Entwurf)

Planfassung für die dritte öffentliche Auslegung
(Stand: 14.03.2018)

Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) In den Quartieren Q1 bis Q3 sind die in Mischgebieten MI gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO allgemein sowie die gemäß § 6 Abs. Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVOnicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- (2) In dem Quartier Q1 werden darüber hinaus Wohngebäude nicht zugelassen.

§ 2 Vorkehrungen des Immissionsschutzes

An den der Worphausener Landstraße (L 153) zugewandten Fassaden der Gebäude innerhalb des Quartiers Q1 sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 zu beachten. An den übrigen Fassaden ist der Lärmpegelbereich II maßgebend.

§ 3 Naturschutzbezogene Erhaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- (1) Das auf bebauten oder befestigten Flächen innerhalb der Quartiere Q1 bis Q3 sowie auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Planbereich zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- (2) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, langfristig in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.

Für die Ersatzpflanzungen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen (StU mind. 18/20 cm) zu verwenden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Kronentraufbereich der festgesetzten Einzelbäume, zzgl. 1,5 m, sind von Versiegelungen, bauliche Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen über 30 cm in den Wurzelbereichen der Bäume freizuhalten.
- (3) In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist die vorhandene Baum-Strauchhecke zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit gleicher Pflanzenart und im gleichen Umfang vorzunehmen.

Für die Ersatzpflanzung von Bäumen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen (StU mind. 18/20 cm), für die von Stäuchern 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen (Sortierung 80-100 cm) zu verwenden. Im übrigen gelten die o.g. Anforderungen zum Schutz der Gehölze.

- (4) In der als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzten Fläche ist das vorhandene Vogelbeeren-Birken-Wäldchen zu erhalten und langfristig in seinem Bestand zu sichern. Einzelentnahmen von Bäumen in der laufenden forstlichen Pflege sind möglich. Die Bestandslücken sind der Sukzession zu überlassen.

§ 4 Naturschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen

- (1) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit I gekennzeichneten Fläche ist eine Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen, und zwar mit folgenden Gehölzarten und -mengen:

Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , 50%)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i> , 10%)
Stechhülse (<i>Ilex aquifolium</i> 10 %)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i> , 10%)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i> , 20%)	sowie mit Überhältern folgender Baumarten:
1 x Stieleiche (1 x <i>Quercus robur</i>)	2 x Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>).

Die Gehölze sind gemischt auf Lücke im Raster 2 x 2 m zu pflanzen. Es sind Sträucher der Qualität 2 x verpflanzt, Größe 40-60 cm sowie Überhälter der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit StU 10/12 cm zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

- (2) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit II gekennzeichneten Fläche ist eine blühende Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen, und zwar Gehölzgruppen folgender Arten und Mengenzusammensetzung:

Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , 20%)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i> , 20%)
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylost.</i> , 10%)	Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i> , 10%)
Pfaffenhut (<i>Euonymus europaeus</i> , 10%)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i> , 10%)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i> , 20%).	

Die Gehölze sind gemischt auf Lücke im Raster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 40-60 cm aufzuweisen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Hecke darf an höchstens zwei Stellen auf jeweils maximal 5 m Länge unterbrochen werden.

- (3) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und als 'Ausgleichsmaßnahme 1' gekennzeichnete Fläche ist als Wildobstwiese anzulegen und mit standortheimischen Wildgehölzen zu bepflanzen, nämlich

Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>)
jeweils in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 60-80 cm sowie mit Überhältern von	
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>) und
Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>)	jeweils als Hochstamm 3 x verpflanzt mit StU 10/12 cm.

Die Gehölze sind im Abstand von 4 m im Raster anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie im Fall ihres Abganges im Verhältnis 1:1 durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Wildobstwiese darf nicht gedüngt werden; es ist jährlich nur eine Mahd zulässig (September/Oktober); das Mähgut ist zu entfernen.

- (4) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und als 'Ausgleichsmaßnahme 2' gekennzeichnete Fläche ist als Obstwiese anzulegen, mit regionaltypischen Obstgehölzen zu bepflanzen.

Es sind 3 x verpflanzte, hochstämmige Obstbäume mit StU 10/12 cm) im Abstandsraster von 8 x 8 m zu verwenden. Die Bäume sind im Fall ihres Abganges im Verhältnis 1:1 durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Streuobstwiese darf nicht gedüngt und höchstens zweimal jährlich gemäht werden; das Mähgut ist zu entfernen.

- (5) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und als 'Ausgleichsmaßnahme 3' gekennzeichneten Fläche ist ein Sukzessionswald mit standortheimischen Gehölzen (Vogelbeeren-Birken-Wäldchen) zu initialisieren.

Dazu ist die vorhandene Grünland-/Rasennarbe aufzureißen und es sind inselartige Anpflanzung von 3-er Gruppen aus Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) vorzunehmen. Die Gehölzgruppen sind als Hochstämmige 3 x verpflanzte mit StU 10/12 cm im Abstand von 4 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Einzelentnahmen von Bäumen in der späteren forstlichen Pflege sind möglich.

- (6) Die nach Ziff. 1 bis 5 festgesetzten Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt und den im Plangebiet zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet. Sie sind spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. in der unmittelbar darauffolgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) vom Vorhabenträger auszuführen und nachzuweisen.

- (7) Unter Berücksichtigung des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG und seiner Randbereiche entsteht trotz der gemäß Ziff. 1 bis 5 festgesetzten Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von 4.276 Wertpunkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt durch Inanspruchnahme des nach § 16 BNatSchG von der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH eingerichteten Ökokontos „Otterdurchlass Falkenberger Landstraße“. Aufgrund des Aufwertungsfaktors von zwei Wertstufen wird eine 2.138 m² große Kompensationsfläche von diesem Ökokonto abgebucht.

Hinweise

- (1) Planungsrechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I, Seite 2808), und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.01.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- (2) Das in der Planzeichnung im Einmündungsbereich der Zu- und Ausfahrt zu der Landesstraße L 153 auf der Grundlage straßenrechtlicher Regelungen dargestellte Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher als 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.
- (3) Die in der Planzeichnung dargestellte Bauverbotszone ist gemäß § 24 NStrG von baulichen Anlagen wie Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

- (4) Sollten bei Erd- und Baumaßnahmen Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handelt, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
- (5) Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Minen o.Ä.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- (6) Bei dem in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bereich eines nährstoffreichen Sumpfschilfriedes handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen können, sind verboten.
- (7) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Namentlich dürfen etwaige Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
- (8) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Fachbereich III -Baudienste-, Klosterstraße 16, während der Dienstzeiten eingesehen werden.