



Bebauungsplan Nr. 82  
„HEIDBERGER STRASSE“ - 2. ÄNDERUNG  
Begründung

- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

**instara**

(Proj.-Nr. 28865-047)



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

**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 .....	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	11
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen .....	13
7.4	Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radweg .....	15
7.5	Kinderspielplatz .....	15
7.6	Erhalt von Einzelbäumen .....	16
7.7	Öffentliche Grünfläche.....	16
7.8	Immissionsschutz.....	16
8.	FLÄCHENÜBERSICHT .....	19
9.	ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	19
10.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	19
10.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	19
10.2	Wasserwirtschaft .....	25
10.3	Ver- und Entsorgung .....	26
10.4	Überörtlicher Verkehr .....	26
10.5	Wald .....	27
10.6	Immissionsschutz.....	28
10.7	Kinderspielplatz .....	28
11.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN .....	28

**Anhang I:** Biotoptypenkarte (Stand: 03.11.2011), Instara, Bremen

**Anhang II:** Erschließungskonzept, Ingenieurbüro Kleberg, Ritterhude

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 22.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Heidberger Straße“ - 2. Änderung beschlossen.

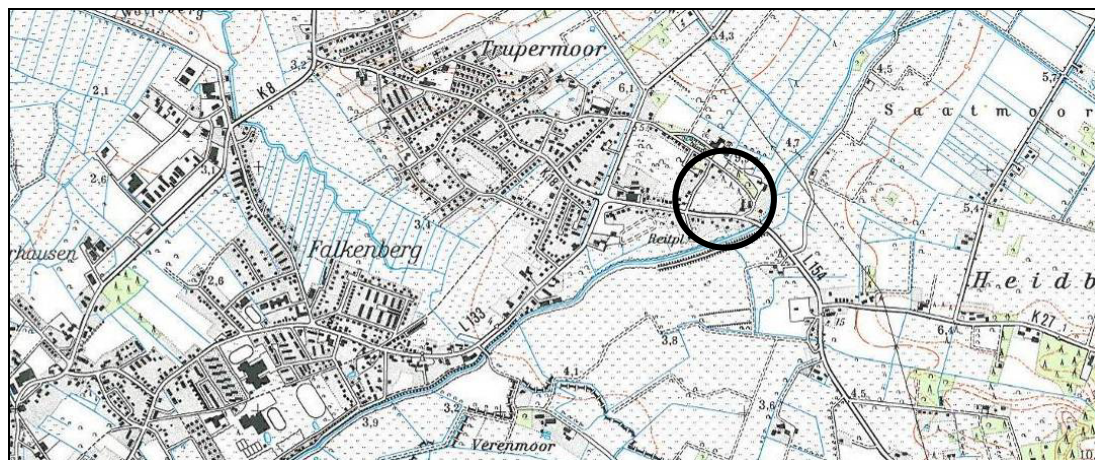
Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) 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. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Thorenz & Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,65 ha auf und befindet sich nördlich der Heidberger Straße (L 154). Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.



**Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes**

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

### **4.1 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 Siedlungsbereich 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).

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, gliedert sich das Zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal in zwei Bereiche. Der nördlich gelegene kleinere Teil des Zentralen Siedlungsgebietes, dem das Plangebiet zuzurechnen ist, umfasst im Wesentlichen die Ortsteile Trupermoor und Falkenberg.

„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 zum Einen 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.“

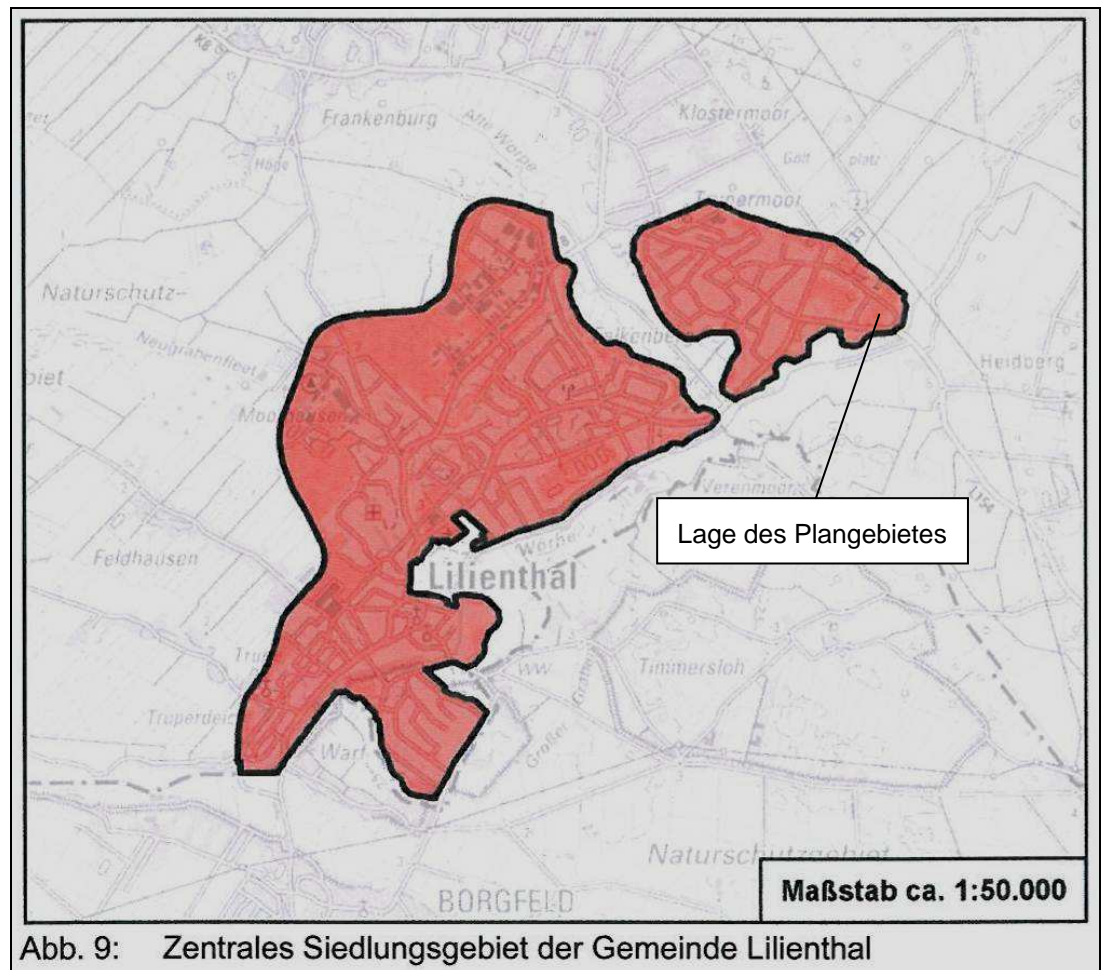


Abb. 2: Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP (die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet)

Die vorliegende Planung, welche die Entwicklung eines Wohngebietes beinhaltet, entspricht aufgrund der Lage des Plangebietes in hohem Maße der raumordnerischen Zielsetzung der zentralen Siedlungsentwicklung.

Die südlich des Plangebietes gelegene Heidberger Straße (L 154) ist im zeichnerischen Teil des RROP als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* sowie *Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* dargestellt.

Die L 154 sowie weitere Kreisstraßen wurden im RROP „aufgrund ihrer Verbindungsfunktionen für das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck, das Grundzentrum Lilienthal und die Anbindung an die Autobahnen 1 und 27 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraßen festgelegt [...]“ (Kap. 4.1.4 02).

„Der im Landkreis Osterholz befindliche Streckenteil der Verbindung zwischen Lilienthal und Ottersberg [wird als] Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr festgelegt, da diese Zubringerfunktionen zur künftigen Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 4 haben wird“ (Kap. 4.1.2 04).

Das Plangebiet besitzt durch seine Lage an der L 154 sowie durch die fußläufige Entfernung von etwa 500 m zum Falkenberger Kreuz (zukünftige Endhaltestelle

der Straßenbahnlinie 4) eine sehr gute Anbindung sowohl an das Netz des ÖPNV als auch das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Im Bereich der östlich des Plangebietes verlaufenden Wörpe (Gewässer II. Ordnung) sind im zeichnerischen Teil des RROP in einiger Entfernung zum Plangebiet ein Vorranggebiet Hochwasserschutz sowie ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt.

Vorranggebiete dienen der Sicherung oder gezielter Entwicklung raumbedeutsamer Funktionen oder Nutzungen. Gegenüber anderen, mit dem Nutzungszweck nicht zu vereinbarenden Funktionen oder Nutzungen besteht ein Schutzanspruch.

Im Gegensatz dazu handelt es sich bei Vorbehaltsgebieten um relativ geschützte Funktionen und Nutzungen, deren Schutz einen Grundsatz der Raumordnung darstellt. Mit der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet sind zudem in der Regel bestimmte Vorgaben bezüglich nachfolgender Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen verbunden.

Da das Plangebiet selbst nicht als Retentionsraum der Wörpe dient und bereits innerhalb des Siedlungsbereiches liegt, bestehen keine Nutzungskonflikte mit dem Vorranggebiet Hochwasserschutz sowie dem Vorranggebiet Natur und Landschaft. Eine Beeinträchtigung des westlich des Plangebietes gelegenen Schützenweges in seiner Funktion des regional bedeutsamen Radwanderweges (Vorbehaltsgebiet) ist ebenfalls nicht zu erwarten.

In einer Entfernung von etwa 250 m verläuft nordöstlich des Plangebietes ein Vorranggebiet Leitungstrasse (Strom). In der Begründung zum RROP wird ausgeführt, dass die elektromagnetischen Auswirkungen „bei einem Abstand von 200 m zu den Leitungen [...] auf dem Niveau der allgegenwärtigen Grundbelastung [liegen] und [...] insoweit nicht mehr messbar [sind].“ Da der vorgenannte Abstand sowohl von dem Allgemeinen Wohngebiet auf der östlichen Seite des Schützenweges sowie dem geplanten Wohngebiet im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung eingehalten wird, ist davon auszugehen, dass der Abstand ausreichend bemessen ist und somit die Belange der Raumordnung angemessen berücksichtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet die Entwicklung eines Wohngebietes an einem Standort vor, der innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal liegt und eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz aufweist. Zudem trägt die geplante zukünftige Nutzung zur Stärkung des Zentralen Ortes, z. B. durch die bessere Auslastung von Infrastruktureinrichtungen, bei. Damit entspricht die vorliegende Planung in hohem Maße den raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung.

## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal ist der überwiegende Teil des Plangebietes als *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gaststätte“ dargestellt. Im Südwesten dieses Sondergebietes ist zudem eine kleine Wasserfläche dargestellt, die von einer ringförmigen *Fläche für Maß-*

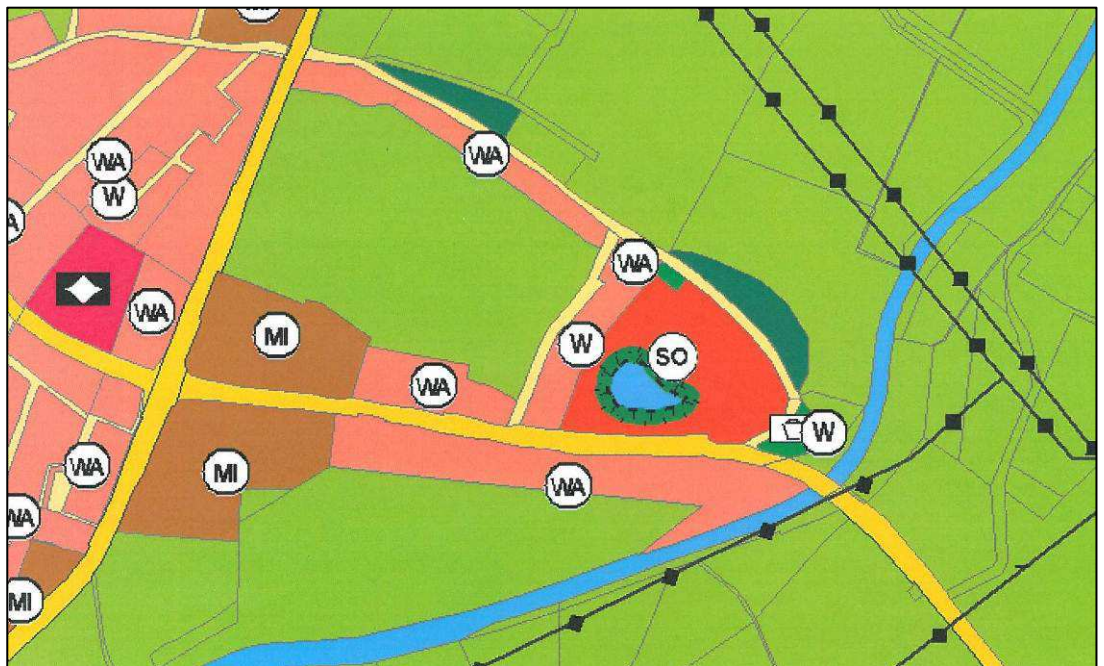


nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgeben ist. Außerdem befindet sich an der nördlichen Grenze des Sondergebietes eine kleine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite).

Südlich des Plangebietes verläuft die L 154 (Heidberger Straße). Diese ist entsprechend ihrer Klassifizierung als überörtlich Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal dargestellt. Der Schützenweg sowie die Heidberger Straße sind dagegen lediglich als untergeordnete Gemeindestraße gekennzeichnet.

Südlich der Heidberger Straße, auf der östlichen Seite des Schützenweges sowie am westlichen Abschnitt der Straße Am Heidberg sind *Wohnbauflächen (W)* bzw. *Allgemeine Wohngebiete (WA)* in einer Grundstückstiefe entlang der jeweiligen Straßen dargestellt.

Nördlich der Straße Am Heidberg befinden sich zwei kleine Bereiche, die als *Flächen für die Forstwirtschaft* dargestellt sind. Daran schließen sich umfangreiche *Flächen für die Landwirtschaft* an. Zudem ist die Wörpe als Gewässer dargestellt.



**Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal**

Entsprechend der geänderten städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde für den Bereich des Plangebietes beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Bedingt durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sowie der bereits vorhandenen 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.

### **4.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 82 „Heidberger Straße“ wurde im Jahr 1991 rechtsverbindlich und umfasst einen Bereich zwischen der Wörpe und den Straßen Schützenweg, Am Heidberg und der Heidberger Straße (L 154). Planungsanlass für die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes waren eine geordnete Siedlungsabrundung, die Schaffung von zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für den ortsansässigen Gastronomie- und Hotelbetrieb sowie von wohnbaulich nutzbaren Grundstücken.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes wurde daher ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Gaststätte“ festgesetzt und die zulässigen Nutzungen wie folgt definiert:

- Hotel / Gaststätte / Restaurant,
- Kegelbahn,
- Betriebszugehöriges Wohnen und
- Anlagen für den Tennissport.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes wird durch drei festgesetzte „Baufenster“ bestimmt, die in der Planzeichnung durch Baugrenzen zeichnerisch verortet sind. Bezüglich der Zulässigkeit von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden beinhaltet der Bebauungsplan die Einschränkung, dass diese nur innerhalb der „Baufenster“ zulässig sind. Das im Norden gelegene „Baufenster“ ist zudem ausschließlich für die Anlage eines Tennisplatzes vorgesehen. Innerhalb der übrigen beiden „Baufenster“ sind die Gebäude in eingeschossiger Bauweise zu errichten und die Gebäudelänge darf unter Ausnutzung der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des östlich gelegenen „Baufensters“ mehr als 50 m betragen.

In der südlichen Hälfte des Sondergebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein Teich mit frei geschwungenen und flach geneigten



Uferböschungen anzulegen. Die Teichanlage ist in drei Bereiche gegliedert, die sich in Bezug auf den Neigungswinkel der Uferböschungen unterscheiden und deren Mindestwassertiefen 0,3 m, 1,0 m bzw. 1,5 m betragen müssen.

Der Uferstreifen der Teichanlage sowie mindestens 10 % des freiliegenden Böschungsbereiches sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich ist eine Bepflanzung des Teiches mit standortgerechten und einheimischen Wasserpflanzen vorzunehmen.

Neben der Neuanlage eines Teiches sind im Randbereich des geplanten Tennisplatzes sowie des geplanten Kinderspielplatzes, der im Norden des Sondergebietes angeordnet ist, Pflanzstreifen mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Diese sind wahlweise zweireihig mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen oder als Baum-Strauchhecke anzulegen. Als weitere Bepflanzungsmaßnahme ist zur landschaftsgerechten Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes am Schützenweg ein insgesamt 7,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist fünfzeilig mit standortgerechten und heimischen Bäumen zu bepflanzen, deren Art und jeweiliger prozentualer Anteil an der Gesamtanzahl detailliert im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Innerhalb des Sondergebietes ist zudem eine größere Anzahl von Einzelbäumen zum Erhalt festgesetzt, die überwiegend im nordöstlichen Teil des Gebietes vorkommen. Zudem sind weitere Einzelbäume innerhalb der im Südosten des Ursprungsbebauungsplanes gelegenen privaten Grünfläche zu erhalten.

Der Ursprungsbebauungsplan umfasst neben dem Sondergebiet auch zwei Allgemeine Wohngebiete, die entlang der Straße Schützenweg und im äußersten Osten des Geltungsbereiches angeordnet sind. Dieser Bereich wurde durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 82 „Heidberger Straße“ – 1. Änderung und Erweiterung überarbeitet. Die Gebäude sind in diesem Bereich als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Der zulässige Versiegelungsgrad der jeweiligen Baugrundstücke wird durch die kleinteilige Festsetzung von „Baufenstern“ sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bestimmt. Diese beinhaltet, dass maximal 20 % des Baugrundstückes von einem Hauptgebäude eingenommen werden dürfen. Zusätzlich ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 10 % zulässig.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- oder Kellergeschossen mitzurechnen. Daher wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,3 festgesetzt.

Die bereits ausgebaute Straße Schützenweg sowie die teilausgebaute Straße Am Heidberg sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 82 „Heidberger Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Heidberger Straße“ - 1. Änderung und Erweiterung erlangte am 21.08.2002 Rechtskraft. Da diese Änderung lediglich den äußersten Osten des Ursprungsbebauungsplanes betrifft und die Grundkonzeption beibehalten wurde, wird auf die Beschreibung der Inhalte verzichtet. Weitere Bebauungspläne sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal und in geringer Entfernung zur Wörpe, einem Gewässer II. Ordnung, sowie zur geplanten Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 4 am Falkenberger Kreuz.

Das Plangebiet selbst ist ausschließlich im östlichen Teil bereits bebaut. Es handelt sich dabei um zwei freistehende Einzelhäuser in denen ein Hotel bzw. ein Restaurant mit angegliederter Kegelbahn untergebracht sind. Die den beiden Gebäuden vorgelagerten Flächen sind fast vollständig versiegelt und bilden eine kleine Platzsituation. Die Stellplätze, die von Gästen des Hotels genutzt werden, befinden sich überwiegend östlich des Gebäudes im Bereich der privaten Grünfläche sowie in geringerer Anzahl vor dem Hoteleingang im Süden. Weitere Stellplätze sind nördlich des Hotels angeordnet.

Westlich der Kegelbahn befinden sich ein durch Gehölze abgegrenzter Bereich, der als Ziergarten genutzt wird, sowie ein größeres Nebengebäude. Der übrige

Bereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt und von linearen Gehölzbeständen begrenzt.

Im Umfeld des Plangebietes wird die vorhandene Bebauung überwiegend durch freistehende neuzeitliche Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, die sich überwiegend in Richtung der jeweiligen Erschließungsstraßen orientieren. Teilweise sind auch noch dörfliche Siedlungs- und Gestaltungselemente vorhanden, wie z. B. die nordöstlich des Plangebietes gelegene ehemalige Hofstelle oder Peins Gasthof mit dem angegliederten Schießstand sowie vereinzelte Dächer mit Reeteindeckung.

## **6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

Planungsanlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Reduzierung des Umfanges der Hotel- und Gaststättennutzung innerhalb des Sondergebietes. Es ist vorgesehen, lediglich das im Osten des Plangebietes gelegene Hotel weiterzuführen, die übrigen Gebäude, in welchen das Restaurant sowie die Kegelbahn untergebracht sind, sollen dagegen abgerissen werden. Zudem steht der westliche Teil des Sondergebietes für eine neue Nutzung zur Verfügung. Da in der Gemeinde Lilienthal eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, das Plangebiet innerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches liegt und eine gute verkehrliche Erschließung durch die unmittelbar angrenzende L 154 sowie die geplante Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 4 und die bereits vorhandene Bushaltestelle im Bereich des Falkenberger Kreuzes aufweist, soll in diesem Bereich ein Wohngebiet entwickelt werden.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in dem die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie von so genannten „Stadtvillen“ mit bis zu 4 Wohnungen zulässig ist. In Bezug auf die Dichte der zukünftigen Bebauung sowie die Höhe der Gebäude soll das Plangebiet dahingehend gegliedert werden, dass angrenzend an die vorhandene Bebauung am Schützenweg, die aus eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern besteht, ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden soll (Q1 und Q2). Im übrigen Gebiet sind außerdem auch so genannte „Stadtvillen“ zulässig.

Der Bereich des Hotels (30 Zimmer) wird weiterhin als Sondergebiet festgesetzt, allerdings mit einer Beschränkung der Zweckbestimmung auf „Hotel“.

Da im Norden des Ursprungsbebauungsplanes ein Kinderspielplatz vorgesehen war, soll auch zukünftig eine Spielmöglichkeit für Kinder in das Wohngebiet integriert werden, allerdings an einem anderen Standort.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine zentrale neue Straßenanbindung von der Heidberger Straße (L 154) erfolgen, die innere Erschließung wird durch eine Ringerschließung sichergestellt. Für Fußgänger und Radfahrer soll zudem eine eigenständige Anbindung an den Weg Heidberger Straße im Nordosten des Plangebietes erfolgen.

Bedingt durch seine Lage an der Heidberger Straße (L 154) wirken Schallemissionen durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet ein. Daher wurde im Vorfeld der Planung ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Empfehlungen

bezüglich aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

## **7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Bedingt durch die Aufgabe des Restaurants und der Kegelbahn sowie die damit verbundene erhebliche Reduzierung der für das Betriebskonzept benötigten Flächen, steht der überwiegende Bereich der im Ursprungsbebauungsplan als Sondergebiet festgesetzten Fläche für eine innerörtliche Nachverdichtung zur Verfügung. Bedingt durch die Lage im Zentralen Siedlungsgebiet sowie entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Lilienthal wird daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt

Bedingt durch die Lage des Plangebietes am östlichen Siedlungsrand von Lilienthal 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.

Aufgrund der Größe des Hotels (30 Zimmer) wird die Festsetzung eines Sondergebietes für die verbleibende Fläche (Q5) beibehalten. Allerdings erfolgt im Rahmen einer textlichen Festsetzung eine Beschränkung auf die Zweckbestimmung „Hotel“. Zulässig sind entsprechend der ausgeübten Nutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes, dazugehörige Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Personal sowie der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen.

Die Belange des im Plangebiet ansässigen Betriebes werden somit in hohem Maße bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da aufgrund der Lage des Plangebietes im Zentralen Siedlungsbereich eine optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und somit die Obergrenze der Bodenversiegelung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf innerhalb der Quartiere (Q1, Q2, Q3 und Q4) bis zu 50 % betragen. Einschränkungen sollen nicht erfolgen, da für eine angemessene Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B.

Gartenhaus, gepflasterte Flächen für Mülltonnen) sowie Stellplätze / Garagen mit Zufahrten erforderlich sind.

Für das Quartier Q5 wurde aufgrund des bereits vorliegenden hohen Versiegelungsgrades eine andere Festsetzungsart als für das Allgemeine Wohngebiet gewählt. Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, wird für das Sondergebiet keine Grundflächenzahl festgesetzt, sondern die zulässige (Gebäude-) Grundfläche durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen verbindlich zeichnerisch festgelegt werden, bestimmt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis maximal 80 % der Grundstücksfläche zulässig.

In Bezug auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurde eine Gliederung innerhalb des Plangebietes vorgenommen. Auf den unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung am Schützenweg angrenzenden Flächen (Q1) wird entsprechend der dort bereits vorhandenen Bebauung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt und die maximale Höhe der Gebäude auf 9,0 m begrenzt. Diese vorgenannten Regelungen wurden auch für den Bereich entlang der Heidberger Straße (L 154) in den Bebauungsplan aufgenommen (Q1 und Q2), da aufgrund der Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bereich vorbelastet ist und durch die festgesetzte Lärmschutzwand nur für das Erdgeschoss und die Freiflächen eine wirksame Abschirmung erreicht werden kann.

Im überwiegenden Teil des übrigen Plangebietes soll neben eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern auch die Errichtung von Gebäuden mit anderen Bauformen ermöglicht werden, z. B. so genannte „Stadtvillen“ mit bis zu 4 Wohneinheiten. Daher werden für die Quartiere (Q3, Q4) eine zweigeschossige Bauweise sowie eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

Für das Sondergebiet „Hotel“ (Q5) wird aufgrund der Bestandssituation eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

### **7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

Die durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden als zusammenhängende „Bauzonen“ festgesetzt. Dadurch wird eine flexible Grundstücksparzellierung ermöglicht. Die zukünftigen Gebäude können somit innerhalb der „Bauzone“ individuell auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordnet werden, z. B. zur Optimierung des Gebäudegrundrisses oder der Solarnutzung.

Grundsätzlich können gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Im Bebauungsplan werden zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume jedoch derartige Anlagen sowie Abgrabungen im Bereich der Kronentraufbereiche ausgeschlossen. Die betroffenen Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet. Außerdem



sind in diesem Bereich Bodenauffüllungen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig.

Wie bereits erläutert, orientieren sich die Bauweise sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Quartiere Q1 und Q2 an der vorhandenen Bebauung am Schützenweg. Dementsprechend sind in diesem Bereich ausschließlich eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge maximal 20,0 m (Einzelhäuser) bzw. 25,0 m (Doppelhäuser), d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte aufweisen darf. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 9,0 m begrenzt.

Da entsprechend dem Planungsziel in den Quartieren Q3 und Q4 auch andere Gebäudeformen zulässig sind, sich diese Gebäude jedoch in die Umgebung einfügen sollen, wird in diesem Bereich ebenfalls eine maximale Gebäudelänge von 25,0 m festgesetzt. Zudem wird die Gebäudehöhe auf 12,0 m begrenzt.

Durch die Begrenzung der Gebäudelänge und -höhe wird sichergestellt, dass trotz zusammenhängender überbaubarer Grundstücksflächen, die grundsätzlich auch die Errichtung größerer Gebäude ermöglichen würden, eine kleinteilige Bebauung mit einer Durchgrünung zwischen den Gebäuden realisiert wird.

Da durch die Festsetzung der Bauweise in Kombination mit der maximalen Gebäudelänge nicht abschließend die städtebauliche Dichte innerhalb des Plangebietes geregelt werden kann, wurde eine Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind daher in den Quartieren Q1 und Q2 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus maximal zwei Wohnungen und in den Quartieren Q3 und Q4 maximal 4 Wohnungen je Gebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen bzw. 4 Wohnungen zulässig, d. h. je Doppelhaushälfte eine Wohnung oder je „Stadtvilla“ 4 Wohnungen. Zugleich besteht die Möglichkeit, innerhalb eines Einzelhauses eine zusätzliche Einliegerwohnung, z. B. für weitere Familienmitglieder wie Senioren oder erwachsene Kinder, zu schaffen.

Im Q5 wird aufgrund des vorhandenen Beherbergungsbetriebes abweichend vom übrigen Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine maximale Länge von 50,0 m nicht überschreiten. Auf die bisherige Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die auch Gebäudelängen über 50 m zuließ, wird verzichtet, da diese Festsetzung ausschließlich für die Kegelbahn erforderlich war.

Innerhalb des Plangebietes wird die Erdgeschossfußbodenhöhe einheitlich auf mindestens 0,0 m und maximal 0,3 m über Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bei der Errichtung zukünftiger Gebäude die äußere Gestaltung in Bezug auf die Höhe der Erdgeschossesbene an die ortsübliche Bauweise angepasst wird. Höhere Gebäudesockel, die typisch für unterkellerte Gebäude sind und dort eine gute Belichtung und Belüftung der Kellerräume ermöglichen, sind in Gebieten mit relativ hohen Grundwasserständen, zu denen auch weite Teile der Gemeinde Lilienthal

zählen, eher unüblich. Daher wurde eine maximale Höhe für den Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) der jeweiligen Gebäude, bezogen auf die jeweils relevanten Erschließungsanlagen, aufgenommen. Zugleich werden potenzielle Konflikte zwischen Grundstückseigentümern durch eine unterschiedliche Geländehöhe benachbarter Grundstücke innerhalb des Baugebietes vermieden.

#### **7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radweg**

Die Konzeption des Ursprungsbebauungsplanes sah eine Verlängerung der Straße Am Heidberg vom Schützenweg in östliche Richtung mit einer Anbindung an die Heidberger Straße im Bereich des Hotels vor. Bisher ist die Straße Am Heidberg nur bis zur Hausnummer 32 ausgebaut. Im weiteren Verlauf handelt es sich um einen unbefestigten Weg, der eher als „Trampelpfad“ zu bezeichnen ist und nur von Fußgängern genutzt wird. Im Bereich der rückwärtigen Zuwegung zur Weidefläche (diese liegt am nördlich Rand des Q5) weitet sich der unbefestigte Weg auf und ist befahrbar. Der angrenzende östliche Abschnitt der Straße Am Heidberg ist zwar befestigt, jedoch nicht vollständig ausgebaut und vermittelt daher eher den Eindruck eines privaten Weges.

Bedingt durch den vorhandenen Gehölzbestand entlang des nicht ausgebauten Abschnittes der Straße Am Heidberg sowie des Geländereiefs wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes neu konzipiert.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringstraße (Wörpeweg), die eine Anbindung an die Heidberger Straße (L 154) innerhalb der OD-Grenze erhält. Die tatsächlich befestigte Fahrbahn wird jedoch nur eine Breite von ca. 5,0 m einnehmen, der übrige Bereich ist für die Anordnung von Sickermulden sowie Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Der bisher unbefestigte Abschnitt der Straße Am Heidberg soll in seiner Funktion als fußläufige Verbindung erhalten bleiben und mit der Ringstraße (Wörpeweg) im Plangebiet verbunden werden, so dass eine Vernetzung des neuen Wohngebietes mit dem angrenzenden Siedlungsbereich erfolgt.

Bedingt durch die Gehölzbestände am Rand des vorhandenen Pfades wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sofern zukünftig ein Ausbau des vorhandenen Pfades erforderlich sein sollte, kann innerhalb der Grünfläche ein Fuß- und Radweg angelegt werden, dessen Oberfläche wasserdurchlässig befestigt ist.

#### **7.5 Kinderspielplatz**

Der ursprünglich im Norden des Sondergebiets festgesetzte Kinderspielplatz wird entsprechend der geänderten Konzeption geringfügig in Richtung Osten verschoben und an einem gut erreichbaren Standort innerhalb des zukünftigen Wohngebietes angeordnet. Mit einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> weist er eine ausreichende Größe für eine attraktive Gestaltung auf. Über den angrenzenden Fuß- und Radweg ist der Spielplatz auch von Kindern aus dem westlich angrenzenden Wohngebiet gut zu erreichen.

## 7.6 Erhalt von Einzelbäumen

Angrenzend an den Pfad im Norden des Plangebietes sind mehrere ältere Einzelbäume vorhanden. Diese sind von Bedeutung für das Ortsbild, da sie das geplante Wohngebiet klar gegenüber der Umgebung begrenzen, und werden daher zum Erhalt festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,0 m hervorzuheben, die aufgrund ihres Standortes im Randbereich des geplanten Fuß- und Radweges eine besondere Bedeutung besitzt. Durch die Anordnung des Kinderspielplatzes in diesem Bereich wird das direkte Umfeld des Baumes von einer Bebauung freigehalten und die Eiche ist von den zukünftigen Nutzern der Planstraße (Wörpeweg) sowie des Fuß- und Radweges visuell wahrnehmbar. Darüber hinaus wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bäume festgesetzt, dass im Bereich der Kronentraufen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Abgrabungen ausgeschlossen wird und Bodenauffüllungen nur bis 20 cm Höhe und nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden dürfen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung wurde für Versiegelungen im Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb des Q5 formuliert, um die dort vorhandenen befestigten Wegeflächen zu erhalten.

## 7.7 Öffentliche Grünfläche

Der unbefestigte Teil der Straße Am Heidberg, der im Ursprungsbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, besteht aus zwei Flurstücken. Da entsprechend dem geänderten Erschließungskonzept diese Verbindung zukünftig nur noch als Fuß- und Radweg genutzt werden soll sowie aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche kann entweder der vorhandene Pfad in der vorhandenen Form weitergenutzt oder ein Fuß- und Radweg mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung angelegt werden.

## 7.8 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der Heidberger Straße (L 154) ein. Daher wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> durchgeführt, deren Ergebnisse und Empfehlungen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von aktiven (Lärmschutzwand) und passiven (Lärmpegelbereiche) Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt wurden.

Der schalltechnischen Untersuchung liegen bezüglich der Verkehrsbelastung der Heidberger Straße (L 154) Daten des Büros Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, (Stand: 2011) zu Grunde. Zudem wurde unter Beachtung der allgemeinen Verkehrsentwicklung eine Verkehrsmengensteigerung berücksichtigt (Prognosehorizont 2025) und eine durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) von 6.280 Kfz pro Tag in die Berechnungen eingestellt.

---

<sup>2</sup> Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 82 „Heidberger Straße“, 2. Änderung, der Gemeinde Lilienthal, Stand: 05.07.2012, Bonk – Maire - Hoppmann GbR, Garbsen

Die durch die DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. 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 Gemengelage[n] [...] 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 aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand), die Zuordnung von Lärmpegelbereichen und die Festsetzung von Anforderungen an das Schalldämmmaß der Baustoffe für Außenbauteile gem. DIN 4109 kann ein ausreichender Schallschutz im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in den übrigen Bereichen des Plangebietes nachgewiesen werden.

Entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wird entlang der Heidberger Straße eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt, die im Südwesten des Plangebietes in einem spitzen Winkel in Richtung Norden abknickt. Dieser 9,0 m lange Abschnitt der Lärmschutzwand wird abweichend von der übrigen Höhe mit 1,8 m festgesetzt, da er direkt an ein privates Grundstück angrenzt. Die Lärmschutzwand ist zusammen mit den Erschließungsanlagen zu errichten.

Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand kann insbesondere eine Reduzierung der Schallbelastung der straßennahen Grundstücksflächen erreicht werden, so dass die Orientierungswerte auf den Freiflächen eingehalten bzw. um weniger als 2 dB(A) überschritten werden. Um eine Schallreflektion zu vermeiden und die südlich der Heidberger Straße gelegenen Wohnhäuser vor weiteren Immissionen zu schützen, ist die Schallschutzwand straßenseitig absorbierend herzustellen.

Zusätzlich wurden entsprechend den ermittelten Schallwerten im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt und durch ergänzende textliche Festsetzungen konkretisiert.

In den Lärmpegelbereichen II, III und IV sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) möglichst zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe innerhalb der Lärmpegelbereiche Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Zum Schutz der Nachtruhe können innerhalb des Lärmpegelbereichs

ches II darüber hinaus Schallschutzfenster mit besonderen konstruktiven Merkmalen eingebaut werden. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs- / Mitteilungsverfahren zu erbringen.

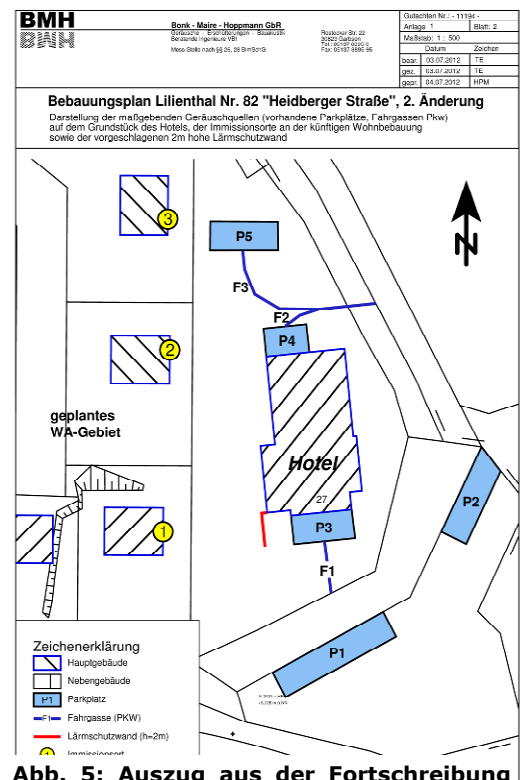
Da die im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzwand in erster Linie der Abschirmung der in Richtung Süden ausgerichteten Gärten der zukünftigen Baugrundstücke im Q1 und Q2 dient, ist eine Verlängerung der Wand im Bereich des Q5 nicht erforderlich. Vielmehr ist es ausreichend, in den Lärmpegelbereichen III und IV dem Wohnen dienende Außenanlagen, wie z. B. Terrassen oder Balkone, auszuschließen.

Bezüglich der geplanten Wohnnutzung im direkten Umfeld des vorhandenen Hotels wurden im Rahmen des Schallgutachtens die Parkplatzlärmmissionen überprüft.

Die Stellplätze des Hotels befinden sich räumlich verteilt im Wesentlichen südlich und östlich des Betriebsgebäudes. Zudem sind in geringerem Umfang nördlich des Hotels weitere Stellplätze angeordnet (siehe nachfolgende Abbildung).

Das schalltechnische Gutachten wurde unter Berücksichtigung der Lage der Stellplätze überarbeitet und kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte in Bezug auf den Parkplatzlärm im geplanten Wohngebiet um mindestens 5,5 dB(A) unterschritten werden. Lediglich die ermittelten Spitzenpegel überschreiten die maßgeblichen Richtwerte. Daher sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung folgende aktive Schallschutzmaßnahmen sowie organisatorische Maßnahmen erforderlich:

In Verlängerung der westlichen Gebäudekante des Hotels ist eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand zur Abschirmung der direkt vor dem Hotelgebäude gelegenen Stellplatzflächen zu errichten. Außerdem ist eine Nutzung der im Norden des Betriebsgrundstückes gelegenen Stellplätze in der Zeit von 22.00 h bis 6.00 h nicht zulässig. Um einen wirksamen Schutz der zukünftigen Gebäude im Wohngebiet zu erreichen, ist die Lärmschutzwand mit Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des Q2 und Q3 zu errichten. Die Gemeinde beabsichtigt, die Errichtung der quellennahen Lärmschutzwand im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer des Hotelgrundstückes zu regeln.



**Abb. 5: Auszug aus der Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens**



## 8. FLÄCHENÜBERSICHT

Allgemeine Wohngebiete	ca. 17.423 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „Hotel“	ca. 2.529 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.577 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 93 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	ca. 401 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	ca. 1.505 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 26.528 m <sup>2</sup>

## 9. ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN

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

## 10. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 10.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

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 eine 3-stufige Werteskala (1-3).<sup>3</sup>

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbezie-

<sup>3</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.

hungen 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)

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass zahlreiche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 im Plangebiet bisher nicht umgesetzt wurden. Beispielsweise ist weder der festgesetzte Teich noch der Tennisplatz oder der Spielplatz vorhanden. Bezogen auf die naturschutzfachlichen Belange ist planungsrechtlich nicht der derzeitige Zustand des Plangebietes zu beurteilen, sondern der Zustand, der bei einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 gegeben wäre.

Für den **Menschen** kommt dem Plangebiet aufgrund des Hotel- und Restaurantbetriebes mit Kegelbahn sowie dem potentiell vorhandenen Spielplatz, dem Tennisplatz und der Grünanlage mit Teich eine Bedeutung für die menschliche Erholung zu. Gleichzeitig ist eine Bedeutung als Betriebsstandort zu verzeichnen und damit indirekt für die finanzielle Sicherung des Lebensunterhaltes der Betriebsinhaber sowie der Beschäftigten. Da gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sondergebiet „Hotel, Gaststätte“ auch betriebszugehöriges Wohnen zulässig ist, ist zudem eine Bedeutung als Wohnstandort gegeben.

Hinsichtlich der Immissionssituation ist das Plangebiet aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Heidberger Straße als vorbelastet einzustufen. Insgesamt besitzt das Plangebiet für den Menschen eine allgemeine Bedeutung.

Durch die zukünftige Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes zu Wohnzwecken mindert sich aufgrund der Überplanung der Grünanlage, des Tennisplatzes, der Kegelbahn sowie des Restaurantgebäudes die Bedeutung für die Erholung. Dies gilt ebenso für die Bedeutung als Betriebsstandort. Eine Weiterführung des Betriebes im kleineren Maßstab sowie die Festsetzung eines Spielplatzes sind jedoch vorgesehen, so dass weiterhin eine entsprechende Bedeutung gegeben sein wird. Die Bedeutung als Wohnstandort wird zudem aufgrund der geplanten Wohngebiete deutlich gestärkt. Durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden zudem gesunde Wohnverhältnisse in den Baugebieten sichergestellt. Aus diesen Gründen ist dem Plangebiet zukünftig eine hohe Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Mensch zuzuordnen.

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. 82 potentiell vorhandenen Biotope zu prognostizieren. Um darüber hinaus beurteilen zu können, welche Festsetzungen umgesetzt wurden und wie die Bedeutung des Plangebietes für den besonderen Artenschutz einzuschätzen ist, wurde im Oktober 2011 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011) angewendet.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 ist eine Prognose der folgenden potentiell vorkommender Biotoptypen möglich:

- Verstädtertes Dorfgebiet (ODS); geringe Bedeutung (Wertstufe I) – östlicher Teil des Sondergebietes
- Sportplatz (PSP), geringe Bedeutung (Wertstufe I) – Tennisplatz
- Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ), geringe Bedeutung (Wertstufe I) – Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Strauch-Baumhecke (HFM), allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ), besondere bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe IV), Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Wasserfläche (privat)
- Einzelbaum des Siedlungsbereiches (HBE), Verzicht auf eine Bewertung, zum Erhalt festgesetzte Bäume
- Sonstige Grünanlage (PZ), geringe bis allgemeine Bedeutung, westlicher Teil des Sondergebietes
- Straße (OVS), geringe Bedeutung, Straßenverkehrsfläche

Vorhanden ist derzeit lediglich der Biototyp Verstädtertes Dorfgebiet im baulich genutzten Bereich des Plangebietes. Die übrige Fläche wird zurzeit überwiegend als Grünland genutzt und ist den Biotoptypen Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) (geringe bis allgemeine Bedeutung, Wertstufe II) sowie Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET) (allgemeine Bedeutung, Wertstufe III) zuzuordnen. Die im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen wurden teilweise umgesetzt. Es wurden jedoch überwiegend keine heimischen Arten sondern fremdländische Ziergehölze verwendet, daher sind diese sowie weitere Gehölzbestände im Süden des Plangebietes und westlich der bebauten Bereiche dem Biototyp Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX) (geringe bis allgemeine Bedeutung, Wertstufe II) zuzuordnen. Im Norden sind zudem eine standortgerechte Baumreihe sowie eine Baumgruppe (HBE) vorhanden.

In Folge der Festsetzungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist eine vollständige Beseitigung der potentiell vorhandenen Biotope

- Sportplatz (PSP),
- Strauch-Baumhecke (HFM),
- Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) sowie
- Sonstige Grünanlage (PZ)

zulässig. Zudem werden einige der nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht in die vorliegende Planung übernommen. Die im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird des Weiteren ebenfalls nicht übernommen sondern als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird an anderer Stelle in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Biotop bleibt somit erhalten. Dies gilt ebenso für Teilbereiche des Biototyps Verstädertes Dorfgebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ergeben sich lediglich infolge des Verzichts auf die Festsetzung des Teiches, der Strauch-Baumhecken sowie einiger Einzelbäume. Diesen Biototypen kommt zukünftig lediglich noch eine geringe Bedeutung zu.

Aufgrund der Struktur des Plangebietes ist das Vorkommen **besonders oder streng geschützter Arten** nicht völlig auszuschließen. Wegen der vorhandenen Gehölzbestände wurde das Vorkommen bestandsgefährdeter, europäischer Vogelarten sowie Fledermausarten genauer betrachtet.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten wie Spatz und Schwalbe, die häufig an Gebäuden brüten, zu nennen. Es handelt sich dabei überwiegend um Arten, die in ländlich strukturierten Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Das Vorkommen von gefährdeten Arten, die spezielle nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, ist hingegen eher unwahrscheinlich. Lediglich die Arten Rauchschnalbe und Mehlschnalbe, die häufig an Gebäuden brüten, sind in der Roten Liste Niedersachsen aufgeführt. Die Rauchschnalbe ist dort als „gefährdet“ eingestuft, die Mehlschnalbe steht auf der Vorwarnliste. Diese Arten sind jedoch nicht auf spezielle nur im Plangebiet vorkommende Strukturen angewiesen. Als potentielle Bruthabitate eignen sich zahlreiche Gebäude in der Umgebung des Plangebietes. Daher wird die ökologische Funktion potentiell vorhandener Quartiere im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Ein Verbotstatbestand ist aus diesem Grund nicht gegeben.

Für Fledermäuse sind in erster Linie die älteren Bäume im Plangebiet von Bedeutung, die möglicherweise als Quartiere genutzt werden könnten. Baumhöhlen wurden bei der Biototypenkartierung allerdings nicht gefunden. Da aufgrund des Erhalts einiger der relevanten Bäume sowie des nahegelegenen Waldbestandes die ökologische Funktion der vorhandenen Gehölze im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, ist ein Verbotstatbestand nicht gegeben.

Bezogen auf das Schutzgut **Landschaftsbild** ist ebenfalls der Zustand zu bewerten, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 gegeben wäre. In diesem Fall würde das Landschaftsbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung durch die Anlagen des Hotel- und Gaststättenbetriebes, die Teichanlage, die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die moderne Wohnbebauung der Umgebung sowie die versiegelten Flächen und den Verkehr der Heidberger Straße geprägt werden. Typische dörfliche Strukturen, charakteristische Landschaftselemente sowie natürlich wirkende Biotope wären voraussichtlich weitgehend nicht mehr erkennbar. Lediglich im Bereich der Teichanlage wäre ei-

ne gewisse natürliche Eigendynamik weiterhin erlebbar. Aufgrund der festgesetzten Uferbepflanzung wäre dieses Erlebnis jedoch voraussichtlich den Hotelgästen vorbehalten. Einige der älteren zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume prägen das Ortsbild. Sie werden jedoch durch die angrenzende moderne Wohnbebauung sowie das Erscheinungsbild und die Lärmimmissionen der Heidberger Straße überprägt. Bei einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 würde sich diese Überprägung durch die zusätzlich vorhandenen Hotelanlagen und die moderne Gestaltung der Freiflächen verfestigen. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild kommt dem Plangebiet daher eine geringe bis allgemeine Bedeutung zu.

Infolge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 wird eine Bebauung mit Wohngebäuden im Großteil des derzeit als Sondergebiet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiches ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in das Bild des Siedlungsbereiches an der Heidberger Straße einfügt. Zudem werden einige der prägenden Bäume auch weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Aus diesen Gründen kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Die derzeitige Bedeutung des Schutzgutes bleibt daher erhalten.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand sowie des relativ geringen Versiegelungsgrades eine allgemeine Bedeutung beizumessen. Das potentiell vorhandene Oberflächengewässer sowie die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf dieses Gewässer werden beim Schutzgut Pflanzen und Tiere betrachtet. Daher wird an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet.

Von der vorliegenden Planung sind die Schutzgüter Grundwasser sowie Klima / Luft nicht erheblich betroffen, da das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort zurückgehalten und versickert wird und die zulässigen Versiegelungen, die sich geringfügig negativ auf das lokale Klima auswirken, im Vergleich zu den umgebenden Freiflächen relativ klein ausfallen.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp Hochmoor anzutreffen. Aufgrund der ursprünglich gegebenen Staunässe im ehemaligen Überschwemmungsbereich der Wörpe hat sich im Laufe der Zeit über den sandigen fluvatilen Ablagerungen der Lilienthaler Sandmarsch Niedermoortorf und schließlich Hochmoortorf gebildet. Die torfigen Bodenstandorte sind infolge von Entwässerungsmaßnahmen deutlich degradiert. Eine geotechnische Untersuchung hat zudem ergeben, dass teilweise in der Vergangenheit bereits Bodenauftragsmaßnahmen durchgeführt wurden. Daher ist dem Schutzgut **Boden** im Plangebiet eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen. Im Bereich der versiegelten sowie potentiell versiegelten Böden sowie im Bereich der potentiell vorhandenen Teichanlage ist allerdings von einer sehr deutlichen Überprägung der Bodenstandorte auszugehen. Diesen Bereichen kommt daher lediglich eine geringe Bedeutung zu.



Aufgrund des anstehenden Torfbodens ist teilweise mit einem Bodenaustausch im Plangebiet zu rechnen, um einen tragfähigen Baugrund zu schaffen. Zudem wird das Schutzgut Boden durch die zukünftig zulässigen zusätzlichen Versiegelungen der Bodenoberfläche erheblich beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes sind weder besondere **Sach- oder Kulturgüter**, wie z. B. Denkmale, noch **Schutzgebiete und -objekte** bekannt. Diese Schutzgüter bleiben daher ohne Belang. In Bezug auf das Schutzgut **Biologische Vielfalt** ist anzumerken, dass im Plangebiet potentiell lediglich Siedlungsbiotope vorkommen, die keine seltenen Lebensräume umfassen. Eine besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung kann ebenfalls nicht erkannt werden. Die Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt ist daher als gering einzustufen. Bedeutende **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt ebenfalls nicht erkannt werden. Damit bleibt dieses Schutzgut ohne Belang.

Zusammenfassend ergeben sich in Folge der vorliegenden Planung somit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden. Der bereits zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet lässt sich nicht genau bestimmen, da der Bau von Nebenanlagen, ausgenommen Nebenanlagen in Form von Gebäuden, nicht geregelt ist. Durch Gebäude (auch in Form von Nebenanlagen und Garagen) sowie den Tennisplatz dürften derzeit etwa 4.500 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Eine weitere Versiegelung von etwa 1.500 m<sup>2</sup> ist im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zulässig. Darüber hinaus dürfen weitere Nebenanlagen sowie Stellplätze unbestimmter Größe errichtet werden. Die Bodenstandorte im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten Wasserfläche (etwa 3.300 m<sup>2</sup>) sind zudem ebenfalls als bereits deutlich überprägt einzustufen. Infolge der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zukünftig eine Versiegelung von maximal 10.454 m<sup>2</sup> (bei Weiterführung des Beherbergungsbetriebes) in den allgemeinen Wohngebieten Q1, Q2, Q3 und Q4 sowie von 4.670 m<sup>2</sup> im Bereich der Straßenverkehrsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Darüber hinaus ist die Anlage von befestigten Wegen und Flächen unbestimmter Größe im Bereich der öffentlichen Grünflächen möglich. Aufgrund dieser Größenordnung ist von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch zusätzlich zulässige Versiegelungen sowie Bodenaustauschmaßnahmen auszugehen. Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen in einer Größenordnung von 0,34 ha durch den Verzicht auf die Übernahme der bisher festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von etwa 1.900 m<sup>2</sup> aufgrund des Verzichts auf die Übernahme der bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Zudem unterbleibt die Festsetzung zum Erhalt von 26 Einzelbäumen.

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Der Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte besagt, dass die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung gemäß BNatSchG bei Plänen gemäß § 13a BauGB entfällt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit den Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Trotz fehlendem Ausgleichserfordernisses bleibt es der Gemeinde überlassen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemeine Festsetzungen zur Begrünung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festzusetzen. Diese Festsetzungen müssen jedoch grundsätzlich städtebaulich begründet werden. Das Erfordernis der Kompensation darf demnach nicht als Begründung angeführt werden.

Die derzeitige Eingriffs- / Ausgleichssituation bezogen auf den Ursprungsbebauungsplan stellt sich wie folgt dar:

Nach in Kraft treten des Ursprungsbebauungsplanes erfolgten Eingriffe überwiegend im Bereich der außerhalb des Geltungsbereiches der zweiten Änderung festgesetzten Wohngebiete. Im Sondergebiet wurden hingegen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes überwiegend nicht umgesetzt. Die Gebäude des Hotelbetriebes standen bereits vor Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes. Es ist lediglich ein offener Unterstand westlich der ursprünglich bestehenden Gebäude zusätzlich errichtet worden. Daher wurden die im Bereich des Sondergebietes im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ebenfalls überwiegend nicht umgesetzt. Lediglich im Bereich der im Westen des Sondergebietes gelegenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden teilweise Gehölze gepflanzt.

Da im vorliegenden Plangebiet nach in Kraft treten des Ursprungsbebauungsplanes lediglich ein kleinflächiger Eingriff durchgeführt wurde, wird eine externe Kompensation der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung, unabhängig der oben beschriebenen Rechtslage, als nicht angemessen erachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft bezogen auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 wurden aus den genannten Gründen ausreichend berücksichtigt.

## **10.2 Wasserwirtschaft**

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde eine Bodenuntersuchung<sup>4</sup> durchgeführt. Die drei Kleinrammbohrungen ergaben einen relativ homogenen Bodenaufbau mit einer ca. 20 cm mächtigen Oberbodenschicht und darunter liegenden Torfen mit aufgelagerten Sand-Torf-Wechselagerungen, die vermutlich flächig aufgetragen wurden. Bei zwei Bohrungen wies die Torfschicht eine Mächtigkeit von ca. 1,0 m auf, deren Unterkante bei 1,8 bzw. 1,9 m unter Geländeoberkante liegt. Bei der dritten Bohrung konnte keine klare Abgrenzung zwischen dem na-

---

<sup>4</sup> Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen (Stand: 28.07.2011), Geologie und Umwelttechnik J. Holst, Osterholz-Scharmbeck

türlichen Torf und der Auffüllung festgestellt werden. Die Untergrenze des Torfes liegt an dieser Stelle bei 1,55 m unter Geländeoberkante.

Bei allen drei Probebohrungen wurde zudem eine stark eisenschüssige Ortsteinlage mit darunter liegenden Fein- und Mittelsanden festgestellt. Im Bereich der letztgenannten Schicht liegt in einer Tiefe von 2,1 bis 2,6 m der Grundwasserspiegel.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens enthält die geotechnische Untersuchung folgende Aussagen:

„Für eine Niederschlagsversickerung ist der unterhalb des Torfes lagernde Sand als Versickerungsschicht geeignet, das zu versickernde Wasser muss jedoch durch geeignete Anlagen bis in diese Tiefe gebracht werden. Ein Austausch des Torfes gegen einen ausreichend durchlässigen Sand ist daher im Bereich der Versickerungsanlagen notwendig.“

Das auf der öffentlichen Straße anfallende Niederschlagswasser soll daher über naturnah gestaltete Sickermulden in den Randbereichen der Fahrbahn dem lokalen Grundwasserkreislauf zugeführt werden.

Da die Grundstückseigentümer gemäß § 96 Abs. 3 NWG zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind, ist eine Versickerung auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

In einem Abstand von ca. 70 m zum Plangebiet verläuft die Wörpe. Gemäß Auskunft des NLWKN<sup>5</sup> vom 25.05.2012 liegt das Plangebiet außerhalb eines förmlich festgestellten Überschwemmungsgebietes. Gegenwärtig werden die Berechnungen zum Überschwemmungsgebiet der Wörpe jedoch überarbeitet. Eine verbindliche Neuberechnung liegt zur Zeit noch nicht vor.

### **10.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann, sofern dies noch nicht geschehen ist, an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden.

Gemäß der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Lilienthal kann eine Grundversorgung mit Löschwasser über eine im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zu verlegende Trinkwasserleitung und die Anlage von Hydranten sichergestellt werden. Bei einem erhöhten Löschwasserbedarf könnte zusätzlich über Schlauchleitungen von einem vorhandenen Löschwasserbrunnen an der Heidberger Straße sowie von der Wörpe zusätzliches Löschwasser an das Plangebiet herangeführt werden.

Die ordnungsgemäße Erschließung kann somit sichergestellt werden.

### **10.4 Überörtlicher Verkehr**

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes beinhalten keine Einschränkungen bezüglich der Anlage von Zufahrten von der L 154 zum Plangebiet. Im

---

<sup>5</sup> Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Anbindung der Planstraße, die der Erschließung des zukünftigen Wohngebietes dient, an die Landesstraße vorgesehen. Weitere private Zufahrten sind nicht geplant, da zum Schutz der Wohnbebauung vor Schallimmissionen eine Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze des Plangebietes errichtet werden soll.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein Knotenpunktbelastungsplan für den Kreuzungsbereich Heidberger Straße / Planstraße (Wörpeweg) erarbeitet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig ist, um den Verkehr in der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde aufzunehmen. Für den Verkehrsfluss auf der Landesstraße bleibt die höchste Qualitätsstufe erhalten. Lediglich für die zukünftigen Bewohner, die aus dem Plangebiet kommend nach links, in Richtung Fischerhude, abbiegen möchten, ergibt sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe B.

Der maximale Rückstau auf der L 154 für den Verkehr aus Richtung Ortskern Lilienthal kommend und links in Richtung Plangebiet abbiegend wurde mit maximal 4 Kfz in der Spitzenstunde errechnet. Der geringe Rückstau wird sich jedoch sehr schnell wieder auflösen, so dass eine Linksabbiegespur nicht erforderlich ist. Bedingt durch die geringe Anzahl zukünftiger Wohneinheiten im Plangebiet ist daher nicht davon auszugehen, dass die Belange des überörtlichen Verkehrs beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur vorliegenden Bebauungsplanänderung vom 26.04.2012 wird zudem im Rahmen der Erschließungsplanung ein Sicherheitsauditverfahren durchgeführt.

## **10.5 Wald**

Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt eine kleine Waldfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt ist. Aufgrund der geringen Größe ist jedoch eine forstwirtschaftliche Nutzung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Es handelt es sich vielmehr um einen Gehölzbestand, der aus älteren Eichen sowie jüngeren sonstigen Gehölzen (vorwiegend Birken) besteht.

Entsprechend der Konzeption des Ursprungsbebauungsplanes beinhaltet dieser einen Ausbau der Straße Am Heidberg entlang des Waldes. Da die Erschließung des Plangebietes zukünftig über die Anbindung einer neuen Planstraße an die Heidberger Straße (L 154) vorgesehen ist, wird auf einen weiteren Ausbau der Straße Am Heidberg verzichtet. Vielmehr ist der Erhalt der fußläufigen Verbindung geplant. Der Bebauungsplan setzt daher anstelle der Straßenverkehrsfläche eine öffentliche Grünfläche fest. Innerhalb der Fläche kann entweder der vorhandene Pfad erhalten oder ein Fuß- und Radweg angelegt werden, der jedoch nur wasserdurchlässig befestigt sein darf.

Die Belange des Waldes werden durch die vorgenannten Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem ist bedingt durch die Bestandssituation, nicht von einer Beeinträchtigung des Waldes auszugehen.

## **10.6 Immissionsschutz**

Durch die Lage des Plangebietes an der L 154 sowie den vorhandenen Hotelparkplatz wirken Schallemissionen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet ein. Daher wurden die genauen Schallpegel ermittelt sowie Vorschläge für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen eines Gutachtens erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden durch geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert (siehe Kap. 7.8).

## **10.7 Kinderspielplatz**

Im näheren Umfeld des Plangebietes standen bisher keine ausreichenden Spielmöglichkeiten für Kinder zur Verfügung. Daher wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan ein Kinderspielplatz in der Planzeichnung förmlich festgesetzt. Bedingt durch die geänderte Konzeption soll dieser nun an einem anderen Standort realisiert werden, so dass er für die Kinder im Plangebiet gut erreichbar ist. Aus den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebieten kann der Spielplatz über die Straße Am Heidberg und eine fußläufige Verbindung erreicht werden.

## **11. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN**

### **Kampfmittel**

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

### **Altlasten**

Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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.

### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).



Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Lilienthal ausgearbeitet:

Bremen, den 23.01.2012 / 02.07.2012 / 29.10.2012

**instara**

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

gez. D. Renneke

### **Verfahrenshinweis:**

#### **1. Erste öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 28.02.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2012 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2012 bis 03.05.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

#### **2. Zweite öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 17.07.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 28.08.2012 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 06.09.2012 bis 08.10.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

#### **3. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 16.01.2013

Der Bürgermeister  
In Vertretung: gez. Lütjen

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

**Anhang I:** Biotypenkarte

**Anhang II:** Erschließungskonzept