



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 45

"Schul- und Sportzentrum Schoofmoor",

5. Änderung

zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8
"Im Schoofmoor" - 1. Änderung

Gemeinde Lilienthal

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | PLANAUFSTELLUNG..... | 3 |
| 2. | PLANUNTERLAGE..... | 3 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH..... | 3 |
| 4. | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN..... | 4 |
| 4.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung..... | 4 |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung..... | 5 |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanung..... | 6 |
| 5. | STÄDTEBAULICHE SITUATION..... | 9 |
| 6. | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE..... | 9 |
| 7. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES..... | 10 |
| 7.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 7.2 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... | 11 |
| 7.3 | Straßenverkehrsflächen / Ausschluss von Zufahrten..... | 12 |
| 7.3.1 | Straßenplanung..... | 13 |
| 7.3.2 | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung..... | 13 |
| 7.4 | Erhalt von Bäumen und Sträuchern..... | 14 |
| 7.5 | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern..... | 14 |
| 7.6 | Flächen für Versorgungsanlagen..... | 15 |
| 7.7 | Immissionsschutz..... | 15 |
| 7.8 | Flächenübersicht..... | 17 |
| 8. | STÄDTEBAULICHE BELANGE..... | 17 |
| 8.1 | Verkehr..... | 17 |
| 8.2 | Immissionsschutz..... | 18 |
| 8.3 | Oberflächenentwässerung..... | 18 |
| 8.4 | Ver- und Entsorgung..... | 18 |
| 9. | NACHRICHTLICHE HINWEISE..... | 19 |
| 10. | UMWELTBERICHT..... | 19 |
| 10.1 | Ziele des Umweltschutzes..... | 19 |
| 10.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 20 |
| 10.2.1 | Zustand von Natur und Landschaft..... | 21 |
| 10.2.2 | Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)..... | 21 |
| 10.2.3 | Vermeidungsmaßnahmen..... | 23 |
| 10.2.4 | Voraussichtliche Beeinträchtigungen..... | 23 |
| 10.2.5 | Kompensationsbedarf und Kompensationsmaßnahmen..... | 26 |
| 10.2.6 | Alternative Planungsmöglichkeiten..... | 26 |
| 10.3 | Zusätzliche Angaben..... | 26 |
| 10.3.1 | Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren..... | 26 |
| 10.3.2 | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen..... | 26 |
| 10.3.3 | Zusammenfassung..... | 27 |
| 11. | ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN..... | 27 |
| | Anhang I: Freiraumgestaltung | |
| | Anhang II: Straßenplanung | |
| | Anhang III: Schalltechnisches Gutachten | |

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 03.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor", 5. Änderung beschlossen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren findet das Baugesetzbuch in seiner Fassung vom 24.06.2004 Anwendung.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Thorenz, Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten Planunterlagen im Maßstab 1 : 1.000 und erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Schul- und Sportzentrums Schoofmoor, südlich der Falkenberger Landstraße (L 133) und östlich der Straße Zum Schoofmoor. Die genaue Lage und die Abgrenzung sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

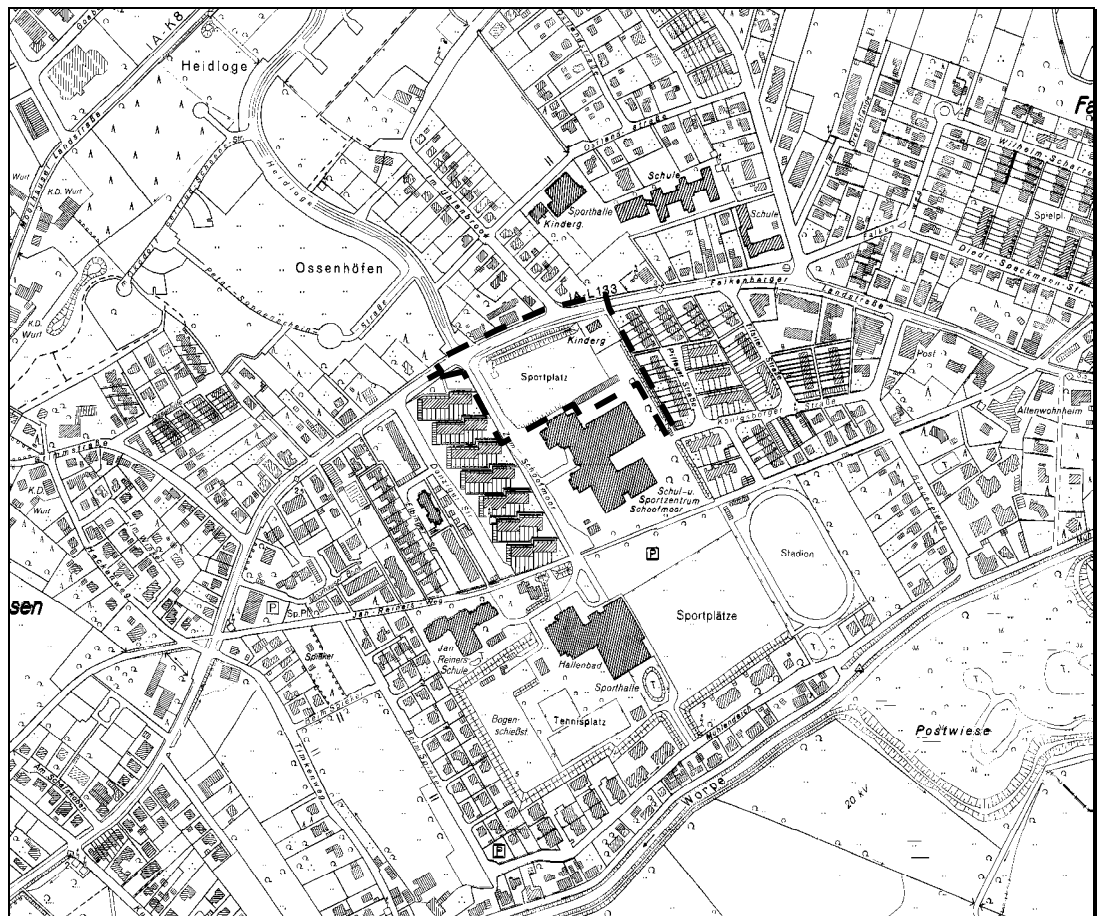


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Am 31.08.1996 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz außer Kraft getreten. Damit ist das Landes-Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 1994 in der Fassung der Fortschreibung vom 09.12.2002 unmittelbar wirksam.

Im Landes-Raumordnungsprogramm ist die Gemeinde Lilienthal dem Ordnungsraum Bremen und dem Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck zugeordnet. Der Ortschaft Lilienthal kommt die Funktion eines **Grundzentrums**¹ zu, woraus sich ein Versorgungsauftrag für die Bevölkerung direkt ableitet (vgl. LROP B 6: "Zentrale Orte sind als Standorte der Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen festzulegen und so zu bestimmen, dass in allen Teilen des Landes die zentralen Einrichtungen entsprechend dem Bedarf in zumutbarer Entfernung angeboten werden."). Damit sind in der Ortschaft u. a. vorrangig Maßnahmen durchzuführen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der Stärkung von Dienstleistungseinrichtungen, der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen sowie die für die Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben.

Bezüglich der Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm folgende Vorgaben:

Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen

"Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig."

"Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden."²

Zur Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.280 m²) wurde bereits im Vorfeld der Planung von der Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH ein Gutachten erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis das der geplante Discounter vom Umfang und der Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Lilienthal entspricht, auch wenn das Einzugsgebiet geringfügig über den Versorgungsraum hinausreicht. Damit trägt das geplante Vorhaben zu einer Verbesserung der Versorgung der Bürger Lilienthals mit Gütern des periodischen Bedarfes bei. Die prognostizierten Umsatzverteilungen innerhalb des Kernortes liegen mit 5,7 % deutlich unter dem kritischen Grenzwert von 10 %, so dass nur unwesentliche Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel zu erwarten sind.

Auch wenn sich der Standort des Vorhabens nicht im Kernort der Gemeinde Lilienthal befindet, sondern im Ortsteil Falkenberg, so ist er doch als städtebaulich integriert zu beurteilen, da auch im Ortsteil Falkenberg eine Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen) beidseitig der Falkenberger Landstraße vorherrscht. Ferner zeichnet sich der Standort durch seine gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr sowie die sehr gute Anbindung an das ÖPNV-System (Haltestelle direkt angrenzend) aus. Auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad ist das Plangebiet gut zu erreichen (Jan-Reiners-Weg, Ampelquerung zum Baugebiet Ossenhöfe).

¹ Grundzentren werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) festgelegt.

² Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (in der geänderten Fassung v. 2002), Kap. C 1.6 Ziffer 03

Damit entspricht der Standort den Zielen der Raumordnung (Schreiben des Landkreises Osterholz vom 09.12.2004).

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal sind das Plangebiet sowie die südlich angrenzenden Bereiche als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit dem konkreten Nutzungszweck *Orientierungsstufe* sowie *Haupt- und Realschule* dargestellt. Nordöstlich des Plangebietes ist ein Teil der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Kindergarten* gekennzeichnet. Südlich schließen sich weitere Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen *Hallenbad* und *Sporthalle* sowie *Einrichtungen für Spiel, Sport und Erholung* mit den Zweckbestimmungen *Sportplatz* und *Badeplatz* an. Westlich und östlich des Plangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan *Reine Wohngebiete*, teilweise mit der Angabe der Geschossflächenzahl, dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung).

Die nördliche Grenze des Plangebietes wird durch die Falkenberger Landstraße gebildet, die als *Verkehrsfläche mit überörtlicher Bedeutung* gekennzeichnet ist. Auf ihrer nördlichen Seite befinden sich weitere *Gemeinbedarfsflächen* für schulische Zwecke sowie *Allgemeine Wohngebiete*.

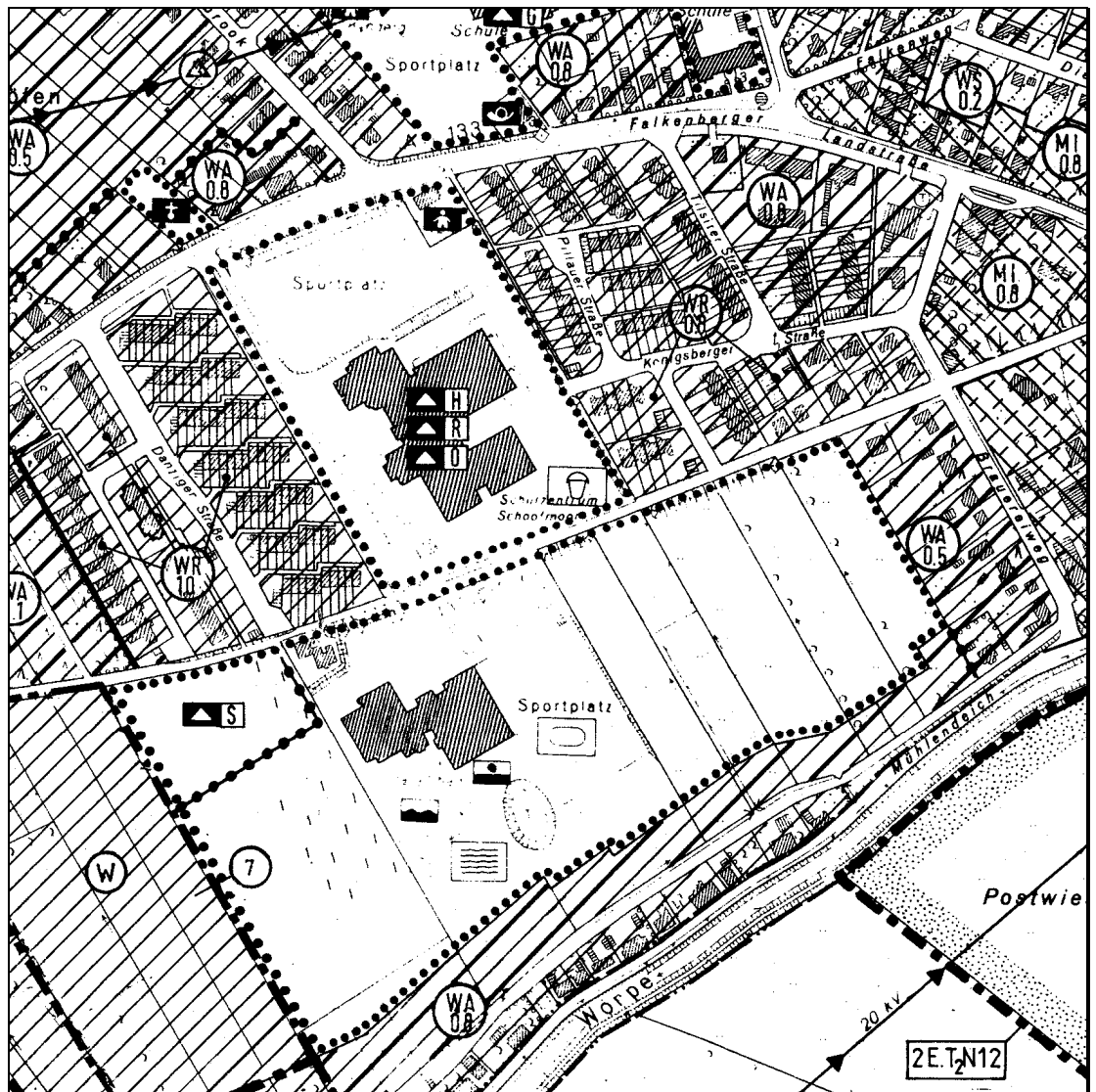


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Mit der parallel zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren durchgeführten 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche die Änderung einer *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Haupt- und Realschule* sowie *Orientierungsstufe* in eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen *Schule* und *Sozialen Zwecken und Einrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen* sowie in eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* beinhaltet, soll die Übereinstimmung von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herbeigeführt werden (siehe auch Abbildung auf der nachfolgenden Seite).

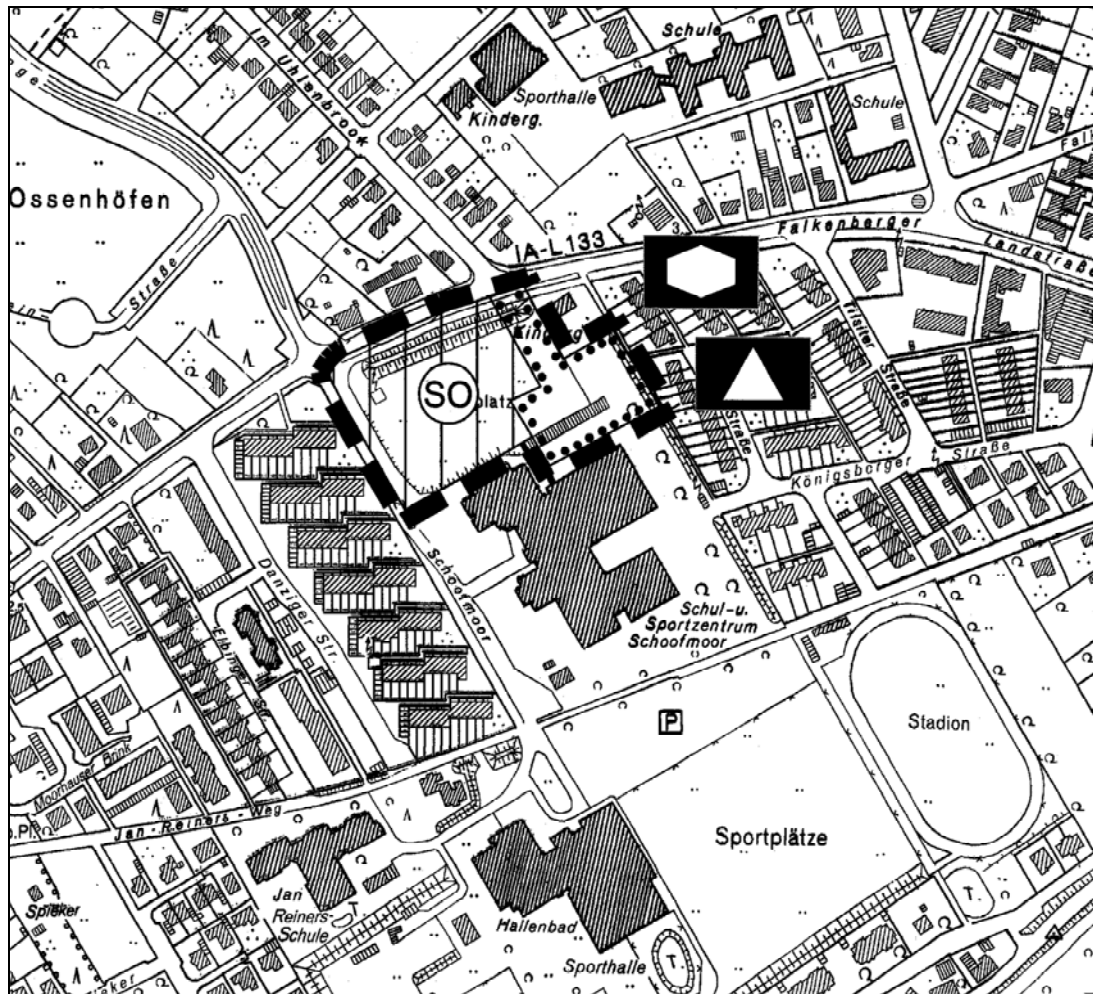


Abb. 3: Ausschnitt aus der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor", welcher am 30.03.1983 Rechtskraft erlangt hat. Der von der vorliegenden Änderung betroffene Bereich ist als *Fläche für den Gemeinbedarf* festgesetzt, die von der Festsetzung der *Sondergebiete Schule* sowie *Kindertagesstätte* überlagert wird. An die Gemeinbedarfsfläche schließen im Norden die Falkenberger Landstraße (L 133) und im Westen die Straße Zum Schoofmoor an, die zum angrenzenden Wohngebiet durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgeschirmt ist. Die Straße Zum Schoofmoor dient der Erschließung des Schulzentrums Schoofmoor sowie des hiervon südlich gelegenen Schwimmbades und der Sportanlagen.

Als Abgrenzung des Schulgeländes zur Falkenberger Landstraße und des angrenzenden Wohngebietes befinden sich an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze *Flächen für*

besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Der Lärmschutzwall dient einerseits der Abschirmung des Schulgeländes vor Schallimmissionen, andererseits wird so auch eine Gefährdung des Straßenverkehrs verhindert.

Weiterhin ist im Einmündungsbereich der Straße Zum Schoofmoor in die Falkenberger Landstraße ein Sichtdreieck gekennzeichnet, in dem oberhalb von 0,80 m jede sichtversperrende Nutzung unzulässig ist. Ferner werden Zufahrten von der Falkenberger Landstraße zum Sondergebiet Schule durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

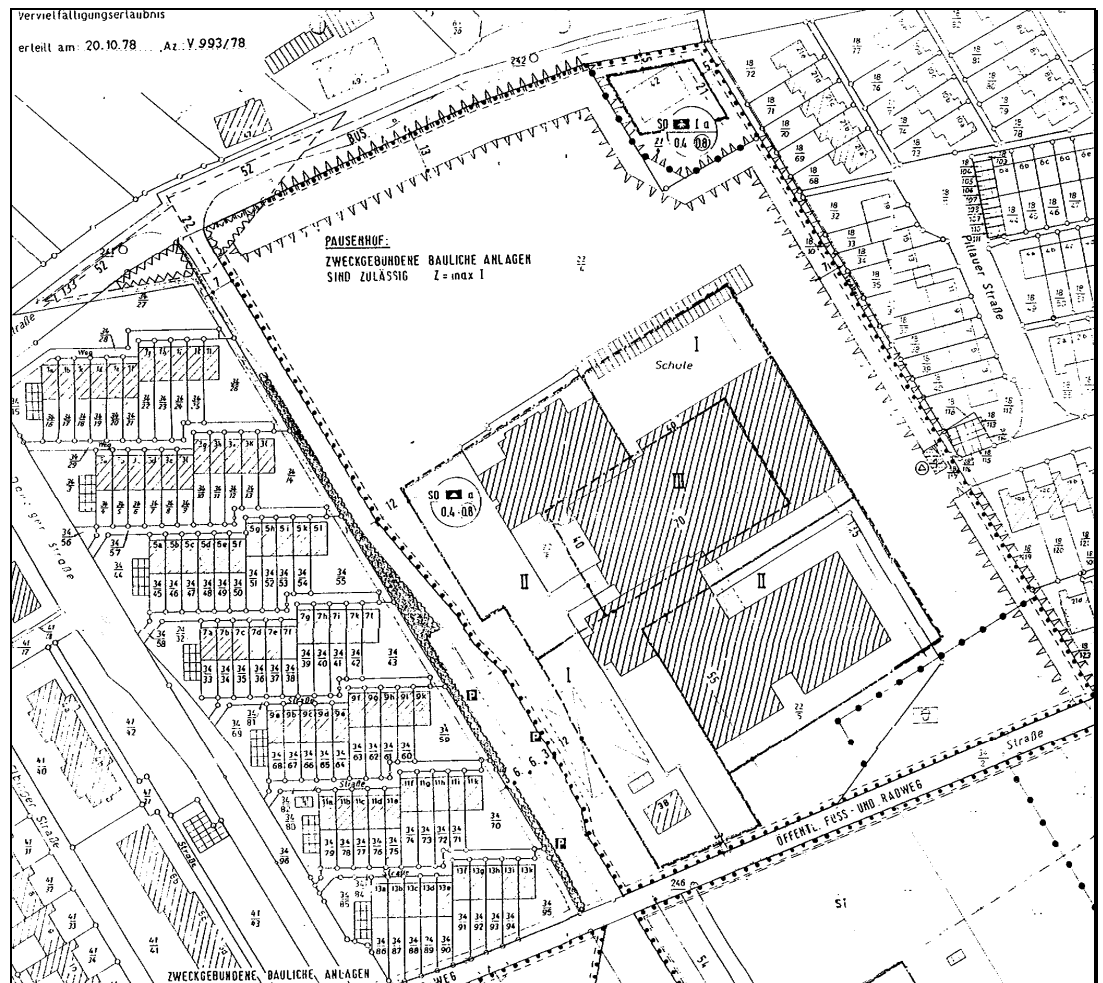


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor"

Zur Bauweise und zur städtebaulichen Dichte trifft der Bebauungsplan Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" folgende Festsetzungen:

Sondergebiet Schule:

- abweichende Bauweise (es dürfen Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m errichtet werden),
- Gliederung der überbaubaren Grundstücksfläche in ein-, zwei- oder dreigeschossige Bereiche,
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8,
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von zweckgebundenen baulichen Anlagen mit maximal einem Geschoss (Z = max. I) zulässig.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet, im Ortsteil Falkenberg gelegen, befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortschaft Lilienthal, unmittelbar südlich der Hauptverkehrsachse Falkenberger Landstraße (L 133), welche Bremen mit dem Umland verbindet. Es ist dem Gelände des Schulzentrums Schoofmoor zuzurechnen und wird teilweise als Pausenhof sowie als Bolzplatz (Rasenplatz) genutzt. Die Spielfläche liegt ca. 1,00 m tiefer als die angrenzenden Bereiche und wird im Norden zur Falkenberger Landstraße durch einen Lärmschutzwall begrenzt, der auf seiner nördlichen Seite mit Gehölzen bewachsen ist und daher auch als Sichtschutz dient.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang ist die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ebenfalls bebaut. So befindet sich südlich des Geltungsbereiches das Hauptgebäude des Schulzentrums Schoofmoor, das aufgrund seiner Flächenausdehnung die nähere Umgebung dominiert. Der relativ große Gebäudekörper erfährt eine Gliederung durch das Zusammenwirken ein-, zwei- und dreigeschossiger Gebäudeteile. Weiterhin sind in der näheren Umgebung des Plangebietes vorwiegend Reihenhäuser in überwiegend zweigeschossiger Bauweise anzutreffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude. Es handelt sich dabei um ein kleines, eingeschossiges, freistehendes Schulgebäude mit mehreren Klassenräumen sowie ein altes Bauernhaus im Norden des Plangebietes, das als Kindergarten genutzt wird.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

In der Vergangenheit wurde der Bolzplatz aufgrund der Nähe zu den südlich der Schule gelegenen Sportanlagen sowie der Abgrenzung vom Pausenhof durch den lang gestreckten Gebäudekörper des einzelnen Schulgebäudes nur selten genutzt. Vielmehr wurde der so genannte "Grandplatz" von Seiten der Gemeinde bisher als potenzielle Fläche für einen Erweiterungsbauprojekt des Schulzentrums Schoofmoor betrachtet.

Die Umsetzung der politischen Beschlüsse des Landes Niedersachsen zur Schulstrukturreform in der Gemeinde Lilienthal, die unter anderem die Abschaffung der Orientierungsstufe vorsehen, sowie der prognostizierte mittelfristige Anstieg der Schülerzahlen führte zu einer generellen Überprüfung des (Schul)Gebäudebestandes im Gemeindegebiet. In diese Überlegungen wurde auch die Umstellung zur Ganztagsbetreuung im Schulzentrum Schoofmoor einbezogen.

Aufgrund der Änderungen in Bezug auf die Verteilung der Schüler auf die einzelnen Schulformen sowie die Umgestaltung des Schulzentrums als Ganztagschule steht der "Grandplatz" für andere Nutzungen zur Verfügung. Daher beabsichtigt die Gemeinde Lilienthal mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters zu schaffen, um so die Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des periodischen Bedarfs zu verbessern. Ein Teil der *Gemeinbedarfsfläche* soll daher als eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* festgesetzt werden. Die restliche Fläche des "Grandplatzes", die nicht für die Errichtung des Lebensmittel-Discounters benötigt wird sowie ein Teil des Schulhofes mit dem Schulgebäude sollen auch weiterhin als *Gemeinbedarfsfläche* festgesetzt werden. Allerdings soll die bisher sehr eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit (Schule mit der Zweckbestimmung Haupt- und Realschule sowie Orientierungsstufe) eine flexiblere Gestaltung erfahren, um so zukünftig geänderten Nutzungsansprüchen besser gerecht zu werden. Daher soll die Zweckbestimmung *Schule* nicht weiter differenziert und durch die Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* ergänzt werden.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 soll auch eine Neuordnung der fußläufigen Erschließung des Schulgeländes im Osten des Plangebietes erfolgen.

Aufgrund des Erfordernisses des Baus einer Linksabbiegespur im Bereich der Falkenberger Landstraße (L 133) zur Erschließung des *Sondergebietes* ersetzt das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Planfeststellungsverfahren für den Straßenausbau.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 45 überlagerte Festsetzung Fläche für den Gemeinbedarf und *Sonderbaufläche* mit den Zweckbestimmungen *Kindergarten* bzw. *Schule* entspricht nicht mehr der aktuellen Gesetzgebung. Daher wird nun im Osten des Plangebietes ausschließlich eine **Fläche für den Gemeinbedarf** festgesetzt. Auch die sehr spezifische Zweckbestimmung *Kindergarten* wird durch die allgemeinere Formulierung **Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** ersetzt. Damit bleibt die bestehende Nutzung als Kindergarten auch zukünftig zulässig, darüber hinaus sind aber auch andere Nutzungen des Gebäudes möglich, wenn z. B. zukünftig die Anzahl der Kinder im Einzugsgebiet rückläufig sein sollte.

Bisher war die Nutzung des Kindergartens auf das Flurstück 21/4 beschränkt und auch dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der vorliegenden Planung wurde diese Nutzung nach Westen bis an die Planstraße erweitert, um so die Zuwegung zum Kindergarten, die bisher direkt von der Falkenberger Landstraße erfolgte, zu verbessern. Es ist geplant, auf der Erweiterungsfläche eine Stellplatzanlage zu errichten, die über die Planstraße erreicht werden kann und eine direkte fußläufige Verbindung zum Kindergarten erhalten soll.

Südlich schließt sich eine weitere *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen **Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** und *Schule* an. Damit soll neben der bisher schon zulässigen Nutzung zu Schulzwecken auch eine anderweitige soziale Nutzung des vorhandenen Gebäudes ermöglicht werden. So kann das Gebäude z. B. bei einem Rückgang der Schülerzahlen auch anders genutzt werden, z. B. zur Unterbringung von Schulungsräumen der Volkshochschule oder auch als Jugendzentrum.

Innerhalb der *Flächen für den Gemeinbedarf* wird auf Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet, da die Gemeinde als Grundstückseigentümer bestrebt ist, eine an die Umgebung angepasste Bebauung zu realisieren.

Wie bereits erläutert, ist im Westen des Plangebietes die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters geplant. Um die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, ist es erforderlich, in diesem Bereich ein **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* (§ 11 Abs. 2 BauNVO) festzusetzen. Das zulässige Nutzungsspektrum beschränkt sich auf Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.320 m² sowie ein Ladengeschäft (Shop) bis zu einer Verkaufsfläche von 40 m².

Um das Planungsziel, die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters planungsrechtlich sicherzustellen, wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Liste von Waren des täglichen Bedarfs beinhaltet und Randsortimente wie z. B. Haushaltswaren, Geschenkartikel, Kleidung auf insgesamt einen Anteil von 10 v. H. der gesamten Verkaufsfläche beschränkt. Damit wird die Hauptnutzung auf den Lebensmittel-Einzelhandel und folglich auf die Verbesserung der Versorgungsstruktur in der Gemeinde Lilienthal festgelegt. Da sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere Behinderteneinrichtungen befinden, ist geplant, den Lebensmittel-Discounters behindertengerecht zu gestalten, so dass die einzelnen Gänge zwischen den Warenregalen sowie die Kassenbereiche eine größere Breite aufweisen werden als üblich. Daraus ergibt sich ein Mehrbedarf von ca. 120 m² Verkaufsfläche.

Um die Obergrenze für die Gesamt-Verkaufsfläche vorzugeben, wird diese für das gesamte Sondergebiet (Discounter einschließlich Shop) auf insgesamt 1.320 m² beschränkt.

Innerhalb des *Sondergebietes* wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO von 0,8 voll ausgeschöpft. Allerdings wird die tatsächliche Grundfläche des zukünftigen Hauptgebäudes durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen auf einen Teil des Sondergebietes begrenzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8 erfolgte somit vor dem Hintergrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades aufgrund der bei Lebensmittel-Discountern üblichen hohen Anzahl an Stellplatzflächen sowie der erforderlichen Fahrgassen und Zuwegungen.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des *Sondergebietes* wird ferner durch die Festsetzung der Geschossigkeit mit Z=1 sowie die Beschränkung der maximalen Bauhöhe auf 9,5 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße Zum Schoofmoor, bestimmt. Mit der Höhenbeschränkung der zukünftigen Gebäude soll eine Anpassung an die nähere Umgebung erreicht werden, die im Südwesten durch eine zweigeschossige Reihenhausbauung und im Südosten durch ein- bzw. zweigeschossige Schulgebäude geprägt wird.

Im äußersten Osten des Plangebietes wird eine 2,00 m breite Fläche sowie der Verbindungsweg zur Wendeanlage der Pillauer Straße, die bisher als *Straßenverkehrsflächen* festgesetzt waren (siehe auch Planausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Schoofmoor" - 1. Änderung), als **Reines Wohngebiet** ausgewiesen. Diese Bereiche sollen zukünftig nicht mehr der Öffentlichkeit zugänglich sein, sondern ausschließlich den Eigentümern der angrenzenden Reihenhaushausgrundstücke vorbehalten bleiben. Im Rahmen einer Fußgänger- und Radfahrerzählung zum Schulbeginn am Morgen sowie am Nachmittag durch das Ingenieurbüro Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, wurde die Nutzungsfrequenz der Wege ermittelt. Die Auswertung der Zählung kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden Wege derzeit nur von sehr wenigen Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. So erfolgt die Nutzung des Verbindungsweges von der Wendeanlage Pillauer Straße in Richtung Schulgelände nur zu Schulbeginn von durchschnittlich 8 Verkehrsteilnehmern pro Stunde, in der übrigen Zeit bleibt er stundenweise ungenutzt.

Da für Fußgänger und Radfahrer auch zukünftig die Erreichbarkeit des Schulgeländes sichergestellt ist und in der Gegenwart die Wege hauptsächlich von den Anwohnern als "Dungwege" genutzt wurden, um ihre Gartenabfälle zu transportieren, wird auf die derzeit festgesetzte Straßenverkehrsfläche zu Gunsten eines Reinen Wohngebietes verzichtet und die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus dem angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Schoofmoor" - 1. Änderung übernommen.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der **Flächen für den Gemeinbedarf** wird auch auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Im Bereich des Kindergartens wurde die überbaubare Grundstücksfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 45 unverändert übernommen, wobei das Baufenster bereits so bemessen wurde, dass maßvolle Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes möglich sind.

Die südlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der *Flächen für den Gemeinbedarf* schließt unmittelbar an den Bestand an, um so einerseits das vorhandene freistehende Gebäude planerisch abzusichern, andererseits aber auch die Möglichkeit von Gebäudeerweiterungen am Hauptgebäude der Schule offen zu halten.

Innerhalb des *Sondergebietes* orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche eng an dem geplanten Lebensmittel-Discounter. Die Fläche ist so angeordnet, dass das Hauptgebäude im Süden des Sondergebietes zu errichten ist und die übrigen Grundstücksflächen für die Anordnung von Stellplätzen beansprucht werden können. Aufgrund der für Lebensmittel-Discounter üblichen Abmessungen ist innerhalb des Sondergebietes eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der Gebäude mit Längen von über 50 m errichtet werden dürfen.

7.3 Straßenverkehrsflächen / Ausschluss von Zufahrten

Die Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" verläuft quer durch das Flurstück der Falkenberger Landstraße. Um hier eine Anpassung an den Bestand zu erreichen, wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bis an die nördliche Grenze des Straßenflurstückes ausgedehnt und als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt.

Die Straße Zum Schoofmoor sowie der angrenzende Fußweg im Westen des Plangebietes sind ebenfalls als *Verkehrsfläche* festgesetzt.

Im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines verkehrstechnischen Gutachtens die Erschließungssituation des geplanten Lebensmittel-Discounters geprüft.

Es wurden drei Erschließungsvarianten untersucht.

Variante 1: Der Zu- und Abfahrtsverkehr erfolgt ausschließlich über die Straße Zum Schoofmoor; zur Falkenberger Landstraße ist lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Variante 2: Der Zu- und Abfahrtsverkehr erfolgt ausschließlich über die Falkenberger Landstraße; zur Straße Zum Schoofmoor ist lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Variante 3: Der Zufahrtsverkehr erfolgt ausschließlich über die Straße Zum Schoofmoor; zur Falkenberger Landstraße ist der Abfahrtsverkehr vorgesehen.

Das Gutachten stuft die Varianten 1 und 3 aufgrund der hohen Fußgängerfrequenz im Bereich der Straße Zum Schoofmoor als kritisch ein. Die Variante 2 wird dagegen positiv beurteilt, sofern im Bereich der Falkenberger Landstraße zusätzlich eine Linksabbiegespur eingerichtet wird.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens des Ingenieurbüros Verkehrs- und Regionalplanung wurde im Zusammenhang mit der Prüfung der drei unterschiedlichen Varianten auch die Leistungsfähigkeit der jeweiligen "Knotenpunktarme" untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die gewählte Variante 2 ausreichend leistungsfähig ist, sofern im Bereich der Falkenberger Landstraße zusätzlich eine Linksabbiegespur eingerichtet wird. Für die Planstraße wurde ein Rückstau von max. 6 Kfz ermittelt, so dass das Linksabbiegen in angemessener Zeit erfolgen kann. Weiterhin trifft das Gutachten die Aussagen, dass "die mittleren Verlustzeiten [...] in allen vier Zufahrten [gemeint sind hier die Knotenpunktsarme L 133 von Süden, Im Uhlenbrook, L 133 von Norden und Zu- und Abfahrt zum Einzelhandelsmarkt] mit 0 bis 44 sec. günstiger als bei einer Lichtsignalregelung [sind]."

Ergänzend ist auszuführen, dass der Knotenpunkt Falkenberger Landstraße (L 133) / Zum Schoofmoor mit einer Lichtsignalanlage versehen ist und westlich des Plangebietes eine Lichtsignal-Anforderungsanlage vorhanden ist. Dadurch können sich auch Linksabbieger, aus der Planstraße kommend, gut in den fließenden Verkehr auf der Falkenberger Landstraße einordnen.

Bei einer Lichtsignalregelung wäre aus Leistungsfähigkeitsgründen eine Koordination mit der benachbarten Lichtsignalanlage (Falkenberger Landstraße / Zum Schoofmoor / Heidloge) erforderlich. Die dadurch bedingten längeren Umlaufzeiten an der zusätzlichen Lichtsignalanlage würden zeitweise zu Fehlverhalten von Radfahrern und Fußgängern führen (Querung bei geringem Verkehr und langer Wartezeit auch bei Rotsignal). Daher hat die Gemeinde Lilienthal eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Falkenberger Landstraße planerisch vorgesehen, die im Gegensatz zu einer Lichtsignalanlage, die nachts abgeschaltet wäre, ständig verfügbar ist. Außerdem ist zukünftig durch den Lückenschluss der Lilienthaler Allee (4. und 5. Bauabschnitt der Ortsentlastungsstraße) mit einer Reduzierung des Verkehrs auf der Falkenberger Landstraße um bis zu 35 % zu

rechnen. Damit ergeben sich zukünftig grundsätzlich noch bessere Möglichkeiten zur Einordnung in den Verkehrsfluss auf der Falkenberger Landstraße.

Der motorisierte Verkehr aus der Planstraße ist auch gegenüber den Fußgängern und Radfahrern, die den Fuß- und Radweg an der Falkenberger Landstraße nutzen, wartepflichtig. Durch die Freihaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Sichtfelder sowie der ausreichenden Entfernung der Querungshilfe zur Planstraße ist der Bereich für alle Verkehrsbeteiligten gut einsehbar.

Zur Regelung des Verkehrsflusses und Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die Planstraße ist im Bereich zur Falkenberger Landstraße sowie der Straße Zum Schoofmoor ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Dabei wurde auch auf die Festsetzung der vorhandenen Zufahrt zum Kindergarten verzichtet, da diese direkt neben einem Fußweg liegt (im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt), der überwiegend von Schulkindern genutzt wird und damit sehr konfliktrichtig ist. Der Kindergarten ist somit zukünftig ausschließlich über die neue Stichstraße im Plangebiet zu erreichen.

Im Bereich der Lärmschutzanlage (z. B. Lärmschutzwand) an der nordöstlichen Seite der Straße Zum Schoofmoor wird auf die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes verzichtet, da bedingt durch die bauliche Anlage, keine Zufahrten möglich sind.

Das innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot gilt jedoch nur für den motorisierten Verkehr, da nur dieser für den Verkehrsfluss auf der Falkenberger Landstraße von Bedeutung ist. Für Fußgänger und Radfahrer soll dagegen der geplante Lebensmittel-Discounter innerhalb des *Sondergebietes* auch über die Straßen Zum Schoofmoor sowie die Falkenberger Landstraße erreichbar sein.

7.3.1 Straßenplanung

Vom Ingenieurbüro Kleberg + Partner wurde bereits parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Straßenplanung ausgearbeitet, die Linksabbiegespuren in beiden Richtungen im Kreuzungsbereich der Falkenberger Landstraße mit der Planstraße sowie der Straße Im Uhlenbrook beinhaltet (siehe Anhang sowie Kapitel Verkehr). Aufgrund des Platzbedarfes für die Abbiegespuren entfallen die bisher im Straßenseitenraum angeordneten Stellplätze, die insbesondere von den Eltern der Kinder genutzt wurden, die den Kindergarten besuchen.

Daher wurde im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie der Straßenplanung für die neue Erschließungsstraße auch die verkehrliche Erschließung des Kindergartens neu geordnet.

Um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Falkenberger Landstraße zu vermeiden und zur Durchsetzung der planerischen Zielsetzung, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die Planstraße sicherzustellen, sind in den Bereichen zur Falkenberger Landstraße sowie der Straße Zum Schoofmoor Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Dabei wurde auch auf die Festsetzung der vorhandenen Zufahrt zum Kindergarten verzichtet, die sich an der östlichen Grundstücksgrenze befindet. Der Kindergarten ist somit zukünftig ausschließlich über die neue Stichstraße im Plangebiet zu erreichen. Diejenigen Kinder, die von den Eltern mit dem Auto zum Kindergarten gebracht werden, müssen zukünftig nicht mehr an der viel befahrenen Falkenberger Landstraße aussteigen, sondern können das Kindergartengelände direkt von der neuen Parkplatzfläche aus erreichen. Die genaue Wegeführung ist der Anlage II (Straßenplanung) zu entnehmen. Gleichwohl bleibt die vorhandene Zugangsmöglichkeit im Osten erhalten, um Kindern und Eltern, die den Kindergarten fußläufig über die Falkenberger Landstraße erreichen, die Möglichkeit zu geben, diesen Eingang zu nutzen. Insgesamt wird somit das Gefährdungspotenzial für die Kinder stark reduziert.

7.3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan Nr. 8 "Im Schoofmoor" - 1. Änderung ist zwischen dem *Reinen Wohngebiet* und der *Fläche für den Gemeinbedarf* innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" eine schmale, 2,0 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die als Fußweg genutzt wird. Ein Teil dieser Fläche wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes dem Reinen Wohngebiet zugeschlagen. Um auch zukünftig eine durchgängige öffentliche Wegeverbindung von der Königsberger Straße in Richtung Falkenberger Landstraße zu gewährleisten, ist südwestlich des Walles eine 2,5 m breite *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* (Fuß- und Radweg) festgesetzt. Damit wird eine bessere Anbindung des Schulgeländes als bisher erreicht, denn die Trennung durch den Gehölzstreifen entfällt. Darüber hinaus sind positive Auswirkungen auf die angrenzenden Gartenbereiche der Reihenhausgrundstücke zu erwarten, da diese zukünftig besser vom Fuß- und Radweg abgeschirmt werden.

7.4 **Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der *Straßenverkehrsfläche* der Straße Zum Schoofmoor wurde die Festsetzung des Gehölzstreifens aus dem Bebauungsplan Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" übernommen. Er dient der Abschirmung der angrenzenden Reihenhausgrundstücke von der Zufahrtsstraße und dem Schulgelände.

Die Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an der östlichen Grenze des Plangebietes stellt sich in der Örtlichkeit als ein ca. 0,5 m hoher "Wall" mit einem dichten Gehölzbestand dar, der sich überwiegend aus standortheimischen Sträuchern zusammensetzt. Da der Gehölzbestand die Gärten der angrenzenden Reihenhausgrundstücke vom Schulgelände optisch abschirmt, soll er auch zukünftig erhalten bleiben.

7.5 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittel-Discounter im nördlichen Teil des Sondergebietes anzuordnen. Da für derartige Betriebe auch die optische Präsenz, d. h. in diesem Fall auch die Sichtbarkeit von der Falkenberger Landstraße, von großer Bedeutung ist, soll im Zuge der Bebauung des Grundstückes auch die Fläche des derzeitigen Lärmschutzwalles umgestaltet werden. Die bisherigen Funktionen als Lärmschutzwand (Schutz des Schulgeländes vor Schallimmissionen durch Fahrzeugverkehr), Sichtschutz (optische Beeinträchtigungen durch vorbeifahrende Fahrzeuge) sowie als mechanische Barriere (Vermeidung der Gefährdung der Schulkinder) entfällt durch die geplante Änderung der Nutzung. Inmitten des geschlossenen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal ist der bepflanzte Wall aus städtebaulicher Sicht zudem eher als störend zu beurteilen, da dieser eine Zäsur im Siedlungsbild darstellt.

Aus den oben genannten Gründen ist geplant, im Zuge der Baumaßnahmen den Lärmschutzwand abzutragen und durch eine gestaltete Freifläche zu ersetzen (siehe auch Freiraumplanung im Anhang). Um den Straßenraum optisch einzufassen, ist die Anlage einer Baumreihe aus Säulen-Stieleichen vorgesehen. Diese eignen sich aufgrund ihrer schlanken Wuchsform besonders gut um einerseits die Grenze zwischen öffentlichem Bereich und privatem Grundstück zu markieren, andererseits aber auch Sichtbeziehungen zwischen den Räumen zuzulassen. Mit der gewählten Baumart wird ferner dem Naturschutzaspekt Rechnung getragen. Die übrigen Flächen sind mit niedrigwüchsigen immergrünen Bodendeckern zu bepflanzen.

Innerhalb der Pflanzfläche sollen zwei Fußwegeverbindungen zwischen dem Buswartehäuschen im Bereich der Falkenberger Landstraße sowie dem Kreuzungspunkt Schoofmoor / Falkenberger Landstraße und den zukünftigen Stellplatzflächen hergestellt werden, um so die Beschädigung der Pflanzen durch "Trampelpfade" zu vermeiden und dem bereits absehbaren Wunsch einer direkten fußläufigen Anbindung zu entsprechen.

Zur Gliederung der in der Regel stark versiegelten Stellplatzflächen von Lebensmittel-Discountern wurde die Festsetzung getroffen, dass innerhalb des *Sondergebietes* je 10 Stell-

plätzen ein standortheimischer Baum zu pflanzen ist. Um eine Gliederung der Fläche zu erreichen, sind die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen anzuordnen.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Versorgungsanlagen der Gemeindewerke Lilienthal GmbH. Es handelt sich dabei um eine Gasstation innerhalb des *Sondergebietes* sowie um eine Strom-Verteiler-Station im Bereich der Königsberger Straße. Es ist geplant, die Gasstation in die Stellplatzanlage des Lebensmittel-Discounters zu integrieren, so dass auch zukünftig die Zugänglichkeit zu Unterhaltungszwecken sichergestellt ist.

7.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes hat die Gemeinde Lilienthal ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Bonk – Maire – Hoppmann GbR, erarbeiten lassen, das die "Geräuschsituation in der Nachbarschaft des geplanten SO-Gebietes sowie im Bereich der geplanten Schulerweiterung ermittelt und beurteilt" (siehe Anhang). Dabei wurden auch die Auswirkungen der geplanten Änderung der Verkehrsführung sowie die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters auf den Kindergarten und die Schule untersucht.

Zur Beurteilung der Schallsituation im Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen sind im Rahmen der Bauleitplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und für die Änderung von Verkehrswegen die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV – heranzuziehen.

Für sonstige Sondergebiete sowie für Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. Kindergarten bestehen dagegen keine eindeutigen Vorgaben, die sich aus den einschlägigen immissionsrechtlichen Bestimmungen ableiten lassen.

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche sind durch die **Falkenberger Landstraße** (L 133) bereits durch Schallimmissionen vorbelastet. Daher wurden entsprechend der Lärmpegelkarte des schalltechnischen Gutachtens Lärmpegelbereiche (LPB) in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche werden besondere Anforderungen gemäß DIN 4109 an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gestellt, die in einem Winkel von 0° bis $\leq 180^\circ$ zur Fahrbahnachse der Falkenberger Landstraße liegen und damit dem Schall ausgesetzt sind. Ergänzend wurden aus Vorsorgegründen weitere Festsetzungen für den Bereich des Kindergartens sowie die Gemeinbedarfsfläche Schule / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen getroffen. So sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV bei Um- und Erweiterungsbauten im Bereich des Kindergartens besonders schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes auszurichten. Ausnahmen können zugelassen werden, für schutzbedürftige Innenräume, wenn deren Fenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen versehen sind. Weiterhin sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume (z. B. Unterrichtsräume) innerhalb des Lärmpegelbereiches III nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" sind ausschließlich die nicht überbaubaren Grundstückflächen von den hohen Geräuschimmissionen der Falkenberger Landstraße betroffen. Daher wurde in diesem Bereich auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen verzichtet.

Durch den geplanten **Ausbau der Falkenberger Landstraße (Linksabbiegespur)** sowie die Planstraße bleibt laut Aussage des Gutachtens, unter Berücksichtigung der Erschließungsverkehre zum Parkplatz des Lebensmitteldiscounters, der Emissionspegel der L 133 gleich bzw. ändert sich nur marginal. Wesentliche Änderungen der Verkehrssituation ergeben sich dadurch nicht. Voraussetzung ist allerdings, dass keine Nachtanlieferungen im Bereich des Sondergebietes erfolgen.

Von dem geplanten Lebensmitteldiscounter sind in erster Linie Geräuschemissionen aus dem Bereich der Kundenparkplätze und deren Zufahrten, der Ladezone sowie der technischen Nebenanlagen zu erwarten. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich durch den **Kundenparkplatz**, da von dort Schallemissionen auf das westlich der Straße Zum Schoofmoor gelegene Reine Wohngebiet einwirken. Um die Schallimmissionen angemessen zu reduzieren, wurde entsprechend dem schalltechnischen Gutachten an der westlichen Grenze des Sondergebietes eine Lärmschutzanlage (z. B. Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 2,6 m festgesetzt. Die Lärmschutzanlage ist aus Gründen der Ortsbildgestaltung zu begrünen. Ferner ist es erforderlich, eine Teilfläche der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im äußersten Nordwesten des Plangebietes von Stellplätzen freizuhalten. Daher wurde in diesem Bereich die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erweitert.

Das Gutachten kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass zur Reduzierung der Schallbelastung durch Lieferverkehre innerhalb des Sondergebietes in der Nachtzeit (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) Anlieferungen nicht zulässig sein sollen.

Durch die Neuanlage der Planstraße mit Abbiegespur auf der Falkenberger Landstraße sowie des Kundenparkplatzes des Einzelhandelsmarktes steigt die Lärmbelastung im Bereich des Kindergartens nur sehr geringfügig um 0,5 bis 0,8 dB(A) an. Schallschutzmaßnahmen aufgrund dieser Schallquelle sind daher nicht erforderlich. Aus Vorsorgegründen wurden aber aufgrund der bereits sehr hohen Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Falkenberger Landstraße Lärmpegelbereiche festgesetzt sowie ergänzende Festsetzungen, z. B. zur Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume bei Umbaumaßnahmen getroffen.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine *Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*. Für die aktuelle Nutzung des Schulgeländes ist in diesem Bereich keine Anlage zum Schutz des angrenzenden *Reinen Wohngebietes* vor Immissionen erforderlich. Sollte sich jedoch z. B. bei einer Intensivierung der Nutzung des Schulgeländes eine Erhöhung der Immissionen ergeben (Schallschutzgutachten), ist die Schallschutzanlage innerhalb der gekennzeichneten Fläche unterzubringen.

Die in der Örtlichkeit vorhandene Aufschüttung ist relativ dicht mit überwiegend standortheimischen Gehölzen bewachsen. Diese Gehölze sind als Sichtschutz zwischen dem Schulgelände und den rückwärtigen Gartenflächen der angrenzenden Reihenhausgrundstücke zu erhalten.

Um die Belastung der Fläche des Kindergartens sowie der Schule durch verkehrsbedingte stoffliche Emissionen zu prüfen, wurde eine abschätzende Berechnung der zu erwartenden Immissionen von Stickoxiden und Staub als Leitkomponenten durch die Gutachterin Dr. Christa Etling durchgeführt.

Das Ergebnis der durchgeführten Berechnungen stellt sich für die Bereiche des Kindergartens sowie der Schule wie folgt dar:

Die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV für die Jahresmittelwerte sowie der Stundenmittelwerte von Stickstoffdioxid sowie Schwebestaub und Partikel werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt eingehalten, auch wenn die Belastung durch Stickstoff bereits sehr hoch ist. Die zusätzliche Belastung durch die Neuanlage der Linksabbiegespur sowie die Planstraße ist so gering, dass sie keine Auswirkungen auf die Gesamtbelastung haben.

Zukünftig ist durch die Fertigstellung der Ortsentlastungsstraße insgesamt mit einer Verringerung der Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

7.8 Flächenübersicht

| | | |
|---|--------------------|-----------------------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf "Schule" / "sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude" | | 4.260 m ² |
| Fläche für den Gemeinbedarf "sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude" | | 2.066 m ² |
| Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" | | 8.370 m ² |
| <i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i> | 780 m ² | |
| Reines Wohngebiet | | 301 m ² |
| Flächen für Versorgungsanlagen (Gasstation: 63 m ² , Strom-Verteilerstation: 75 m ²) | | 138 m ² |
| Verkehrsfläche | | 5.834 m ² |
| <i>davon: Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern</i> | 107 m ² | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) | | 555 m ² |
| Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Lärmschutzwall | | 775 m ² |
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | | 22.299 m² |

8. STÄDTEBAULICHE BELANGE

8.1 Verkehr

Der überörtliche Verkehr wird insofern von der vorliegenden Planung betroffen, als dass durch den geplanten Lebensmittel-Discounter das Verkehrsaufkommen, das direkt in das Plangebiet hineinführt, erhöht wird. Da die Straße Zum Schoofmoor und der Knotenpunkt zur Falkenberger Landstraße bereits stark durch den Schulbusverkehr sowie querende Fußgänger belastet sind, wurde entsprechend dem Verkehrsgutachten eine neue Stichstraße gegenüber der Straße Im Uhlenbrook innerhalb des Plangebietes angeordnet.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Falkenberger Landstraße auch zukünftig zu gewährleisten, ist vorgesehen in diesem Bereich die Landesstraße aufzuweiten und zwei Linksabbiegespuren anzulegen (siehe Anhang). Weitere Zu- und Abfahrten vom Plangebiet zur Falkenberger Landstraße sind nicht zulässig. Das vorliegende Bauleitplanverfahren ersetzt das normalerweise für den Ausbau der Falkenberger Landstraße erforderliche Planfeststellungsverfahren.

Das Ingenieurbüro Kleberg + Partner beschreibt den zukünftigen Ausbau der Falkenberger Landstraße sowie der Planstraße zusammenfassend wie folgt:

"Die Falkenberger Landstraße (L 133) ist als ausgebaute, innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit zwischengemeindlicher Verbindungsfunktion in die Straßenkategorie C III (gem. RAS-N) einzustufen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt $v = 50$ km/h. Nach den technischen Regelwerken ergeben sich daher Verziehungslängen für die Aufweitung der vorhandenen Fahrbahn von $l_z = 50$ m. Für die Zufahrt zum geplanten Verbrauchermarkt wird eine Aufstellstrecke von $l_A = 20$ m (4 Kfz) und für die Zufahrt zur Straße Im Uhlenbrook von $l_A = 10$ m (2 Kfz) gewählt.

Die Linksabbiegespur zur Straße Im Uhlenbrook beginnt mit offener Einleitung ohne Verzögerungsstrecke. Am Beginn der Linksabbiegespur zum Verbrauchermarkt wird ein Fahrbahnteiler mit Sperrfläche als Querungshilfe für Fußgänger angeordnet. Diese soll der besseren

Überquerbarkeit der Falkenberger Landstraße (L 133) für Fußgänger von den angrenzenden Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Schulzentrum) und dem geplanten Verbrauchermarkt dienen.

Da die Falkenberger Landstraße (L 133) zum militärischen Führungsnetz gehört, erhält die Fahrgasse neben dem Fahrbahnteiler eine Breite von 3,5 m zzgl. eines 1,00 m breiten Pflasterstreifens (Gesamtbreite 4,5 m). Die eigentlichen Linksabbiegespuren erhalten Breiten von 3,00 m. Die Aufweitung der vorhandenen Fahrbahn der L 133 erfolgt nach Süden. Die Einmündung der Zufahrt zum Verbrauchermarkt wird mit dreiteiligen Korbbögen (R16/8/24m) ausgebildet.

Hinter der neuen Bordlinie wird ein kombinierter Geh-/Radweg in einer Breite von 2,50 m zzgl. eines Schutzstreifens von 0,50 m Breite angeordnet. Eine bestehende Bushaltestelle mit Fahrgastunterstand wird in ihrer Lage nicht verändert.

Entlang der 5,00 m breiten Zufahrt zum Verbrauchermarkt wird ein 1,5 m breiter Gehweg mit Schutzstreifen (0,5 m) hergestellt. Die vorhandenen Stellplätze am benachbarten Kindergarten werden im Zuge der Baumaßnahme zurückgebaut. Ersatzweise wird ein neuer Parkplatz mit 12 Stellplätzen, der über die neue Zufahrt zu erreichen ist, geschaffen. Die fußläufige Anbindung des neuen Parkplatzes zum Kindergarten erfolgt über einen 1,5 m breiten Gehweg."

Zur Freihaltung der Kreuzungspunkte der Straße Zum Schoofmoor sowie der Planstraße sind in diesen Bereichen Sichtdreiecke gekennzeichnet, die freizuhalten sind (siehe auch Kap. Nachrichtliche Hinweise).

8.2 Immissionsschutz

Im Kapitel 7.7 (Immissionsschutz) wurden die auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ausführlich beschrieben.

Bezüglich möglicher Geruchsemissionen durch den Lebensmitteldiscounter ist festzustellen, dass die Intensität und Verbreitung von Gerüchen durch technische Anlagen, wie z. B. Luftfilter, vermieden oder stark reduziert werden können. Eine Beeinträchtigung des Schulbetriebes durch Geruchsimmissionen ist daher nicht zu erwarten. Eine genaue Prüfung kann jedoch erst bei einem konkreten Bauvorhaben erfolgen.

Auch durch den Bau der Linksabbiegespuren im Bereich der Falkenberger Landstraße sowie die Planstraße sind nur sehr geringe zusätzliche Belastungen durch Stickstoffdioxid und Partikel zu erwarten, so dass sie keine Auswirkungen auf die bereits vorhandene Gesamtbelastung haben (siehe auch Kapitel 7.7).

8.3 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die in der näheren Umgebung des Plangebietes bereits praktizierte Versickerung des Oberflächenwassers lässt auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens vermuten.

8.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Die gekennzeichneten **Sichtfelder** sind oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des **Niederschlagswassers** an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Sollten bei Erdarbeiten **Kampfmittel** (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Im Plangebiet verlaufen zwei **Richtfunkverbindungen** für den Telekommunikationsverkehr der Deutschen Telekom AG mit Sicherheitsstreifen von 50,0 bzw. 100,0 m. Wenn im Plangebiet Bauwerke mit Höhen von über 30 m üNN errichtet werden, so ist der genaue Verlauf der Richtfunktrasse und des freizuhaltenden Geländestreifens bei der Deutschen Telekom AG zu erfragen.

10. UMWELTBERICHT

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 hauptsächlich die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters zu schaffen. Gleichzeitig sollen aber auch die Nutzungsmöglichkeiten der weiterhin bestehenden Gemeinbedarfsfläche weniger eingeschränkt werden als dies im bestehenden Bebauungsplan der Fall ist. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele wird für einen Teil der bestehenden Gemeinbedarfsfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Für die weiterhin verbleibende Gemeinbedarfsfläche (Schule, Haupt- und Realschule sowie Orientierungsstufe) wird die Zweckbestimmung Schule nicht weiter differenziert und durch die Formulierung "Schule, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ergänzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird insgesamt eine Fläche von 22.299 m² überplant. Für die Planung werden ausschließlich Standorte in Anspruch genommen, die aufgrund der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich und der daraus resultierenden intensiven Nutzung bzw. Pflege nur einen geringen Wert für den Umwelt- und Naturschutz besitzen und keinem besonderen naturschutzrechtlichen Schutzstatus unterliegen. Weiterhin sind auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne bereits jetzt weit reichende bauliche Nutzungen mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 100% möglich, und es besteht keine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch eine entsprechende Festsetzung. Der Geltungsbereich besitzt somit aus planungsrechtlicher Sicht ebenfalls nur einen geringen Wert für die Umwelt, wovon jedoch die Bedeutung für die Menschen abweicht. Aufgrund der möglichen Nutzung als Sportplatz besitzt der Bereich eine gewisse Bedeutung für die Anwohner.

10.1 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen dargelegt. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt und die Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinbedarfsfläche erweitert werden sollen, ist davon auszugehen, dass für den vorliegenden Bauleitplan ausschließlich die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes von Bedeutung sind. Im Rahmen der Hierarchie der Landschaftsplanung wurden diese Ziele im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz unter anderem auch hinsichtlich der

Anforderungen an die Bauleitplanung konkretisiert. Diese Ziele sind im Folgenden aufgeführt:

- Der Flächenverbrauch und Verlust an freier Landschaft durch Neubaumaßnahmen ist auf das Notwendigste zu beschränken.
- Einer Zersiedlung der Landschaft, insbesondere der Verfestigung von Splittersiedlungen oder gar der Entstehung neuer Siedlungskerne ist vorzubeugen.
- Standortwahl und Ausgestaltung von Baugebieten haben so zu erfolgen, dass schutzwürdige Naturgüter und das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Flächenversiegelungen sind generell wegen ihrer negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden.
- Die historisch gewachsenen ländlichen Siedlungen und das regionaltypische Dorfbild sind zu erhalten.

Die obigen Ziele des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wurden im Bauleitplanverfahren insbesondere durch die Standortwahl und verschiedene andere Vermeidungsmaßnahmen beachtet, die in Kap. 10.2.3 näher dargelegt sind.

Neben den oben genannten Zielen sind auch die Umweltziele hinsichtlich des Schutzgutes Wasser und Menschen (hier: Immissionsschutz) relevant im vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

Die Umweltziele hinsichtlich des Schutzgutes Wasser, insbesondere das von der Bebauung betroffene Grundwasser, werden im Niedersächsischen Wassergesetz definiert in welchem es heißt: *"Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gesichert wird."*

Zur Beachtung dieser Zielsetzung ist insbesondere die Standortwahl zu nennen, durch die zumindest eine planerische Entsiegelung des Standortes und damit eine deutliche Verbesserung der Situation für das Schutzgut Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erreicht wird.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind die maßgeblichen Umweltziele im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) geregelt. In § 1 wird die Zielsetzung des Gesetzes wie folgt dargelegt:

"Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

(2) Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch - der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie

- dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden."

Zur Beachtung der Ziele des Immissionsschutzes wurden zur Beurteilung der Immissionsauswirkungen die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die DIN 4109 (Baulicher Schallschutz) sowie die für die wesentliche Änderung von Verkehrswegen maßgebliche 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in Ansatz gebracht.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1 Zustand von Natur und Landschaft

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wird durch die den Geltungsbereich umgebenden bebauten Bereiche und die vorhandene Nutzung bestimmt, welche in Teilbereichen einen relativ hohen Versiegelungsgrad sowie eine hohe Nutzungs- (Schule, Kindergarten) oder Pflegeintensität aufweist (Sportplatz). Der Geltungsbereich selbst ist Teil des südlich gelegenen Schulkomplexes und wird überwiegend als Sportplatz (Rasenfläche) genutzt. Der derzeitige Bolzplatz wird nur mäßig genutzt, unterliegt jedoch einer intensiven Pflege, an welcher sich der Wert der Fläche für den Umwelt und Naturschutz orientiert. Das Grundstück des Kindergartens ist mit Gehölzen wie z. B. Eiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Birke (*Betula pendula*), usw. bestanden, welche überwiegend nur geringe Stammdurchmesser aufweisen. Südlich des Kindergartens sind neben den genannten Arten auch einige Obstgehölze vorhanden. Da die Grünbereiche als Siedlungsgrün in engem Zusammenhang mit den bebauten Flächen stehen, unterliegen diese ebenfalls einer intensiven Pflege.

Hinsichtlich der derzeitigen Situation, insbesondere aufgrund der planungsrechtlichen Situation des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung müssen alle Schutzgüter des Naturschutzes (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/Klima sowie das Landschaftsbild) als beeinträchtigt angesehen werden, da diese im Rahmen der Nutzung des Gebietes, insbesondere im Rahmen von Bautätigkeit, bereits stark überformt wurden und nicht mehr ihre natürlichen Eigenschaften aufweisen.

Von dem Plangebiet geht somit nur ein geringer Wert für den Naturschutz und die Landschaftspflege aus. Grundsätzlich stellen derartige Freiflächen jedoch wichtige Bereiche innerhalb von Siedlungsgebieten dar, aufgrund der durch den Bebauungsplan zulässigen baulichen Nutzung und des planungsrechtlich zulässigen hohen Versiegelungsgrades muss für den Geltungsbereich der Wert als sehr gering angesehen werden. Aufgrund des derzeitigen Zustandes ist weiterhin nicht davon auszugehen, dass von der Planung seltene, bedrohte oder besonders geschützte Arten betroffen sind.

Aufgrund des Vorhandenseins verschiedener Lebensräume innerhalb des Geltungsbereiches bzw. in dessen näherer Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass insgesamt eine gewisse Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden ist. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der Nutzung der Flächen als Sportplatz und Schulstandort. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den im Geltungsbereich vorkommenden Biototypen nicht um solche handelt, die besondere Standortbedingungen anzeigen, sondern um Biotope, die im allgemeinen häufig vorkommen, ist davon auszugehen, dass auch keine in den Roten Listen verzeichneten oder besonders geschützten Arten innerhalb des Geltungsbereiches anzutreffen sind.

Für die Menschen besitzt der Bereich aufgrund der Nutzung als Sportplatz und Schule eine Bedeutung. Da die sportliche Nutzung jedoch nur selten ausgeübt wird, reduziert sich diese Bedeutung wieder.

Für den Geltungsbereich sind keine Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern bekannt, so dass diesem für das Schutzgut nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt.

10.2.2 Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima einschließlich des Wirkungsgefüges sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Von der Gemeinde ist abwägend³ darüber zu entscheiden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird klargestellt, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan "abzusichern". § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für das gesamte Plangebiet bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" und Nr. 8 "Im Schoofmoor", - 1. Änderung) nach deren Festsetzungen die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig ist (vgl. S. 7). Auch innerhalb des z. Z. als Bolzplatz genutzten Bereiches sind "zweckgebundene bauliche Anlagen [...] zulässig". Nach der zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes Nr. 45 gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) werden Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, so dass planungsrechtlich eine Versiegelung von bis zu 100 % möglich ist. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der möglichen Nutzung des Bereiches als Pausenhof, welche üblicherweise auf Grund der starken Frequentierung befestigt werden. Somit werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe ermöglicht, die nicht auch vorher schon zulässig waren.

Für den Bereich der Landesstraße im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist gemäß § 38 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) die Durchführung eines Planfeststellungs-

³ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB keine unverhältnismäßigen Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "... strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

verfahrens erforderlich. Das Planfeststellungsverfahren, kann wie im vorliegenden Fall, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ersetzt werden.

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Eingriffsregelung bei Bauleitplänen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) abzuarbeiten, ausgenommen davon sind Bebauungspläne oder Teile davon, die ein Planfeststellungsverfahren ersetzen. In diesen Fällen ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BNatSchG anzuwenden. Daher erfolgt für den Bereich der Landstraße eine eigenständige Betrachtung der zu erwartenden Eingriffe.

10.2.3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend dem § 19 BNatSchG ist *"der Verursacher eines Eingriffs [ist] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen"*.

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen und öffentlichen Nutzung sind die Möglichkeiten Vermeidungsmaßnahmen zu treffen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" stark eingeschränkt. Insgesamt wurden die folgenden Vermeidungsmaßnahmen getroffen:

- Inanspruchnahme von bereits mit Bebauungsplänen überplanten Bereichen, die seit langem einer menschlichen Nutzung sowie einer planerischen Versiegelung unterliegen,
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Sondergebietes auf 9,5 m,
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern,
- Eingrünung des Plangebietes zur Falkenberger Landstraße (Fläche zum Anpflanzen) und
- Festsetzung von baulichem Schallschutz nach DIN 4109 auf Grundlage von Lärmpegelbereichen.

10.2.4 Voraussichtliche Beeinträchtigungen

10.2.4.1 Straßenausbau

Für den Ausbau der Falkenberger Landstraße (ca. 3.973 m²) werden fast ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die bereits versiegelt sind (Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze u. ä.) oder bisher einer intensiven Nutzung unterlagen. Der im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Bereich der Falkenberger Landstraße war bereits zu ungefähr 50 % im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" entsprechend festgesetzt. Der übrige Teil unterliegt ebenfalls einer intensiven Nutzung. Lediglich ein sehr geringer Anteil an der gesamten Straßenverkehrsfläche (ca. 185 m² Straßenseitenraum, vgl. Tab. 1) stellt sich als unbefestigte Fläche dar, welche in ihrer Funktion für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch den Straßenausbau beeinträchtigt wird.

10.2.4.2 Bebauungsplan

Grundsätzlich ist bei der Betrachtung und Bilanzierung der voraussichtlichen Eingriffe davon auszugehen, dass für den Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits rechtskräftige Bebauungspläne existieren, nach deren Festsetzungen Versiegelungen von bis zu 100% möglich sind und in deren Festsetzungen keine Aussagen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen getroffen werden (vgl. o.).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der maximalen Höhe baulicher Anlagen jedoch eindeutige Regelungen getroffen, die sich positiv auf alle Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes auswirken.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes ist für das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Von der Bauleitplanung sind nur als naturfern zu bezeichnende Biotope der Siedlungen betroffen, welche bereits teilweise versiegelt sind oder einer intensiven Nutzung bzw. Pflege (z. B. Sportplatz) unterliegen. Diesen Biotopen ist somit nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt beizumessen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird diese Wertigkeit beibehalten, so dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben.

Für das Schutzgut **Boden** ist festzustellen, dass der überwiegende Teil des Geltungsbereiches bereits durch Bebauungspläne überplant ist und somit bauliche Anlagen nach Maßgabe des jeweiligen Bebauungsplanes zulässig sind. Einbezogen ist dabei auch der z. Z. als Sportplatz genutzte Bereich, für den im Bebauungsplan Nr. 45 die Festsetzung "Pausenhof: zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig" getroffen wird. Nach der zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) werden Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, so dass planungsrechtlich eine Versiegelung von bis zu 100 % möglich ist. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der möglichen Nutzung des Bereiches als Pausenhof, welche üblicherweise entsprechend der Nutzung befestigt werden. Gleichmaßen gilt die Regelung hinsichtlich der Anrechnung der Nebenanlagen auch für den Bereich des Kindergartens. Insgesamt besteht planerisch die Möglichkeit die Fläche des Schul- und Kindergartenbereiches zu 100 % zu versiegeln. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gilt die BauNVO 1990, welche die Nebenanlagen in die Ermittlung der Grundfläche einbezieht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die versiegelbare Fläche somit deutlich reduziert.

Eine weitere Reduzierung der bisher möglichen Versiegelung ergibt sich auch im nunmehr überplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8. Die bisherige Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche, für die eine 100%ige Befestigung zulässig ist, wird zugunsten der Festsetzung eines *Reinen Wohngebietes* mit einer möglichen Flächenbefestigung von 0,6 (Grundflächenzahl 0,4 zzgl. 50% Überschreitung) aufgehoben, so dass sich auch hieraus eine Verbesserung für das Schutzgut Boden ergibt.

Gleichmaßen wie für das Schutzgut Boden ist auch für die Schutzgüter **Wasser** sowie **Luft / Klima** von der planungsrechtlichen Situation auszugehen, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einer 100%igen Flächenbefestigung unterliegt, so dass sich für die Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

Hinsichtlich des **Landschaftsbildes** bzw. des Ortsbildes ist dem Bereich eine allgemeine Bedeutung beizumessen. Während der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Falkenberger Landstraße aus gesehen eingegrünt und von daher nicht einzusehen ist, wird dieser auf der anderen Seite des Walles durch das Schulgebäude dominiert. Das Umfeld des Plangebietes wird durch Reihenhausbebauung geprägt, so dass diesen Flächen ebenfalls nur eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 soll innerhalb des *Sondergebietes* die Errichtung eines *Großflächigen Einzelhandelsbetriebes* mit einer maximalen Höhe von 9,5 m ermöglicht werden. Damit wird die Höhe der möglichen baulichen Anlagen festgeschrieben, wodurch sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut ergibt. Im Zusammenhang mit den zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes vorgesehenen Festsetzungen werden Eingriffe in das Ortsbild somit vermieden.

Eine Gegenüberstellung der bisher und der zukünftig zulässigen Befestigungen ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

| Derzeitige Festsetzungen | | Geplante Festsetzungen | | Bilanz |
|--------------------------|-------------|------------------------|-------------|--------|
| Flächenfestsetzung | Befestigung | Flächenfestsetzung | Befestigung | + / - |
| | | | | |

| Derzeitige Festsetzungen | | | Geplante Festsetzungen | | Bilanz |
|--------------------------|---|-------|---|-------|--------|
| BB 45 | Fläche für Gemeinbedarf "Kindergarten" | 100 % | Fläche für Gemeinbedarf "Kindergarten" | 100 % | 0 % |
| | SO Schule Gebäudebestand | 100 % | SO "Großflächiger Einzelhandel" | 80 % | - 20 % |
| | SO Schule "Pausenhof" | 100 % | SO "Großflächiger Einzelhandel" | 80 % | -20 % |
| | SO Schule "Pausenhof" | 100 % | Fläche für Gemeinbedarf | 100 % | 0 % |
| | SO Schule "Pausenhof" | 100 % | Straßenverkehrsfläche | 100 % | 0 % |
| | Straßenverkehrsfläche "Falkenberger Landstr." | 100 % | Straßenverkehrsfläche "Falkenberger Landstr." | 100 % | 0 % |
| | Fläche zum Anpflanzen... | 0 % | Fläche zum Erhalt | 0 % | 0 % |
| BB 8 | Straßenverkehrsfläche "Weg" | 100 % | Reines Wohngebiet | 60 % | - 40 % |
| L 133 | Straßenverkehrsfläche "Falkenberger Landstr." (Bestand, ohne Festsetzung in einem B-Plan) | 95 % | Straßenverkehrsfläche "Falkenberger Landstraße" | 100 % | 5 % |

Tab. 1: Gegenüberstellung der bisher möglichen und der zukünftigen Flächenbefestigungen

Neben den oben erwähnten Auswirkungen sind im Rahmen des Umweltberichtes auch **umweltbezogene Auswirkungen** auf

- Menschen, ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - die biologische Vielfalt,
 - Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die
 - Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern
- zu betrachten.

Hinsichtlich möglicher Belastungen der **Bevölkerung** durch die Ausweisung eines Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" sowie der Anlage einer Linksabbiegespur auf der Falkenberger Landstraße zur Erschließung des Sondergebietes ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der derzeitigen Situation zu rechnen. Entsprechend dem erstellten Schallschutzgutachten sowie der Untersuchung zur verkehrsbedingten stofflichen Belastung (Stickstoff und Staub) bleiben die Immissionsbelastungen durch die Falkenberger Landstraße gleich bzw. ändern sich nur marginal. Da die Schallbelastungen jedoch bereits oberhalb der für die Bauleitplanung zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 liegen, wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt, innerhalb derer entsprechende Anforderungen an baulichen Schallschutz bestehen.

Aus der Bebauung mit einem großflächigen Einzelhandel resultiert eine Mehrbelastung der umgebenden Bereiche. Um einen Schutz für die umgebende Bebauung zu erreichen sind daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer 2,6 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen.

Für die **Biologische Vielfalt** ergibt sich aus der Änderung des Bebauungsplanes bzw. dessen Umsetzung keine Beeinträchtigung. Durch die Tatsache, dass nur intensiv genutzte bzw. gepflegte Bereiche in Anspruch genommen werden, ist eine Verschlechterung der Situation für das Schutzgut nicht zu erwarten. Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes bedrohte, seltene oder besonders geschützte Arten betroffen sind, die für das Schutzgut eine besondere Bedeutung besitzen.

Über Vorkommen von planungsrelevanten **Kultur- und Sachgütern** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum derzeitigen Planungsstand nichts bekannt.

Den **Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern wird dadurch Rechnung getragen, dass jedes Schutzgut für sich einer Betrachtung hinsichtlich negativer Auswirkungen unterzogen wird. Das Plangebiet wird somit ganzheitlich betrachtet, was auch Auswirkungen

durch die Beanspruchung eines Schutzgutes auf ein anderes einschließt und somit auch auf die Eingriffsbetrachtung.

10.2.5 Kompensationsbedarf und Kompensationsmaßnahmen

Wie die vorhergehenden Ausführungen gezeigt haben, entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung keine erheblichen und damit kompensationspflichtigen Eingriffe. Lediglich im Bereich der Falkenberger Landstraße wird eine Fläche von 185 m² zusätzlich versiegelt, womit eine erhebliche Beeinträchtigung verbunden ist. Vor dem Hintergrund, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der (teilweisen) Aufhebung der bisher gültigen Bebauungspläne eine planerische Entsiegelung von 20 % (Fläche SO 8.380 m² x 0,2 = 1676 m²) innerhalb des geplanten Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" erreicht wird, können diese Beeinträchtigungen in einer Größenordnung von 185 m² als ausgeglichen angesehen werden.

Weitere, potentiell negative Wirkungen, können von der im Westen des Geltungsbereiches zu errichtenden Lärmschutzwand ausgehen. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes entgegenzuwirken und gleichermaßen auch einen ökologischen Vorteil zu erzielen, kann die Lärmschutzwand durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen begrünt werden.

10.2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen, insbesondere der Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes, würden dazu führen, dass weniger zentral gelegene, bisher unbeplante Bereiche in Anspruch genommen werden müssten. Hieraus würden sich voraussichtlich kompensationspflichtige Eingriffe und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Insbesondere gilt dies vor dem Gesichtspunkt, dass die Gemeinde Lilienthal bereits mehrfach nach Standorten für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gesucht hat. Unter den jetzigen Planungsvoraussetzungen, bei denen sich Vorteile für den Umwelt- und Naturschutz ergeben, ist dem gewählten Standort daher der Vorrang zu gewähren. Weiterhin ist der gewählte Standort aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes und der durch die bestehende intensive Nutzung und Pflege bedingten geringen Wertigkeit im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege, als sehr gut geeignet anzusehen. Auch durch die gute Erreichbarkeit des Sondergebietes, insbesondere durch den ÖPNV sowie fußläufig und per Fahrrad, wird einer erhöhten Verkehrsentwicklung entgegengewirkt. Insgesamt entspricht die Standortwahl den Zielen der Raumordnung, nur städtebaulich integrierte Standorte in Anspruch zu nehmen sowie den dargelegten Zielen des Natur- und Umweltschutzes Eingriffe bzw. erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

10.3 Zusätzliche Angaben

10.3.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen wurden allgemein gültige Fakten gewählt und verbal-argumentativ gegenübergestellt. Aufgrund der Tatsache, dass der gesamte Geltungsbereich durch Bebauungspläne abgedeckt ist und somit der planungsrechtliche Zustand des Geltungsbereiches der Betrachtung zugrunde zu legen ist, wurde auf die Erstellung einer detaillierten Bestandsaufnahme / Biotoptypenkarte verzichtet. Hinsichtlich der zu betrachtenden Belange des Umwelt und Naturschutzes wird die Beschreibung des derzeitigen Zustandes in der vorliegenden Form als ausreichend angesehen.

10.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Eine Überprüfung des Plangebietes bezüglich der zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen einer Begehung des Plangebietes durch die Gemeinde Lilienthal, ein Jahr nachdem das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" bebaut worden ist. Wenn bei der Begehung unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden sollten, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen

Turnus. Sollten dagegen keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so erfolgen weitere Begehungen nur bedarfsorientiert.

Zusätzlich wird auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

10.3.3 Zusammenfassung

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Schul- und Sportzentrum Schoofmoor" verfolgt die Gemeinde die Zielstellung, innerhalb des Geltungsbereiches einen großlächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln und die Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinbedarfsfläche weniger stark einzuschränken. Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes bzw. der Möglichkeit, bauliche Anlagen zu errichten, ist mit der Änderung des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Insgesamt wird die Situation mit der Anwendung eines neueren Planungsrechtes sogar verbessert. Auch für die sonstigen Schutzgüter des Umweltschutzes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

11. ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN

Gegenteilige Festsetzungen treten mit der Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Im Auftrage der Gemeinde Lilienthal gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 09.12.2004 / 13.01.2005 / 26.01.2005 / 07.02.2005 / 16.03.2005 / 30.05.2005 /
02.11.2005 / 20.02.2006 / 27.06.2006

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. D. Renneke

Verfahrensvermerke:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 06.12.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2005 durch Aushang und in der Wümme-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit Umweltbericht des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 30.12.2005 bis zum 30.01.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 28.06.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
gez. Lütjen

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.
Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Anhang I: Freiraumgestaltung

Anhang II: Straßenplanung

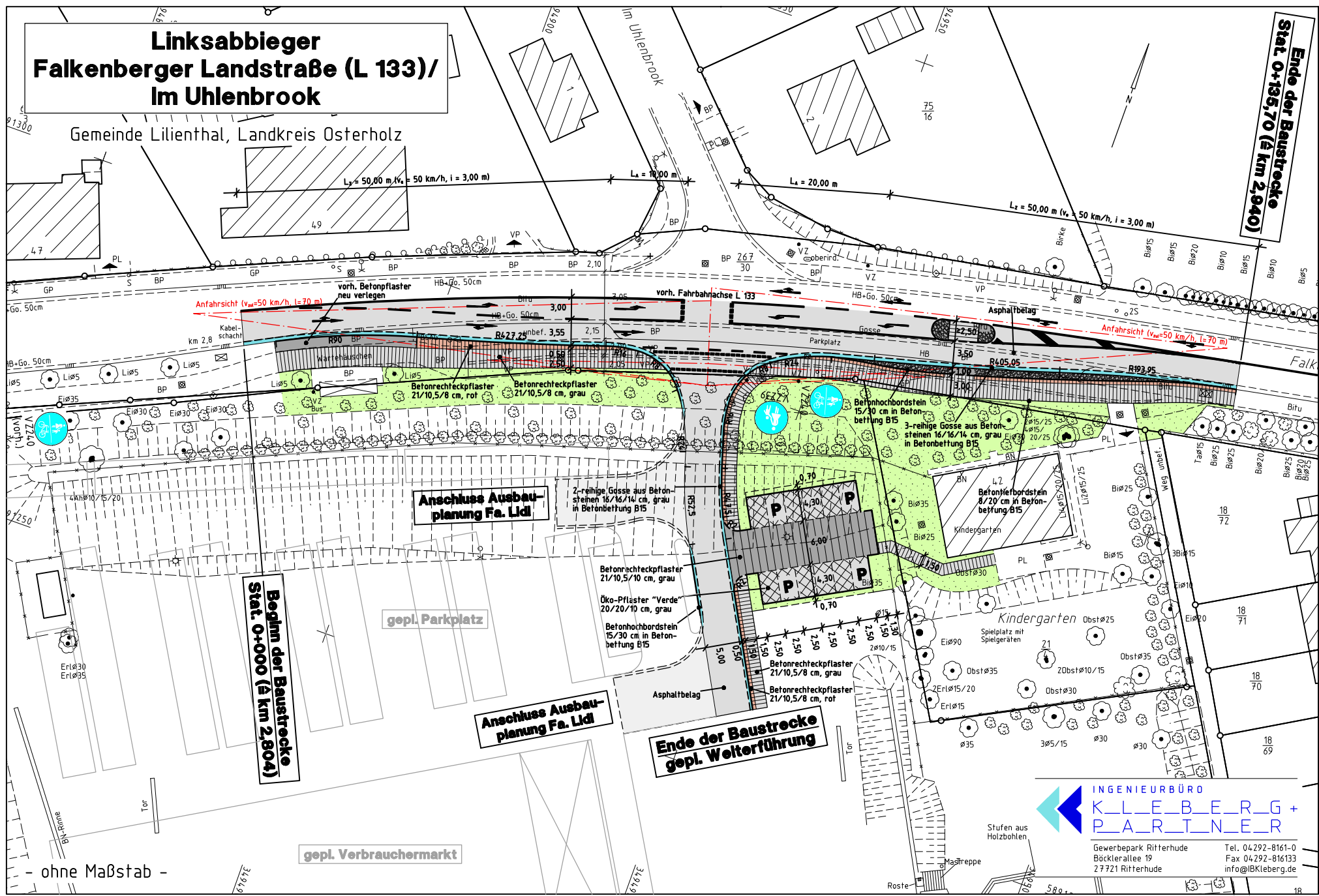
Linksabbieger Falkenberger Landstraße (L 133)/ Im Uhlenbrook

Gemeinde Lilienthal, Landkreis Osterholz

Ende der Baustrecke
 Stat 0+135,70 (± km 2,940)

Beginn der Baustrecke
 Stat 0+000 (± km 2,804)

Ende der Baustrecke
 gepl. Weiterführung



Anschluss Ausbauplanung Fa. Lidl

Anschluss Ausbauplanung Fa. Lidl

gepl. Verbrauchermarkt

- ohne Maßstab -

INGENIEURBÜRO
KLEBERG + PARTNER
 Gewerbehark Ritterhude Tel. 04292-8161-0
 Bücklerallee 19 Fax 04292-816133
 27721 Ritterhude info@BKleberg.de

Anhang III: Schalltechnisches Gutachten