



# Bebauungsplan Nr. 46

## „TRUPE“ - 1. Änderung

Begründung

- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

**instara**



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

(Projekt-Nr.: 28865-048)

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	GELTUNGSBEREICH .....	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
3.4	Städtebauliche Situation .....	8
4.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	8
5.	INHALT DER ÄNDERUNG.....	9
6.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11
7.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN .....	16
8.	HINWEIS .....	16
9.	ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	16

**Anhang:** Bebauungskonzept

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 27.11.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Trupe“ beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese, seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) und sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben. Des Weiteren werden weder Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ermöglicht, noch begründet der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 1.658 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 46 „Trupe“ – 1. Änderung, liegt am südwestlichen Rand des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 300/172, Flur 3, Gemarkung Lilienthal. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 46 – 1. Änderung) ist der nachfolgenden Abbildung sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

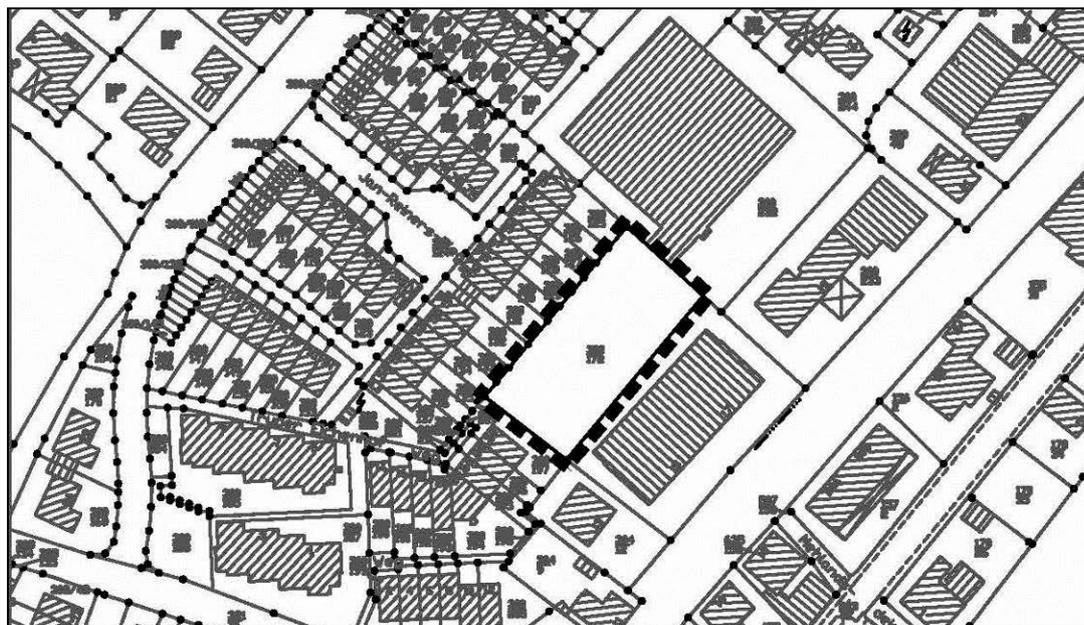


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes (nicht maßstäblich)

### **3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz ist am 27.10.2011 in Kraft getreten und enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele<sup>1</sup>, die für die vorliegende Planung relevant sind:

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur wird dem zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen und hat entsprechend dieser Funktionszuweisung einen Versorgungsauftrag für den täglichen allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung. Darüber hinaus sind über die Gemeindegrenzen hinausgehende Funktionen für die Gesundheitsvorsorge und das Bildungswesen als besondere Entwicklungsaufgabe in der Gemeinde Lilienthal zu berücksichtigen, zu sichern und zu entwickeln. Zudem besitzt die Gemeinde Lilienthal eine herausgehobene Funktion für das Wohnen (RROP 2.3 02).

Entsprechend den Bestimmungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sind „Zentrale Orte [...] als Zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.[...] Die Zentralen Orte, als Zentrale Siedlungsgebiete, bestimmen sich dabei im Wesentlichen durch die zentralen Wohnstandorte in Verbindung mit den zentralörtlichen Einrichtungen. Dazu zählen die zentralen Einrichtungen, die auf die Nachfrage der Bevölkerung und der Wirtschaft ausgerichtet sind. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang mit den Wohnstandorten bilden“ (RROP zu Ziffer 2.1 02).

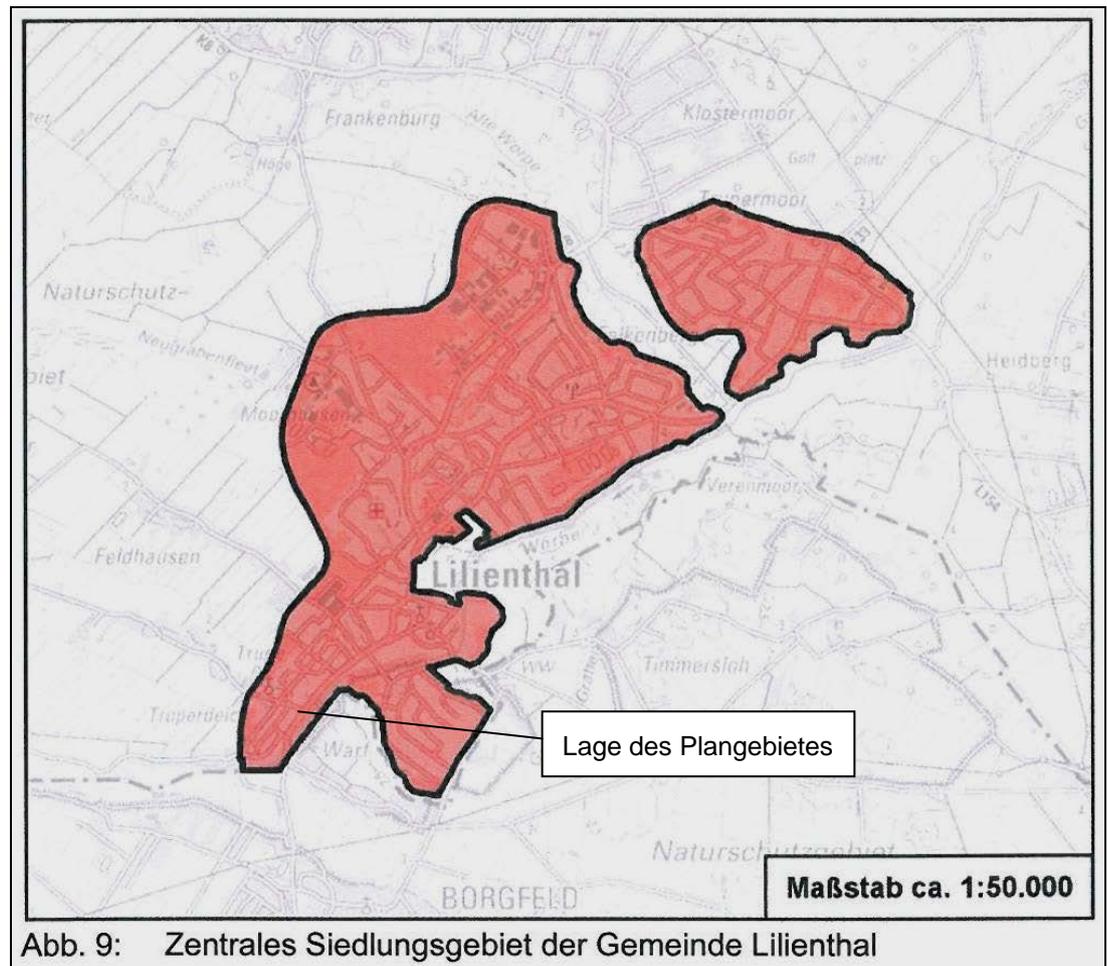
„In den als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orten soll die für die Grundversorgung bzw. für die gehobene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erforderliche Infrastruktur gesichert und entwickelt werden. Hierzu ist eine besondere Stärkung der Bevölkerungsentwicklung an diesen Standorten erforderlich. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt es darauf an, Infrastruktureinrichtungen und Siedlungsentwicklung zunehmend zusammenzuführen. Dies bewirkt einerseits eine bessere Auslastung und damit einen effizienteren Betrieb der Infrastruktureinrichtungen und andererseits eine bessere Erreichbarkeit für die Bevölkerung. Die Siedlungsentwicklung ist daher [...] vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren“ (Kap. 2.3. 03).

---

<sup>1</sup> Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2) aufgestellt werden.“



**Abb. 9: Zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal**

**Abb. 2: Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP (die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet)**

„Die Siedlungsentwicklung soll derart gestaltet werden, dass sie Mobilitätsanforderungen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt. [...] Außerdem sind die Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV besonders zu berücksichtigen. Im Übrigen sind die Nahbereiche von Haltepunkten der Regionalbuslinien der Bedienungsebene 1 gem. Nahverkehrsplan zu berücksichtigen, bei denen eine bauliche Verdichtung bereits besteht und die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen gegeben ist.“

Ferner sollen die Erfordernisse des ÖPNV, insbesondere die Zielsetzungen des Nahverkehrsplans, berücksichtigt werden“ (Kap. 2.3 06).

„Es soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnflächenangebot bereitgestellt werden, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Das Wohnflächenangebot und das Wohnumfeld sollen an sich ändernde Verhältnisse bedarfsgerecht angepasst werden. Bei der Entwicklung von Wohnflächenangebot und Wohnumfeld sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels besonders berücksichtigt werden. Durch geeignete Angebote sollen Familien mit Kindern und ältere Menschen gefördert werden, u.a. durch eine kindgerechte bzw. seniorengerechte Gestaltung der Wohnquartiere.“

Hierfür sollen geeignete Konzepte entwickelt werden und u.a. im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden“ (Kap. 2.3 12).

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 46 „Trupe“ - 1. Änderung beinhaltet im Wesentlichen die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Der Standort liegt innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal und weist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf. Damit entspricht die vorliegende Planung in hohem Maße den raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal sind das Plangebiet sowie die nordöstlich angrenzenden Bereiche als *gemischte Bauflächen* dargestellt. Westlich und südwestlich befinden sich im direkten Anschluss an das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen, die differenziert als *reine* oder *allgemeine Wohngebiete* dargestellt werden (siehe nachfolgende Abbildung).

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (L 133), die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal als *Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge* dargestellt ist.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 „Trupe“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal entwickelt und setzt ein Mischgebiet fest. Diese Art der baulichen Nutzung wird nun geändert. Bedingt durch die bereits vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes fügen sich die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes in das städtebauliche Gefüge sowie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ein.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll daher im beschleunigten Verfahren als so genannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist an bestimmte gesetzliche Vorgaben gebunden und für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Der Gesetzgeber sieht ausdrücklich vor, dass „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden [kann], bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen [...]“. Die Gemeinde Lilienthal macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und wird den Bereich des Plangebietes im Rahmen der Berichtigung anpassen und als Wohnbaufläche darstellen. Das Entwicklungsgebot ist somit als erfüllt anzusehen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal (das Plangebiet ist markiert)

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 „Trupe“ erlangte am 25.03.1977 Rechtskraft und umfasst neben dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die unmittelbar südöstlich und südwestlich angrenzenden Flächen (siehe nachfolgende Abbildung). Er setzt im Bereich des vorliegenden Plangebietes sowie südöstlich angrenzend ein Mischgebiet fest in dem Gebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet werden können. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, d. h. 40 % des Baugrundstückes dürfen bebaut werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ), die angibt wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, beträgt 0,8.

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Mischgebietes ist als ein einzelnes zusammenhängendes „Baufenster“ festgesetzt. Eine textliche Festsetzung schreibt zudem vor, dass entlang der Nordwestgrenze des Mischgebietes eine mindestens 3,0 m breite Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten ist.

Im südwestlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes ist im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Wie im angrenzenden Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch insgesamt 4 „Baufenster“ definiert, die mit bis zu zweigeschossigen bzw. dreigeschossigen Gebäuden bebaut werden dürfen.

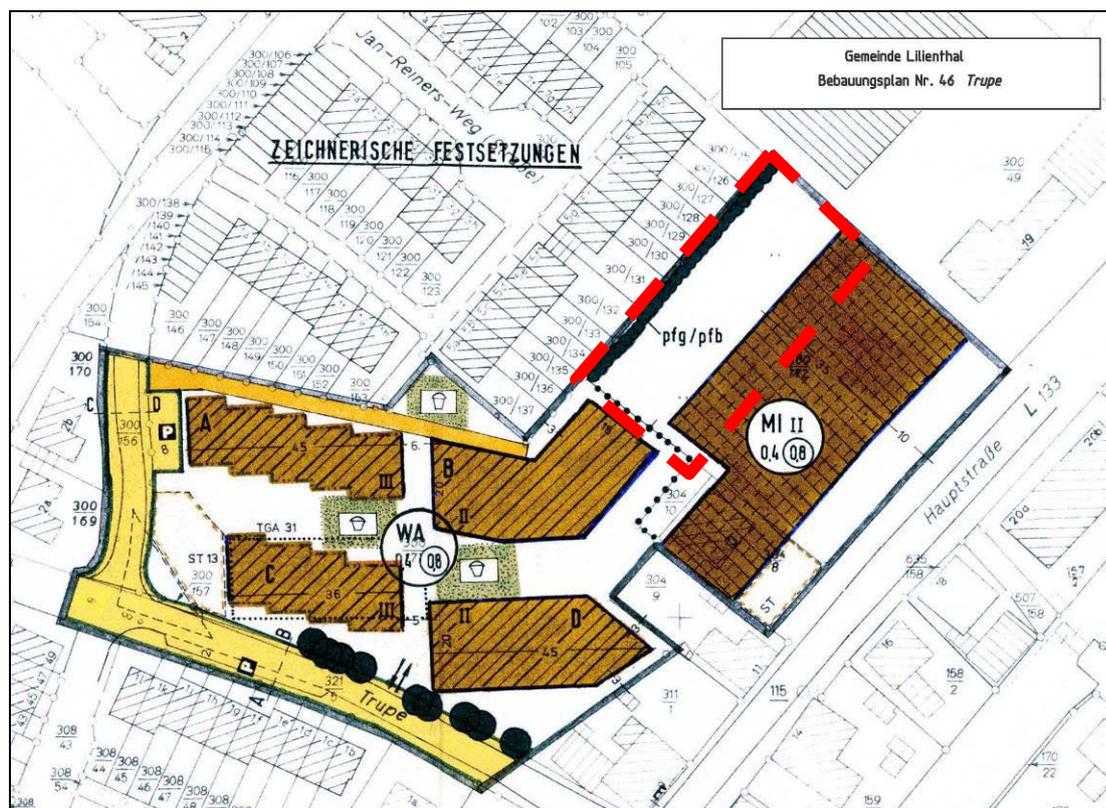


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 „Trupe“ (der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet)

### 3.4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal. Es umfasst einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes einer Autohandelsfirma, der als Abstellfläche für PKW genutzt wurde. Das unmittelbar zwischen dem Plangebiet und der Hauptstraße gelegene Gebäude wird gegenwärtig durch ein anderes Unternehmen, ebenfalls gewerblich, als Ausstellungsfläche für Automobile genutzt. Auf dem nordöstlich des Plangebietes gelegenen Teilen des ehemaligen Betriebsgeländes befinden sich angrenzend an die Hauptstraße eine ehemalige Tankstelle, die zwischenzeitlich als Einzelhandelsstandort genutzt wird, sowie ein großvolumiges Werkstattgebäude auf der straßenabgewandten Seite.

Die nordwestlich und südwestlich des Plangebietes gelegenen Bereiche werden im Wesentlichen durch eine Reihenhausbebauung und bis zu dreigeschossige Wohngebäude geprägt, die in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts errichtet wurden.

## 4. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Auf dem Gelände eines ehemaligen Autohandels- und Reparaturbetriebes befindet sich im rückwärtigen Bereich ein Gebäudekomplex mit Werkstatt und Lager-

halle. Der vordere, straßenseitige Bereich wird gegenwärtig durch zwei Einzelhandelsbetriebe genutzt.

Die langfristige Nachnutzung des Geländes gestaltet sich jedoch schwierig, da die Bebauung auf die ursprüngliche gewerbliche Nutzung ausgelegt ist. Aus Sicht der Gemeinde eignet sich das Gebiet aufgrund seiner zentralörtlichen Lage für eine städtebauliche Neugestaltung, da es insbesondere wegen der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. die Haltestelle der Straßenbahnlinie 4 „Trupe“, eine besondere Lagegunst besitzt. Aufgrund einer Einzelanfrage wurde zudem deutlich, dass insbesondere die Baugrenzen eine städtebaulich sinnvolle Neuordnung einschränken und eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Trupe“ erfordern. Zudem soll eine Anpassung an die aktuellen baurechtlichen Vorschriften erfolgen und die Art der baulichen Nutzung entsprechend der Konzeption von der bisherigen Festsetzung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Da die gesetzlichen Kriterien des Baugesetzbuches erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal wird im Rahmen einer Berichtigung bezüglich der geänderten Art der baulichen Nutzung angepasst.

Entsprechend der Gesamtkonzeption für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen (siehe Baukonzept im Anhang) soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Bebauung in einem ersten Schritt die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. In einem zweiten Schritt ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ vorgesehen.

## 5. INHALT DER ÄNDERUNG

Bedingt durch die Erschließungssituation sowie die städtebauliche Zielsetzung, das Gebiet zukünftig vorrangig wohnbaulich zu nutzen, werden bestimmte, gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in **Allgemeinen Wohngebieten** ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Derartige Nutzungen würden sich entweder aufgrund des Flächenbedarfs oder des initiierten Verkehrs städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen, insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes.

Aufgrund der Änderung der Nutzungsart von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet und dem höheren Schutzanspruch des Wohngebietes gegenüber Schalleinwirkungen, wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse und Empfehlungen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt wurden.

Unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Gebäude an der Hauptstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Geltungsbereich eingehalten. Sofern die abschirmende Wirkung der Gebäude nicht in die Berechnungen

einbezogen wird, ergeben sich geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte. Grundsätzlich handelt es sich bei den genannten Orientierungswerten um Werte, die möglichst einzuhalten sind, aber nicht um absolute Grenzwerte. In den "Hinweise[n] für die Anwendung der Orientierungswerte" im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich "in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen [...] die Orientierungswerte oft nicht einhalten [lassen]. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden." Die Gemeinde macht bei der vorliegenden Planung von dieser Möglichkeit im Rahmen der Abwägung Gebrauch.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, wie die Zuordnung von Lärmpegelbereichen, die Festsetzung von Anforderungen an das Schallschallschutzmaß der verwendeten Baustoffe gem. DIN 4109 sowie die Grundrissgestaltung kann ein ausreichender Schallschutz im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden. Zudem wurde aus Vorsorgegründen festgesetzt, dass die, dem Wohnen dienenden Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.), möglichst auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden sollten.

Um die Baumöglichkeiten auf einem Grundstück im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Lilienthal zu verbessern, wird das vorhandene „Baufenster“ vergrößert, indem die nordwestliche **Baugrenze** bis auf einen Abstand von 3,0 m zum Pflanzstreifen in Richtung Nordwesten verschoben wird. Dadurch wird eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht, die zu einer besseren Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen beiträgt. Zudem wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1 Abs. 2 BauGB) besonders Rechnung getragen, da die vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Entsprechend dem Inhalt des Ursprungsbebauungsplanes sind bisher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Dementsprechend durften bisher 40 % des jeweiligen Baugrundstückes durch ein Hauptgebäude versiegelt werden. Nebenanlagen sowie weitere bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, wie z. B. Garagen, sind entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung 1968 nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

Aufgrund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist aus rechtlichen Gründen auch eine Anpassung an die zur Zeit geltende Baunutzungsverordnung von 1990 erforderlich. Da die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert bei 0,4 bleibt und keine Schlechterstellung gegenüber der bisherigen Grundstücksnutzung erfolgen soll, ist es erforderlich, neben der „regulären“ Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine zusätzliche

Überschreitung der Grundflächenzahl bis zur so genannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 zuzulassen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Lilienthal sowie der bereits vorhandenen Versiegelungen der Bodenoberfläche wird den Belangen der Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingeräumt. Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist die zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nur zulässig, wenn die Oberflächen der vorgenannten Anlagen wasserdurchlässig befestigt werden.

Die zweigeschossige Bauweise bleibt unverändert, so dass auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl** verzichtet werden kann.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde entsprechend den Regelungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung von 1968 auf die Festsetzung der **Bauweise** verzichtet. Bedingt durch die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen ist bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung nun die Festsetzung der Bauweise erforderlich. Daher wird aufgrund den städtebaulichen Zielen der Gemeinde eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dementsprechend sind die Gebäude, deren Länge max. 25,0 m betragen darf, mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

Im Ursprungsbebauungsplan ist entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 300/172 die Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Da dieser Bereich im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt, erfolgt eine Modifizierung an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Demnach sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu ergänzen. Die Bepflanzungen sind nach Innutzungnahme eines Gebäudes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

## 6. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>2</sup>

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

**Tab. 3: Wertstufen nach BREUER**

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Bezogen auf das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild** ist im Plangebiet eine deutliche Überprägung durch die angrenzenden gewerblich genutzten Gebäude vorhanden. Dem Schutzgut kommt somit eine geringe Bedeutung zu. Durch die vorliegende Planung wird durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche der Bau von weiteren Hauptgebäuden im Siedlungszusammenhang ermöglicht. Insgesamt ist dem Schutzgut Landschaftsbild auch weiterhin nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut ergeben sich durch die vorliegende Planung somit nicht.

Bedingt durch die bereits vorhandene umfangreiche Versiegelung für den PKW-Abstellplatz ist dem **Schutzgut Boden** im überwiegenden Teil des Plangebietes nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Lediglich im Bereich des unversiegelten Pflanzstreifens an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes weist der Boden eine allgemeine Bedeutung auf. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes, welche u. a. die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche beinhaltet, ergeben sich nur marginale Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da im Ursprungsbebauungsplan aufgrund der „alten“ Baunutzungsverordnung Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen und daher bereits umfangreiche Versiegelungen des Bodens zulässig waren.

<sup>2</sup> Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Dem **Schutzgut Wasser** kommt ebenfalls eine geringe bis allgemeine Bedeutung zu, da durch die bereits vorhandenen großflächigen Versiegelungen die Versickerungsleistung und damit die Grundwasserneubildung im Plangebiet als gering einzustufen ist. Lediglich im Bereich des Pflanzstreifens ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Durch die Planung ergeben sich allenfalls marginale Änderungen in Bezug auf die Bewertung des Schutzgutes Wasser.

Um die Bedeutung des Plangebietes bezogen auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** beurteilen zu können, ist es erforderlich, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Trupe“ potentiell vorhandenen Biotope zu prognostizieren.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 ist eine Prognose der folgenden potentiell vorkommenden Biotoptypen möglich:

- Gewerbegebiet (OGG) mit geringer Bedeutung (Wertstufe I) oder Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED) mit geringer Bedeutung (Wertstufe I) bzw. Mischformen der vorgenannte Biotoptypen
- Strauch-Baumhecke (HFM), allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Vorhanden ist derzeit lediglich der Biotoptyp Sonstiger gewerblich genutzter Platz (OFG) im Bereich des befestigten Platzes mit einer geringen Bedeutung. Die im Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen wurden teilweise umgesetzt. Der Pflanzstreifen besteht jedoch überwiegend aus nicht heimischen Arten und ist daher dem Biotoptyp Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX) (geringe bis allgemeine Bedeutung, Wertstufe II) zuzuordnen.

Da entsprechend dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleibt und die Art der baulichen Nutzung unverändert beibehalten wird, ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Innerhalb des Plangebietes sind weder Vorkommen von besonderen Sach- oder Kulturgütern, wie z. B. Denkmale, noch besonders geschützte Biotope bekannt. Auch in Bezug auf die Schutzgüter Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern besitzt das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und der Lage im Siedlungsraum nur eine geringe Bedeutung.

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen.

### Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist zu prüfen, ob innerhalb des Plangebietes oder in dessen funktionalem Zusammenhang streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen können. Das Vorkommen von Pflanzen, die einem besonderen oder strengen Schutz unterliegen, kann aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und den damit verbundenen Versiegelungen sowie den örtlich vorkommenden Biotoptypen ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ – 1. Änderung wurden bei der Überprüfung der nördlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Autolackiererei durch einen Sachverständigen Ende 2011 tote Fledermausindividuen entdeckt, die als Jungtiere der Art „Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)“ identifiziert werden konnten. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ – 1. Änderung, wird dazu ausgeführt, dass der Fund auf eine sogenannte Wochenstube, also einen Aufzuchtplatz für den Nachwuchs rückschließen lässt. Die Wochenstube befindet sich im nordöstlichen Gebäudeabschnitt im Bereich der ehemaligen Autolackiererei in einem Hohlraum zur Außenwand. Der Ausflugbereich ist in Richtung Nordosten ausgerichtet.

*„Konkrete Aussagen zur Größe der Wochenstube waren in diesem Jahr leider nicht mehr möglich, da die Zwergfledermäuse ihre Wochenstuben schon Anfang bis Mitte August auflösen. Zählungen am Ausflugloch waren daher in diesem Jahr nicht mehr sinnvoll. Bedingt durch bauliche Maßnahmen in der Halle ist es nicht möglich, den Hangplatz der Kolonie einzusehen, so dass auch keine Abschätzungen durch Sichtbeobachtungen möglich waren.“<sup>3</sup>* Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die im Wesentlichen einen Ersatz für die Beseitigung der Wochenstube beinhalten. Diese Maßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt. Außerdem ließ sich nicht eindeutig belegen, ob die Wochenstube 2012 noch genutzt wurde.

Es ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden, da der Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebietes, der eine Leitfunktion beim Fliegen der Fledermäuse haben könnte, erhalten bleibt. Zudem befindet sich der im Rahmen der Begehung 2011 festgestellte Einflugbereich zur Wochenstube an der nordöstlichen Gebäudeseite und weist einen Abstand von etwa 50 m zur Plangebietsgrenze auf. Das Plangebiet wird von der Hauptstraße (L 133) über das Grundstück Hauptstraße Nr. 19 erschlossen. Die Nutzung des im Bebauungskonzept (siehe Anhang) eingezeichneten Weges soll über eine Grundbucheintragung rechtlich abgesichert werden. Sofern zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches über die L 133 verkehrlich erschlossen werden, ist bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 133 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten die

---

<sup>3</sup> Gutachterliche Stellungnahme zum Vorkommen einer Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) - Wochenstube in Lilienthal, Hauptstraße 19 (Stand: Dezember 2011), Dipl. Biol. Dieter von Barga - Faunistische und Floristische Erfassung – Landschaftsplanung, Ottersberg

Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Verden, hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Zudem wurde aufgrund der Anregung der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Untersuchung<sup>4</sup> zur Knotenpunktbelastung sowie zur Leistungsfähigkeit der vorhandenen Zufahrt zur Hauptstraße (L 133) durchgeführt. Die Verkehrsdaten der Straßenbahnlinie 4 wurden dabei ebenso berücksichtigt, wie ein Prognosehorizont bis 2025.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Spitzenstunde durch die geplante Bebauung im Gesamtgebiet (siehe Nutzungskonzept) mit An- und Abfahrten von insgesamt 16 Kfz/h zu rechnen ist. Dies entspricht einem Verkehrsaufkommen von 98 Kfz/24 h.

Zusätzlich wird die Zufahrt von einem Einzelhandelsbetrieb genutzt. Eine Stichprobenzählung ergab, dass bei einer achtstündigen Öffnungszeit von einer Nutzung durch insgesamt 32 Kfz/24 h auszugehen ist.

Damit liegt die Gesamtbelastung der Ein- und Ausfahrt zur Hauptstraße bei insgesamt 65 Kfz/24 h je Richtung.

Unter Berücksichtigung des Kfz-Verkehrs (ca. 250 Kfz/h) auf der Hauptstraße nach Fertigstellung der Straßenbahnlinie 4 und einem Prognosehorizont bis 2025, des richtungsbezogenen Radverkehrs von 30 Rädern pro Stunde und Richtung sowie dem schienengebundenen Verkehr (5 Straßenbahnen je Stunde) kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass bei der Querung der Gleisanlage auf einen Signalschutz verzichtet werden kann. Es ist somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gegeben.

Bei der Neuerschließung im Plangebiet sind bei der Ausführung von privaten Erschließungswegen die Belange der Feuerwehr zu beachten. Hinsichtlich der Ausführung der Feuerwehruzufahrten sind die Vorgaben der DIN 14090 zu beachten.

Der im Rahmen des Nutzungskonzeptes geplante Wendepplatz ist so auszuführen, dass er als Bewegungsfläche für die Feuerwehr genutzt werden kann, d. h. er sollte

- dem Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen,
- der Bereitstellung der den Fahrzeugen entnommenen Geräte und
- der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen

dienen können. Hierbei soll ein Platzbedarf für mindestens drei Feuerwehrfahrzeuge sichergestellt werden. Die Bewegungsfläche ist ausreichend zu bemessen.

Die Löschwasserversorgung ist laut Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) sicherzustellen. Um im Einsatzfall die erforderliche Löschwassermenge problemlos entnehmen zu können, ist aus Sicht der Feuerwehr ein zusätzlicher Unterflurhydrant erforderlich.

---

<sup>4</sup> Bebauungsplan Lilienthal Nr. 46 1. Änderung und B-Plan Nr. 91, 2. Änderung - Verkehrliche Angaben zur Knotenpunktbelastung und Leistungsfähigkeit (Ein- und Ausfahrt mit Hauptstraße) - (Stand: 23.08.2013; Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal)

Hydranten sind nach den Vorgaben der DVGW Arbeitsblätter W 331 und W 400 sowie der DIN 3221 Teil 1 auszuführen, insbesondere sind die Hydranten so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 „Hinweisschilder für Löschwasser“ zu kennzeichnen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die Lage des Unterflurhydranten mit der Feuerwehr abgestimmt.“

Weitere städtebauliche Belange bleiben durch die vorliegende Planung unberührt.

## **7. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN**

### **Altlasten**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 96 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.

### **Kampfmittel**

Eine Auswertung durch das LGLN, Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – ergab, dass auf den dort vorliegenden Luftbildern keine Abwurfkampfmittel im Plangebiet erkennbar sind.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

## **8. HINWEIS**

Sofern zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches über die L 133 verkehrlich erschlossen werden, ist bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 133 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten die Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Verden, hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

## **9. ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN**

Gegenteilige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 „Trupe“ treten mit der Bekanntmachung der vorliegenden Änderung nach § 10 BauGB außer Kraft.

**Ausarbeitung**

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Trupe“ wurde ausgearbeitet von:

Bremen, den 21.01.2013 / 29.05.2013 / 16.08.2013 / 02.09.2013

**instara**

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

gez. Dr. H. Hautau

**Verfahrenshinweise:****1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 05.03.2013 dem Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.06.2013 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung mit der Begründung haben in der Zeit vom 17.06.2013 bis 18.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

**2. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die Satzung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 11.10.2013

Der Bürgermeister

In Vertretung: gez. Lütjen

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

**Anhang:** Bebauungskonzept

