



# **Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ - 1. Änderung**

## **ABSCHRIFT**

BEARBEITET DURCH:

SWECO GMBH

KARL-FERDINAND-BRAUN-STRASSE 9

28359 BREMEN

BEARBEITUNG:

M.A. DOMINIK KREUZHERMES (PROJEKTLEITUNG)

WENKE BÖSCHEN

DIPL.-ING. JENS BRENDLER

DIPL.-GEOGR. CHRISTINA TREBER (M.A.)



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Stand: 04.09.2020

---

---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Alternativenprüfung	1
1.3	Lage und Umgebung	1
1.4	Variantendiskussion	2
1.5	Fachbeiträge	2
1.6	Rechtliche Grundlagen	3
2.	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
2.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) 2017	4
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz	4
2.3	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	6
2.4	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz 2000	8
2.5	Erschließungskonzept	8
3.	Inhalt des Bebauungsplans	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl und Überschreitung	9
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	10
3.2.3	Vollgeschosse	10
3.3	Bauweise und Grundstücksausnutzung	11
3.3.1	Bauweise	11
3.4	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen	13
3.6	Grünflächen und Spielplätze	14
3.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	14

---

3.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
3.8.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
3.8.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern	16
3.8.3	Interner und externer Ausgleichsbedarf	17
3.8.4	Artenschutz	19
3.9	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	19
3.10	Immissionsschutz	19
4.	Hinweise / Nachrichtliche Übernahme	21
4.1	Denkmalschutz	21
4.2	Kampfmittel	21
4.3	Abfallwirtschaft und Bodenschutz	22
4.4	Regelungen zur Wasserwirtschaft	22
4.5	Räumstreifen am Landwehrgraben	23
4.6	Artenschutzrechtliche Hinweise	23
5.	Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung	24
6.	Auswirkungen der Planung	24
6.1	Ortsbild	25
6.2	Verkehr	25
6.3	Immissionen und Emissionen	25
6.4	Schmutzwasserentsorgung	27
6.5	Abfallentsorgung	27
6.6	Brandschutz und Löschwasserversorgung	27
6.7	Wald	28
7.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Abhandlung der Eingriffsregelung	30
8.	Kosten	30

---

9.	Städtebauliche Werte	31
10.	Verfahrensvermerke	32

### **Verzeichnis der Abbildungen**

	Seite
Abbildung 1: Regionales Raumordnungsprogramm 2011 mit der Angabe des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 88, ohne Maßstab.	5
Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lilienthal 1981 (Geltungsbereich: 40. Änderung „Klostermoor“ wirksam seit dem 18.09.2013).	7
Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Lilienthal 1981 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ – 1. Änderung.	7
Abbildung 4: Innere Erschließung des Quartiers Q5	12
Abbildung 5: Darstellung der Wassertiefen (geschützte Bereiche) bei Hochwasserereignissen, die seltener als alle 100 Jahre auftreten (HQExtrem) (Plangebiet markiert)	15
Abbildung 6: Kampfmitteluntersuchung	22

### **Anlage:**

Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Oktober 2015

---

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt, aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ weitere Flächen zur wohnbaulichen Entwicklung auszuweisen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Bebauung zu schaffen. Dabei soll die städtebauliche Grundstruktur im Geltungsbereich gewahrt bleiben und die Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

Mit der Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ werden sämtliche örtliche Bauvorschriften (ÖBV) in dem Änderungsverfahren aufgehoben, da im Laufe der Zeit diverse Befreiungen von den Vorschriften genehmigt wurden und die ÖBV im Ergebnis nicht länger anwendbar sind.

### **1.2 Alternativenprüfung**

Aufgrund der anhaltenden Aufgabe von landwirtschaftlichen Nutzungen in diesem Bereich und der damit verbundenen Gefahr des Brachfallens von innerörtlichen Flächen, sind die in der Planung befindlichen Flächen bereits in der vorbereiteten Bauleitplanung als Wohnbauflächen ausgewiesen. Dieser Trend wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ aus dem Jahre 1994 erkannt und wird mit der ersten Änderung eben dieses Bebauungsplanes fortgeführt. Der Anspruch an landwirtschaftliche Flächen kann durch die Entwicklungen und vorherrschenden Nutzungen im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 nicht mehr erfüllt werden.

Zudem ist diesem Gebiet im RROP die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen (siehe Kap. 2.2). Auch die bisherige Entwicklung beschränkt sich auf Wohnbauentwicklung. Die Ausweisung von Gewerbeflächen wäre somit nicht zielführend und würde zu Konflikten mit der vorhandenen umliegenden Nutzung führen. Darüber hinaus besteht für andere Nutzungsarten als „Wohnbaufläche“ in diesem Bereich kein Bedarf. Somit stellt eine andere Ausweisung keine echte Alternative dar.

### **1.3 Lage und Umgebung**

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“ befindet sich im Norden der Gemeinde und des Ortsteils Lilienthal, östlich der „Klostermoorer Straße“ (K8) und umfasst Flurstücke und Teile von Flurstücken der Flur 12 der Gemarkung Lilienthal. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 4,6 ha. Im Norden wird das Plangebiet durch die überwiegend einreihige Bebauung südlich des „Heideweges“, östlich durch die „1. Landwehr“, südlich durch die Bebauung entlang der Straße „Am Saatmoor“ und westlich durch die Straße „Richtpad“ begrenzt.

---

Der genaue Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“ kann der Planzeichnung entnommen werden.

## **1.4 Variantendiskussion**

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft und bewertet. Hierbei wurde die Erschließung ausgehend von der Straße „Richtpad“ (südwestlicher Teilbereich) unabhängig von der Erschließung im Nordosten bewertet. Die Bewertung erfolgte in den Kategorien „Technische Erschließung“, „Verkehrsnetz“, „Natur und Umwelt“, „Städtebau“ und „Sonstiges“ mit einer Bewertungsskala von -1 bis +1. Die Bewertungen der einzelnen Kategorien wurden aufaddiert und bildeten in ihrer Summe die Gesamtbewertung der jeweiligen Variante. Für die Erschließung des südwestlichen Teilbereiches wurden insgesamt vier Varianten, für den nordöstlichen Teilbereich zehn Varianten geprüft.<sup>1</sup> Nach politischer Diskussion hat der Verwaltungsausschuss am 04.03.2014 auf Empfehlung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Wirtschaft vom 17.02.2014 aus allen möglichen Varianten eine Vorzugsvariante gebildet und ausgewählt.<sup>2</sup> Diese bildete die Grundlage für das städtebauliche Konzept.

## **1.5 Fachbeiträge**

Im Zuge der Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Gemeinde Lilienthal - 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ – Verkehrsgutachten -, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, 17.09.2015.
- Erschließung, Kleberg + Partner, Ritterhude, 2012 – 2016.
- Erschließung – Bewertung der Erschließungsvarianten, Grontmij GmbH (Sweco GmbH), Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, 2015 – 2016.
- Biotoptypenkartierung, Sweco GmbH, Bremen, April – Juni 2009 / Juli 2012, aktualisiert März 2016.
- Umweltbericht, Sweco GmbH, Bremen, 2009 / 2011 / 2012 / 2016-2018, aktualisiert 28.08.2020.
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor, 1. Änderung“, in der Gemeinde Lilienthal, Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Garbsen, 06.03.2017; ergänzt durch die Rasterlärmkarte „Neuberechnung mit Lohmann“ zur Beurteilung der Geräuschbelastung tags durch Landwirtschaft vom 02.04.2019

---

<sup>1</sup> Siehe Anhang: Bewertung der Erschließungsvarianten: Sweco GmbH, Ingenieurbüro Kleberg und Partner, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, September 2015.

<sup>2</sup> Siehe Anhang: Variantendiskussion und Erschließungsvariante – Vorzugsvariante, 26. Oktober 2015.

- 
- Immissionsgutachten – Zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Lilienthal Klostermoor auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ 1. Änderung - 1. Überarbeitung mit korrigierten Tierplatzzahlen und verschobenen Emissionsquellen, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 02.04.2019
  - Orientierende Erkundung der Änderungsflächen und der Versickerungsmöglichkeiten - Ergebniskurzbericht, Dipl.-Geologe Jochen Holst, 17.05.2016
  - Erfassung der Brutvögel (RL- und streng geschützte Arten), Potenzialerfassung von Fledermäusen sowie artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 Klostermoor in Lilienthal, Landkreis Osterholz, BIOS, Januar 2015
  - Aktualisierung des Biotoptypenbestandes und Einschätzung zum Waldcharakter, Sweco, 26.06.2019

## 1.6 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) 2017: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 16.02.2017 (Nds. GVBl. Nr. 3/2017); Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 17.02.2017.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, in Kraft getreten am 27. Oktober 2011.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 G zur Änd. niedersächsischer Rechtsvorschriften aus Anlass der COVID-19-Pandemie vom 15.7.2020 ( Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 G zur Änd. niedersächsischer Rechtsvorschriften aus Anlass der COVID-19-Pandemie vom 15.7.2020 ( Nds. GVBl. S. 244).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Elfte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328)
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104), geändert

---

durch Art. 3 § 21 G zur Änd. des Niedersächsischen G über die öffentliche Sicherheit und Ordnung und anderer Gesetze vom 20.5.2019 (Nds. GVBl. S. 88).

- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 19 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26.5.2011 (Nds. GVBl. S. 135).

## **2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

### **2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) 2017**

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2017 (in der Fassung vom 8. Mai 2008, zuletzt geändert und ergänzt am 16.02.2017 (Nds. GVBl. Nr. 3/2017); Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 17.02.2017) werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ u.a. folgende Aussagen getroffen:

- „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.
- Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“<sup>3</sup>

Das Plangebiet befindet sich im Verflechtungsbereich zum Oberzentrum Bremen in der Ortslage Lilienthal und in der Nähe zur Nahverkehrsachse Bremen – Worpsswede und Bremen – Zeven und ist in dieser Hinsicht zur Sicherung von Wohnraum geeignet.

### **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz (2011) konkretisiert das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2012) auf regionaler Ebene und weist für das Plangebiet „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten – mit Abgrenzung“ aus.

---

<sup>3</sup> LROP, 2017, Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“.





**Abbildung 1: Regionales Raumordnungsprogramm 2011 mit der Angabe des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 88, ohne Maßstab.**

Die „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ unter Kapitel 2.3 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft“ formulieren unter:

- Pkt. 03: „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten.“
- Pkt. 08: „Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräumen haben. Die Möglichkeiten des Flächenrecycling, die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die Schließung von Baulücken sind bei der Siedlungsentwicklung vorrangig zu nutzen.“
- Pkt. 10: „Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.“<sup>4</sup>

<sup>4</sup> RROP, 2011, Teil A, Seite 8ff.

---

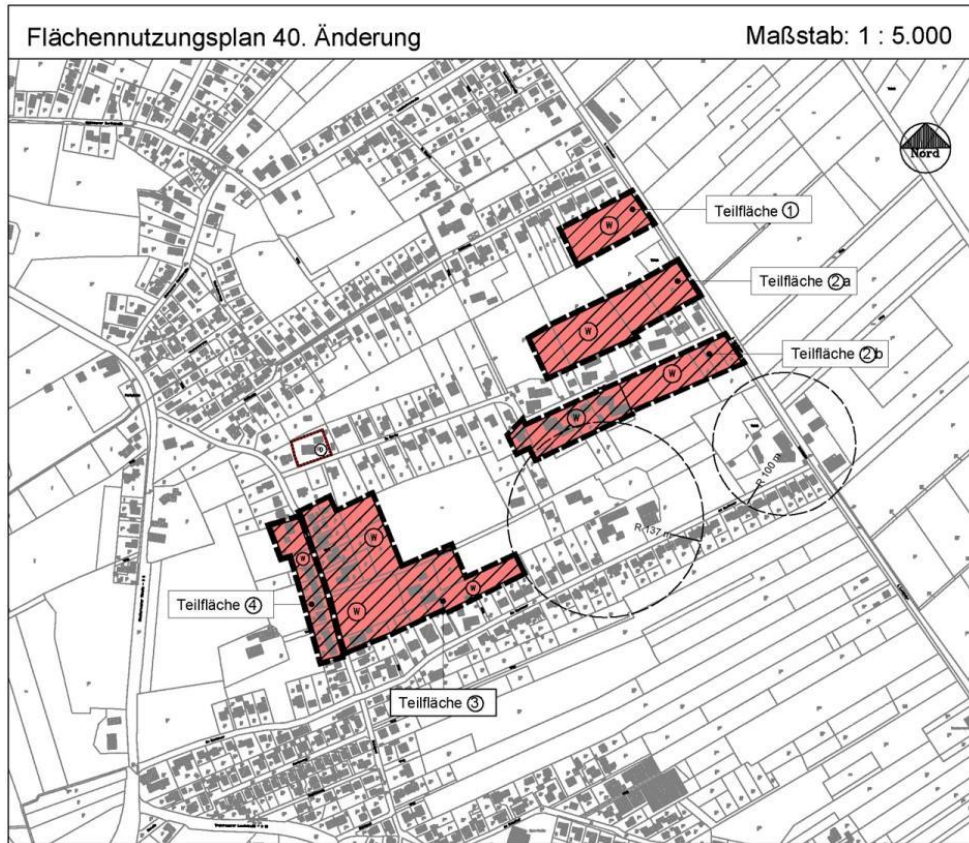
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung, die sowohl den kurzfristigen Wohnbedarf deckt, als auch langfristig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sichern soll. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes fällt dabei in der Abwägung ins Gewicht. Auf der anderen Seite stehen jedoch die Wohnraumnachfrage, die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts angesichts der zunehmenden Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, die Erhaltung der siedlungsnahen Freiräume und eine nachhaltig konzentrierte Siedlungsentwicklung, die eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen sowie des ÖPNV für diesen Raum sichert.

Im Bereich Klostermoor richtet sich das Wohnangebot vor allem an Familien mit Kindern. Die Darstellung von Wohnbauflächen schließt andere Wohnformen nicht aus, weitere Regelungen sind dafür nicht erforderlich. Zudem werden Wohnkonzepte für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen in Lilienthal an anderen zentralen Orten bereits angeboten und zukünftig erweitert. Dieser Standort ist besonders für die Entwicklung von Wohnangeboten (Einzel- und Doppelhäuser), die sich an Familien mit Kindern richtet, geeignet.

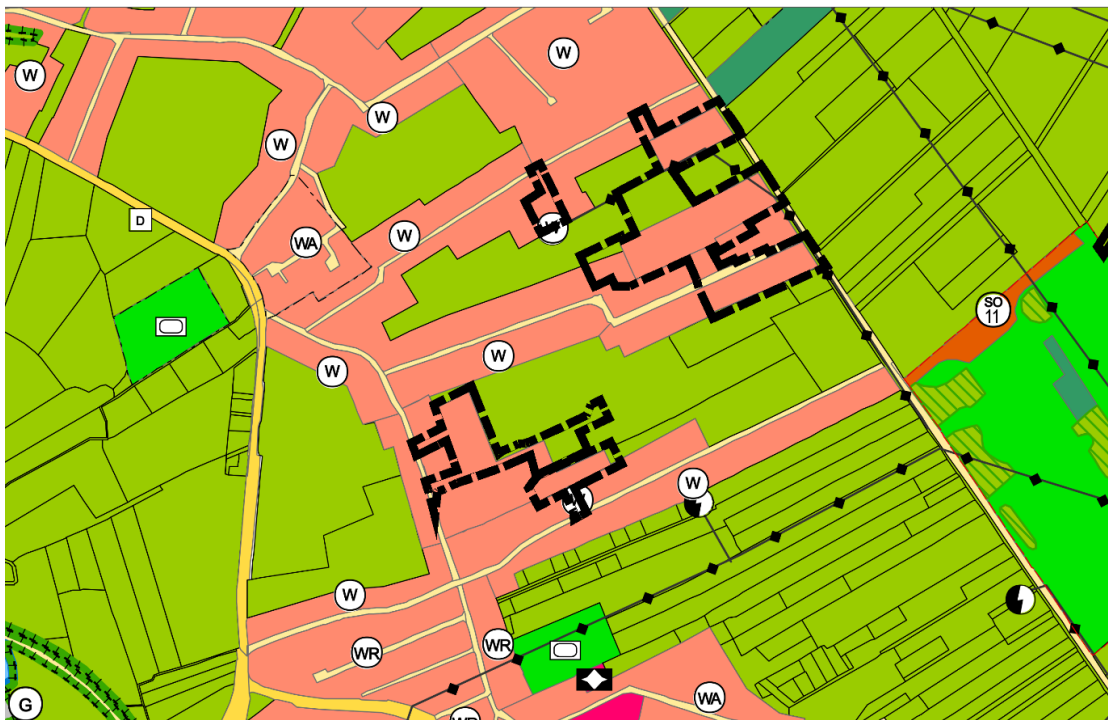
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“ entspricht somit den Vorgaben aus der Raumordnung.

### **2.3 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lilienthal 1981 inklusive der 40. Änderung „Klostermoor“ (wirksam seit dem 18.09.2013) stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“ Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



**Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lilienthal 1981 (Geltungsbereich: 40. Änderung „Klostermoor“ wirksam seit dem 18.09.2013).**



**Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Lilienthal 1981 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ – 1. Änderung.**

---

## **2.4 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz 2000**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz 2000 ist die Flächennutzung für den Geltungsbereich mit „vorherrschend Siedlung“ bezeichnet.<sup>5</sup> Spezifische Entwicklungsziele definiert der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet nicht.

## **2.5 Erschließungskonzept**

Die Flächen im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ sind bereits an die bestehenden Verkehrsflächen angebunden. Die Haltepunkte der Linien 630 (Bremen – Lilienthal – Zeven) und 670 (Bremen – Lilienthal – Wörpswede) liegen vom Geltungsbereich ca. 350 m entfernt in südlicher Richtung an der Trupermoorer Landstraße (K 18). Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 4 am Falkenberger Kreuz, welche Lilienthal mit Bremen verbindet und über den Hauptbahnhof bis zum Stadtteil Arsten führt, liegt ca. 1,2 km entfernt in südöstlicher Richtung (siehe auch Kap. 3.4).

## **3. Inhalt des Bebauungsplans**

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“, dienen zur Umsetzung der angestrebten Siedlungsstruktur und ermöglichen eine maßvolle städtebauliche Entwicklung.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den städtebaulichen Vorgaben sind im Plangebiet 8 Teilquartiere (Q1 - Q8) mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung vorgesehen. Insgesamt sollen ca. 51 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

#### **3.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Die Teilquartiere Q1 bis Q8 werden als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der BauNVO werden Nutzungsbeschränkungen (T.F. Nr. 1.1) vorgenommen, die den Wohngebietscharakter unterstreichen und Nutzungskonflikte minimieren. Tankstellen sind wegen der damit im Zusammenhang stehenden Emissionen (Lärm, Geruch, Beleuchtung etc.), Problemen bei der Erschließung und wegen ihrer städtebaulich oft unbefriedigenden Gestaltung ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht den Planungszielen. Die Errichtung von Anlagen für Verwaltungen führt aufgrund ihrer Flächenansprüche zu einer Verdrängung der geplanten Wohnnutzung und ist an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu entwickeln. Darüber hinaus werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes

---

<sup>5</sup> Landkreis Osterholz (Hrg.), Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz 2000, Dezember 2001, Abb. 2.

---

ausgeschlossen. Diese Betriebe würden zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen (sowohl des ruhenden als auch des fließenden Verkehrs) beitragen, welches von die vorhandenen Wohnstraßen nicht aufgenommen werden kann. Die Einschränkungen nach Art der zulässigen Hauptanlagen ermöglichen es, schutzwürdige Wohnfunktionen zu sichern. Die Plankonzeption steht der Realisierung der weiteren allgemein zulässigen Nutzungsarten eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO nicht entgegen. Diese, unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen, als allgemein gebietsverträglich zu bewertenden Nutzungsarten dienen der Versorgung.

Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sowie Anlagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO (Garagen und ähnliche) können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (T.F. Nr. 1.2). Damit wird sichergestellt, dass weitere unterschiedlich ergänzende Nutzungsanforderungen (z. B. Gartenhaus, Fahrradschuppen) umgesetzt werden können. Darüber hinaus sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig (T.F. Nr. 1.3). Hierdurch wird gewährleistet, dass die zukünftig notwendigen Versorgungsanlagen in den einzelnen Quartieren hergestellt werden können, ohne die Ausgestaltung der Quartiere (Aufteilung der Grundstücke, Verortung von Zufahrten, etc.) im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens einzuschränken.

Für die Quartiere Q4 und Q5 wird die zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt. Dadurch wird das Ziel gestärkt, die städtebauliche Grundstruktur und den dörflichen Charakter zu bewahren und gleichzeitig eine auf die Umgebung angepasste Nachverdichtung zu gewährleisten.

Für das Quartier Q7 wird festgesetzt, dass nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Ein Ausbau der Wegeparzelle, die das Quartier Q7 erschließt, ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Durch die Limitierung der Anzahl der Wohneinheiten wird der zusätzliche motorisierte Individualverkehr begrenzt.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl und Überschreitung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt und auf 0,3 begrenzt. Hierdurch soll eine zeitgemäße höhere Grundstücksnutzung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ vom 27.04.1994 erreicht werden. Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird jedoch nicht erreicht.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich. Es gilt die Höchstgrenze nach § 19 Absatz 4 BauNVO, die eine Überschreitung der GRZ um 50 von 100 durch Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und den Zufahrten zulässt. Diese Erhöhung der GRZ liegt in den teilweise geringen Flächengrößen der einzelnen Grundstücke begründet. In den Quartieren Q1, Q2, Q3 und Q4 wird die Erhöhung darüber hinaus notwendig, da innerhalb der



---

Wohnbauflächen zusätzliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden, die auf die GRZ angerechnet werden.

### **3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

In allen Quartieren ist maximal ein Vollgeschoss zulässig und die Firsthöhe (FH) ist auf 9 m beschränkt. Diese Höhenbegrenzung ermöglicht die Umsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in maximal eingeschossiger Bauweise, wie sie auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorherrschend sind.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt bestimmt:

Die in der Planzeichnung für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzte maximal zulässige Firstoberkante (FH) und Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) hat als Bezugspunkt die Oberkante Mitte fertiger Straße vor den jeweiligen Gebäuden.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH) darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite max. 0,30 m nicht überschreiten. Damit soll vermieden werden, dass Sockelgeschosse, die weiter als 0,3 m über der Oberkante der fertigen Straße liegen, das Ortsbild stören (T.F. Nr. 2.1).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzugüberfahrten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung, zur Nutzung regenerativer Energien und eingehaute Treppenausstiege um bis zu maximal 1,5 m überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden (T.F. Nr. 2.3). Technische Aufbauten sind einzuhausen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass baulich-technische Nebenanlagen nicht die Gestaltung prägen.

Für die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen sowie der gesamten privaten Flächen mittels Versickerung ist eine Geländeaufhöhung vorzunehmen. Es ist eine allgemeine Geländeaufhöhung mindestens auf das Niveau der Planstraße bzw. der vorhandenen Straßen vor dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Zusätzlich muss durch die Geländeaufhöhung ein Mindestabstand zum mittleren maximalen Grundwasserstand von 1,0 m gewährleistet sein. Die Geländeaufhöhung wird eingeschränkt durch die Vorgaben des § 39 WHG sowie die Satzung des GLV Teufelsmoor (siehe Hinweis H8 sowie Kap. 4.4 und 4.5).

### **3.2.3 Vollgeschosse**

Im gesamten Geltungsbereich wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise fügt sich in die vorhandene Bebauung und das Ortsbild ein und wird entsprechend fortgeführt.

---

### **3.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung**

#### **3.3.1 Bauweise**

In allen Quartieren wird die abweichende Bauweise und - mit Ausnahme der Quartiere Q2 und Q7 - Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. In den Quartieren Q2 und Q7 ist eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Für Einzelhäuser gilt die Regelung, dass diese eine maximale Länge von 20,0 m aufweisen dürfen. Für Doppelhäuser gilt eine maximale Länge von 25,0 m. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel, eine bauliche Struktur mit Einzel- und Doppelhausbebauung zu entwickeln, die auch in der räumlichen Nachbarschaft vorzufinden ist und sich somit gut in die Umgebung einfügt.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Ausgestaltung. Zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen sowie zur baulichen Nachbarschaft wird ausreichend räumliche Distanz gewahrt.

#### **3.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Rahmen der Entwicklung des Erschließungskonzeptes sind unterschiedliche Erschließungsvarianten für das Plangebiet untersucht worden (siehe Kapitel 1.4 und 2.5). Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die Quartiere Q1, Q2 und Q3 von der „1. Landwehr“ und für Q1 und Q3 zusätzlich über die Straße „Im Dorfe“.

Für das Quartier Q2 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Anbindung an den „Heideweg“ vorgesehen. Die Anbindung an die 1. Landwehr erfolgt über eine private Straßenverkehrsfläche. Um zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr innerhalb des Quartieres zu schaffen, wird eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „PKW-Stellplätze“ festgesetzt. Die vorgenannte Fläche darf je Baugrundstück für eine Grundstückszufahrt von maximal 4,0 m Breite unterbrochen werden, um die Erreichbarkeit der Baugrundstücke zu gewährleisten (T.F. Nr. 4.1). Am Ende der Zuwegung wird darüber hinaus eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehraufstellfläche“ festgesetzt, die der Feuerwehr bei Rettungseinsätzen als Aufstellfläche für die Einsatzfahrzeuge dient.

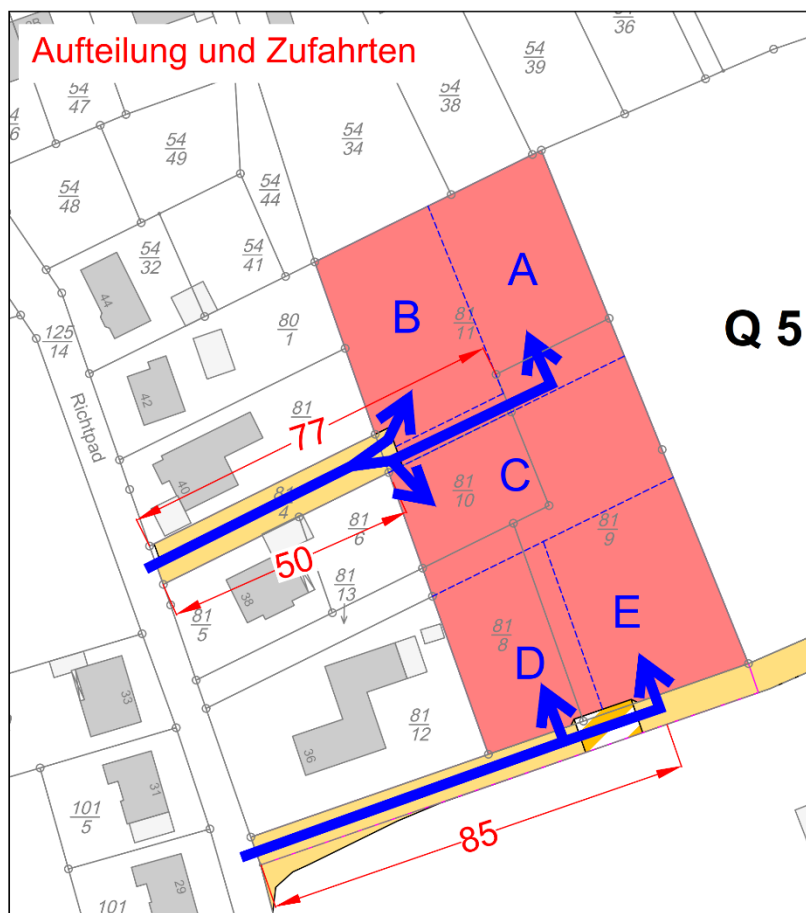
Im Quartier Q4, welches entlang der Straße „Im Dorfe“ liegt, ist zusätzlich eine Zuwegung vorgesehen, die direkt östlich an das Grundstück Hausnummer 34 (Im Dorfe) angrenzt und mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt wird. Diese Festsetzung sichert die Erreichbarkeit der südlich an das Quartier Q4 angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Eine weitere Zuwegung mit Geh- und Fahrrechten ist zwischen den Quartieren Q1 und Q3 im nördlichen Bereich festgesetzt. Hierdurch werden die Zugänge zu den dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt. Darüber hinaus wird die innere Erschließung in den vorgenannten Quartieren über die „Planstraße A“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Als gestalterische Maßnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche 30 heimische Laubbäume

als hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (T.F. Nr. 5.7).

Die Erschließung des südlichen Bereiches des Quartiers Q5 erfolgt über den Privatweg „Hinkenweg“. Der nördliche Bereich wird über die Straße „Richtpad“ erschlossen. Die Zuwegung, die an die Straße „Richtpad“ grenzt, sowie der Bereich des „Hinkenweges“, der sich im Geltungsbereich der 1. Änderung befindetet, werden als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Abbildung 4 zeigt die vom Büro Kleberg + Partner empfohlene Aufteilung des Quartiers Q5 sowie die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken.



**Abbildung 4: Innere Erschließung des Quartiers Q5**

Der Fachgutachter empfiehlt eine Erschließung der Grundstücke A, B und C über die Straße „Richtpad“. Die Grundstücke D und E sollen über die Straße „Hinkenweg“ erschlossen werden (Abbildung 4). Diese Erschließungsvariante ist insbesondere deshalb zu empfehlen, da so ein notwendiger Müllbehältersammelplatz innerhalb von 130 m Entfernung zu den einzelnen Grundstücken zu realisieren ist (siehe auch Kapitel 6.5). Da die endgültige Aufteilung der Baugrundstücke im Quartier Q5 erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird, wird auf die Festlegung der inneren Erschließung im Bauleitplanverfahren verzichtet. Die innere Erschließung muss öffentlich-rechtlich über Baulasten bzw. privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten gesichert werden.



---

Der „Hinkenweg“ wird im Einmündungsbereich einseitig aufgeweitet, um die Erreichbarkeit des Quartiers Q8 durch Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu gewährleisten. Zudem ist im Verlauf des Hinkenweges eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehraufstellfläche“ festgesetzt, die der Feuerwehr bei Rettungseinsetzen als Aufstellfläche für die Einsatzfahrzeuge dient (siehe Abb. 4, gelb-weiß schraffierte Fläche). Diese Fläche dient als Bedarfsfläche, solange das Quartier Q8 nicht realisiert wird. Der „Hinkenweg“ dient zudem als Erschließung des Quartiers Q8. Am östlichen Ende des Hinkenweges (innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung) ist eine Wendeanlage vorzusehen, um den Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr sowie den Müllfahrzeugen das Wenden zu ermöglichen. Die Herstellung dieser Wendeanlage ist jedoch erst erforderlich, wenn das Quartier Q8 bebaut wird.

Das Quartier Q6 wird über eine Zuwegung an die Straße „Am Saatmoor“ angebunden. Die Zuwegung wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mündet in einer Wendeanlage. Im Einmündungsbereich der Zuwegung wird selbige einseitig aufgeweitet, um die Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu gewährleisten. Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt in westlicher Richtung mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger. In östlicher Richtung wird die private Straßenverkehrsfläche weitergeführt, die in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger übergeht, um eine weitere Bebauung zu ermöglichen. Um zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr innerhalb des Quartiers zu schaffen, wird nördlich der Wendeanlage eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „PKW-Stellplätze“ festgesetzt. Im Bereich der Wendeanlage wird darüber hinaus eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehraufstellfläche“ festgesetzt, die der Feuerwehr bei Rettungseinsetzen als Aufstellfläche für die Einsatzfahrzeuge dient.

Das Quartier Q7 wird verkehrlich über den „Heideweg“ mittels der vorhandenen Wegeparzelle zwischen den Grundstücken Hausnummer 28 und 30 erschlossen, indem diese als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Diese Erschließungsvariante fußt auf einer Variantendiskussion (siehe Kapitel 1.4). An diesem Prozess waren sowohl Vertreter der Gemeinde Lilienthal, als auch die Sweco GmbH, das Ingenieurbüro Kleberg + Partner sowie die Verkehrs- und Regionalplanung GmbH beteiligt. Die beschriebene Vorzugsvariante wurde nach einer politischen Diskussion ausgewählt und bildete die Grundlage für das städtebauliche Konzept.

### **3.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die am nördlichen Rand des Quartiers Q7 verortete Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität / Trafostation dient der Versorgung des Quartiers mit Elektrizität und ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ übernommen.

---

### **3.6 Grünflächen und Spielplätze**

Die öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Quartier Q3 dient der Naherholung der Wohngebiete und gleichzeitig als Spielplatz für Kinder. Direkt östlich angrenzend wird eine öffentliche und weiter in Richtung Osten führend eine private Grünfläche jeweils mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ festgesetzt. Auch auf der nördlichen Seite der Planstraße A wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ festgesetzt. Auf diesen privaten, sowie auf der direkt an den Spielplatz angrenzenden öffentlichen Grünfläche werden zusätzlich Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern festgesetzt, um den dort vorhandenen Gehölzbestand (mit Ausnahme der Gehölzart Spätblühende Traubenkirsche [Prunus serotina]) zu sichern und bei Abgang zu ersetzen (T.F. Nr. 5.8, siehe auch Kap. 3.8.2).

### **3.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

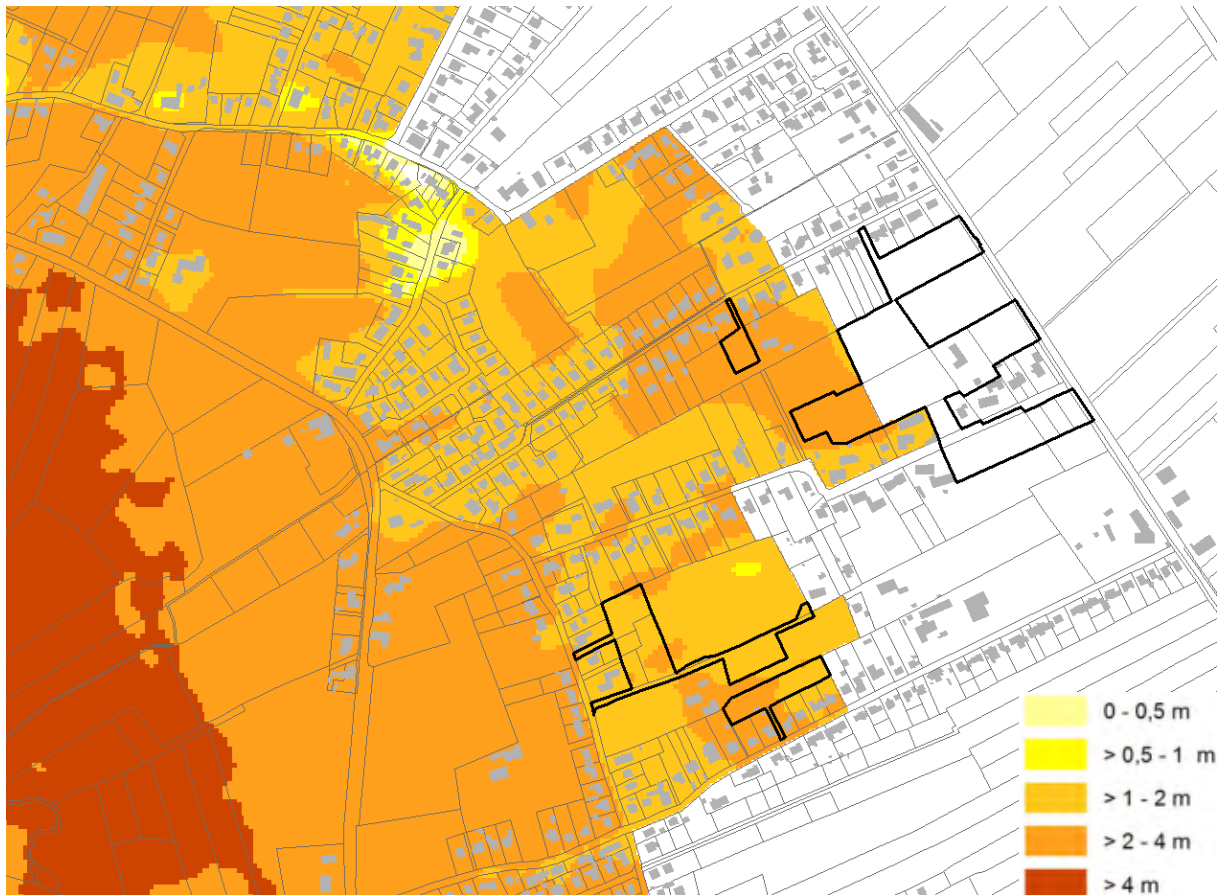
- **1. Landwehr (Gewässer III. Ordnung)**

Die Gräben direkt östlich angrenzend an Q1, Q2 und Q4 werden als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt und dienen der Regelung des Wasserabflusses.

- **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Die Quartiere Q5, Q6, Q7, Q8 sowie Teile des Quartiers Q3 liegen innerhalb eines Risikogebietes, welches bei Hochwasserereignissen, die seltener als alle 100 Jahre auftreten, überflutet werden kann, sofern die Deiche der Weser und der Wümme, bzw. der Hamme brechen sollten (sog. geschützte Bereiche). Die Wassertiefen können hierbei zwischen 1,0 m und 4,0 m betragen (siehe Abbildung 5). Die übrigen Teile des Plangebietes liegen außerhalb des vorgenannten Risikogebietes.

Das Risikogebiet ist der Weser zugeordnet. Es handelt sich somit um ein Gebiet, das überwiegend von den Gezeiten beeinflusst ist. Die Bestimmungen nach § 78b Abs. 1 Ziffer 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach „... bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen [sind]“ gelten somit nicht für das vorliegende Risikogebiet (vgl. § 78b WHG Satz 1).



**Abbildung 5: Darstellung der Wassertiefen (geschützte Bereiche) bei Hochwasserereignissen, die seltener als alle 100 Jahre auftreten (HQExtrem) (Plangebiet markiert)<sup>6</sup>**

### **3.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **3.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sichert zum einen den nördlichen Bereich der vorhandenen Baumhecke zwischen „Heideweg“ und „Im Dorfe“.

Im Planteil A ist darüber hinaus eine Ausgleichsfläche (A1) dargestellt. Die Planteile B und C stellen die festgesetzten externen Ausgleichsflächen (A2, A3 und A4) dar. Die hier durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zeitgleich mit den Eingriffen, deren Kompensation sie dienen (Beginn der jeweiligen Baumaßnahme), zu verwirklichen. Träger der jeweiligen Maßnahme ist der Grundstückseigentümer (T.F. 5.3). Weitere Ausführungen zu den vorgenannten Ausgleichsflächen bzw. zu den durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen

<sup>6</sup> Quelle: NLWKN (2013) Wassertiefenmodellierung für seltene (extreme) Flutereignisse. Eigene Darstellung.

---

sind dem Kapitel 6 des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ – 1. Änderung zu entnehmen.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über vertragliche Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Lilienthal gesichert.

Zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen werden folgende Maßnahmen bestimmt (siehe auch Kapitel 6.1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ – 1. Änderung):

- Das Entfernen von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorgenommen werden (siehe Hinweis H 6),
- Schutz von Bäumen bei Bauvorhaben gemäß RAS – LP 4,
- Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet,
- Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang mit den Gehölzarten, die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 gelistet sind, zu ersetzen (T.F. Nr. 5.2).

### **3.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern**

Für die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der ersten Änderung des B-Planes Nr. 88 „Klostermoor“ (Planteil A) durchgeführt:

In den Allgemeinen Wohngebieten werden in allen Quartieren (mit Ausnahme von Q7) zur offenen Landschaft mindestens einreihige Hecken mit heimischen Gehölzarten mit den in der Textlichen Festsetzung Nr. 5.1 genannten Gehölzarten gepflanzt, um die Quartiere einzugrünen und zugleich einen Teil der unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Entlang des Landwehrgrabens I ist dabei die maschinelle Räumfähigkeit des Gewässers zu gewährleisten und ein Abstand von 1 m zur Böschungsoberkante einzuhalten (siehe auch Hinweis H8).

Die Pflanzungen gem. Textlicher Festsetzung Nr. 5.1 sind unmittelbar nach In-nutzungnahme der unmittelbar zugehörigen Baugrundstücke durch den Eigentümer anzulegen, dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge sind zu ersetzen.

Um den vorhandenen Gehölzbestand zu sichern, werden Gehölzbestände innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern festgesetzt. Der Gehölzbestand auf diesen Flächen ist - mit Ausnahme der Gehölzart Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) - zu erhalten und bei entstehenden Bestandslücken vom Grundstückseigentümer zu ersetzen (T.F. Nr. 5.8).

---

Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 5.2 festgesetzt, dass auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit den Gehölzarten, die unter der Textlichen Festsetzung Nr. 5.1 gelistet sind, vom Grundstückseigentümer zu ersetzen ist.

Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 5.5 sind die Gräben zur 1. Landwehr der Eigenentwicklung zu überlassen, soweit der ordnungsgemäße Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird. Die Entnahme von Gehölzen ist nicht gestattet. Dies gilt nicht für die durch die Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen notwendigen Gehölzentnahmen durch den GLV Teufelsmoor.

Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 5.7 wird festgesetzt, dass eine Pflanzung von 30 heimischen Laubbäumen als hochstämmige Straßenbäume auf der Verkehrsfläche zu erfolgen hat. Die Maßnahme ist vom Erschließungsträger unmittelbar nach Fertigstellung der Straße durchzuführen und wird durch einen noch abzuschließenden Erschließungsvertrag abgesichert.

Zum Erhalt des Orts- bzw. Straßenbildes werden die im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorhandenen prägenden Einzelbäume und die vorhandenen (jungen) Straßenbäume direkt nördlich des Quartieres Q4 zum Erhalt festgesetzt. Als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB dürfen letztgenannte Bäume ausnahmsweise entnommen werden, wenn die Entnahme zur Anlage von Grundstückszufahrten notwendig ist. Die Breite der Grundstückszufahrt darf 4,0 m nicht überschreiten und es ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt zulässig, um übermäßige Eingriffe zu vermeiden (T.F. Nr. 5.10).

Bei tatsächlichem Verlust von Fledermausquartieren oder Bruthöhlen sind im Verhältnis 1:3 künstliche, artspezifische Fledermaushöhlen / Brutvogelnisthilfen an geeigneten Stellen (Gehölze, Gebäude) im Umfeld des Vorhabens vor Beseitigung der Quartiere (**CEF**-Maßnahmen) anzubringen. Die künstlichen Quartiere sind so lange zu erhalten und jährlich auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren, bis die Ersatzpflanzungen in dieser Hinsicht funktionsfähig sind (T. F. Nr. 5.6).

### **3.8.3 Interner und externer Ausgleichsbedarf**

Trotz der formulierten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verbleibt ein Kompensationsdefizit (21.640 m<sup>2</sup>), das intern und extern ausgeglichen wird (siehe Umweltbericht Kap. 6 und T.F. Nr. 5.11 bis 5.17).

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über vertragliche Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde gesichert. Über die Inanspruchnahme der Kompensationspools führt die Gemeinde eine Übersicht.

---

## **Interne Ausgleichsfläche**

### **Ausgleichsfläche A1**

Die Fläche innerhalb des Planteils A dient der Entwicklung einer naturnahen Gehölzfläche mit Initialpflanzung von 200 Gehölzen im nordwestlichen Flurstücksteil (ca. 800 m<sup>2</sup>, Gehölzarten und -qualitäten sowie übrige Anforderungen s. Kap. 6.2 des Umweltberichtes). Die übrige Fläche bleibt der Sukzession überlassen. (siehe Planteil A, T. F. 5.11 und Umweltbericht Kap. 6.2.1 und 6.2.2).

## **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

### **Ausgleichsfläche A2 (Planteil B)**

Entwicklung von mesophilem Grünland durch Nutzungsextensivierung (s. Planteil B, T. F. 5.12 und Umweltbericht Kap. 6.3.1 und 6.3.2).

### **Ausgleichsfläche A3 (Planteil C)**

Entwicklung von mesophilem Grünland durch Ansaat mit regionaltypischer arten- und kräuterreicher Saatgutmischung und extensiver Unterhaltung (s. T. F. 5.13 und Umweltbericht Kap. 6.3.1 und 6.3.2).

### **Ausgleichsfläche A4 (Planteil C)**

Anlage einer einreihigen Feldhecke (s. T. F. 5.14 und Umweltbericht Kap. 6.2, 6.3.1 und 6.3.2).

### **Flächenpool II**

Naturnaher Ausbau der Alten Wörpe, Entwicklung eines Mosaiks aus mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte, Nasswiese, Landröhricht und Sumpf sowie Entwicklung von naturnahen Gehölzflächen (s. T. F. 5.15 und Umweltbericht Kap. 6.3.1 und 6.3.2). Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

### **Flächenpool III**

Entwicklung einer naturnahen Waldfläche durch Entfernung der Deck- und Trag- schicht der „Ehemaligen Gemeindestraße Moorhausen“ (s. T. F. 5.16 und Umweltbericht Kap. 6.3.1 und 6.3.2).

### **Ökokonto „Otterdurchlass“**

Das Ökokonto „Otterdurchlass“ diente zum Bau eines Otterdurchlasses an der Falkenberger Landstraße im Rahmen der Baumaßnahme der Straßenbahnlinie 4. (s. T. F. 5.17 und Umweltbericht Kap. 6.3.1 und 6.3.2).

---

### 3.8.4 Artenschutz

Bei tatsächlichem Verlust von Fledermausquartieren oder Bruthöhlen sind im Verhältnis 1:3 künstliche, artspezifische Fledermaushöhlen / Brutvogelnisthilfen an geeigneten Stellen (Gehölze, Gebäude) im Umfeld des Vorhabens **vor** Beseitigung der Quartiere (**CEF**-Maßnahmen) anzubringen. Die künstlichen Quartiere sind so lange zu erhalten und jährlich auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren, bis die Ersatzpflanzungen in dieser Hinsicht funktionsfähig sind (T.F. Nr. 5.6).

### 3.9 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ – 1. Änderung werden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Lagerflächen und Abgrabungen über 30 cm nicht zulässig. Bodenauffüllungen sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien mit einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig (T.F. Nr. 5.9). In den Quartieren Q1, Q2 und Q4 werden diese Flächen festgesetzt, um die Bebauung von der 1. Landwehr und der dahinter liegenden offenen Landschaft abzurücken. Darüber hinaus stellen die vorgenannten Flächen die Räumstreifen entlang dem Gewässer III. Ordnung, der 1. Landwehr dar, die zur Gewässerunterhaltung nötig sind. Die übrigen Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Q3, Q4 und Q6), dienen dem Schutz der Kronentrauf- und Wurzelbereiche der jeweils im direkten Umfeld befindlichen Bäume.

### 3.10 Immissionsschutz

Zur Vermeidung von immissionsrechtlichen Konflikten wurden sowohl ein Geruchsgutachten als auch ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellte Gutachten zu Geruchsimmissionen<sup>7</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionswerte von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit für Wohngebiete eingehalten werden und daher aus immissionsrechtlicher Sicht nicht zu erwarten ist, dass durch die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen an Wohnhäusern schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

Dem Geruchsgutachten vom 02.04.2019 ist zu entnehmen, dass der Landwirt des Betriebes „Im Dorfe 34“ seine Silage zukünftig komplett umwickelt als Wickelballensilage lagern wird. Der zukünftige Lagerort hat damit keine Bedeutung für die Beurteilung des Immissionsschutzes<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Immissionsgutachten – Zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Lilienthal Klostermoor auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ 1. Änderung - 1. Überarbeitung mit korrigierten Tierplatzzahlen und verschobenen Emissionsquellen, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 02.04.2019, S. 15 f

<sup>8</sup> Immissionsgutachten – Zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Lilienthal Klostermoor auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ 1. Änderung - 1. Überarbeitung mit korrigierten Tierplatzzahlen und verschobenen Emissionsquellen, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 02.04.2019, S. 4f.

---

Es ist somit kein Konflikt bzgl. der Immissionen „Geruch“ durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Einwirkungsbereich der durch die Planung vorbereiteten Wohnnutzung zu erwarten.

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens<sup>9</sup> (auch unter Berücksichtigung der ergänzten Rasterlärnkarte vom 02.04.2019) zeigen, dass am Tage in den Quartieren Q1 bis Q3, Q6 und Q8 die Geräuschbelastung zwischen 40 und 50 dB(A) liegt, so dass der Orientierungswert für Reine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten wird. In den Quartieren Q5 und Q7 liegt die Geräuschbelastung sogar unterhalb von 40 dB(A). Im westlichen Drittel des Quartiers Q4 können Beurteilungspegel zwischen 55 und 65 dB(A) auftreten.

Im Sinne der Konfliktvermeidung wird daher im westlichen Bereich des Quartiers Q4 den Empfehlungen des Schallgutachters gefolgt. Es wird eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 aufgrund der möglichen Lärmüberschreitung durch landwirtschaftliche Maschinen festgesetzt. Die Schutzfläche ist mit einer zeitlichen Bedingung verbunden: Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet auf dieser Fläche kann erst nach Aufgabe des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes erfolgen (T.F. 6.1). Dieser temporäre Nutzungsausschluss erlaubt eine Erweiterung der Baugrenze nach Westen, unter Berücksichtigung der Landesabstandflächen.

Die festgesetzte temporäre Schutzfläche wurde auf Grundlage der Empfehlung des Gutachters verortet. Dieser empfiehlt mit der Bebauung einen Abstand von 20 m zu der Grundstücksgrenze der angrenzenden Hofstelle einzuhalten<sup>10</sup>.

Die hieran angrenzende Bebauung liegt in einem Abstand um ca. weitere 20 m im Einwirkungsbereich von bis zu 58 dB(A), gem. der Anlage 1 „Geräuschbelastung tags durch Landwirtschaft, Lage der Geräuschquellen“ zum vorliegenden schalltechnischen Gutachten. Dies entspricht nach dem Beiblatt zur DIN 18005 den schalltechnischen Orientierungswerten eines Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO bzw. eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO, die für die städtebauliche Planung aufgeführt sind.

Die angeführten Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, die im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB in bestimmten Fällen zurückgestellt werden können, wenn andere Belange überwiegen.

Bei Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wäre eine Wohnnutzung, wie vorliegend geplant, zulässig. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt zur DIN 18005 würden eingehalten werden. Da vorliegend aus

---

<sup>9</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor 1. Änderung“ in der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, März 2017, S. 15 f.; ergänzt durch die Rasterlärnkarte „Neuberechnung mit Lohmann“ zur Beurteilung der Geräuschbelastung tags durch Landwirtschaft vom 02.04.2019

<sup>10</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor 1. Änderung“ in der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, März 2017, S. 15; ergänzt durch die Rasterlärnkarte „Neuberechnung mit Lohmann“ zur Beurteilung der Geräuschbelastung tags durch Landwirtschaft vom 02.04.2019



---

städtebaulichen Gründen die Ansiedlung einer Wohnnutzung im Sinne des § 4 BauNVO angestrebt wird, wird von der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO abgesehen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird wesentlich durch die Betriebsabläufe der landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld mitgeprägt. Die Abwägung zwischen Einwirkungs- und Schutzinteressen ergibt, dass Beeinträchtigungen durch ortsübliche Immissionen, die sich aus der Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Nutzungen zu dem vorliegend geplanten Allgemeinen Wohngebiet ergeben, für die geplante Wohnnutzung zumutbar sind (siehe auch Kap. 6.3).

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet i.S.d. BauGB werden durch die vorliegende Planung sichergestellt.

## **4. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme**

Es wird auf den Denkmalschutz, den Umgang mit Kampfmitteln, Altlasten, die Zulässigkeit von Sichtdreiecken, den Umgang mit Niederschlagswasser, die Satzung des GLV Teufelsmoor und übergeordnete Gesetze zum Artenschutz hingewiesen.

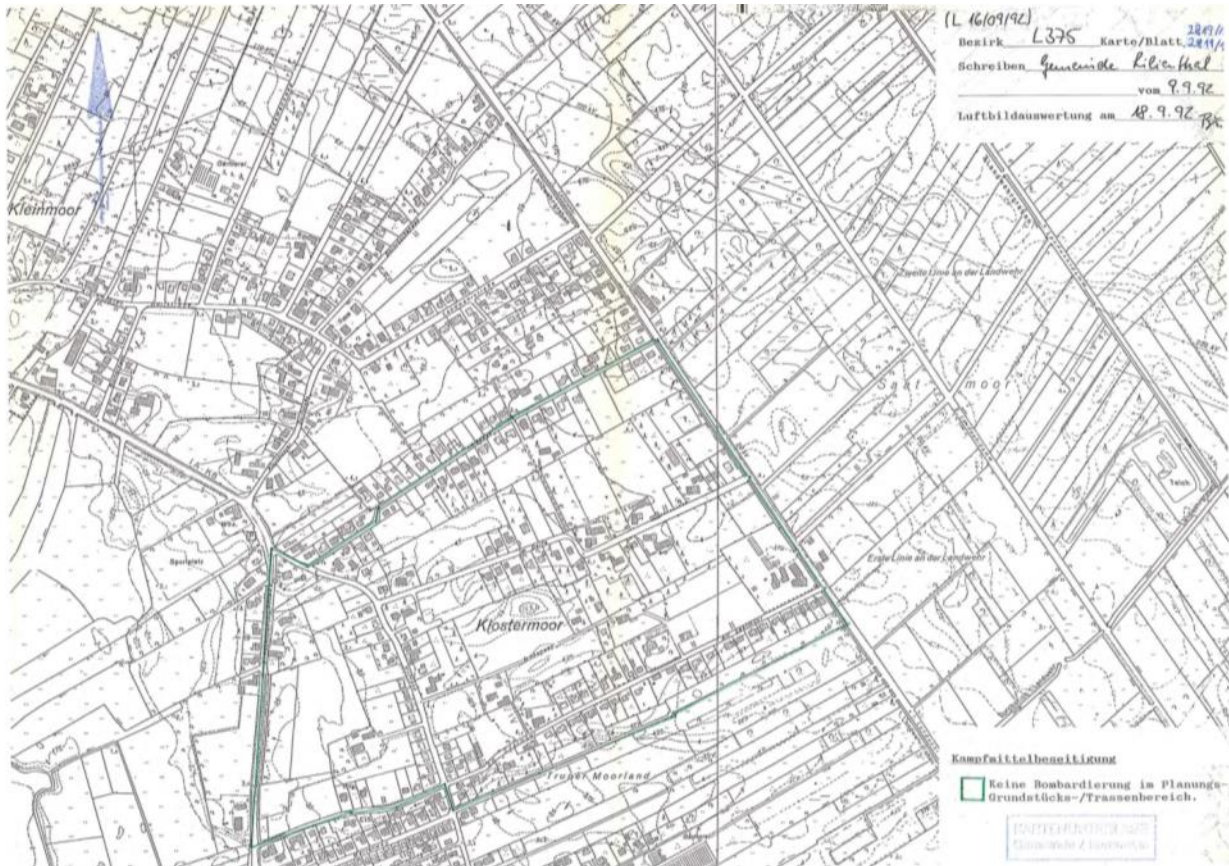
### **4.1 Denkmalschutz**

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfundes ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

### **4.2 Kampfmittel**

Im Rahmen der Beteiligung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Klostermoor“ wurden die vorhandenen alliierten Luftbilder von der Zentralen Polizeidirektion, Dezernat 55 – Kampfmittelbeseitigung, ausgewertet. Mit Schreiben vom 17.05.2010 wurde mitgeteilt, dass die Aufnahmen keine Bombardierung im Planungsbereich zeigen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann.



**Abbildung 6: Kampfmitteluntersuchung**

### **4.3 Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlasten nicht bekannt.

Bei Feststellung von Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorten (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstigen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen ist die untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

### **4.4 Regelungen zur Wasserwirtschaft**

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 96 Abs. 3 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer und wird von ihnen sichergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser ist dabei so auf dem Grundstück zu beseitigen, dass ein Ablauf auf die Nachbargrundstücke verhindert wird. Eine Versickerung ist i.d.R. auch bei örtlich anzutreffenden, relativ hohen Grundwasserständen möglich. Eine Einleitung von Oberflächenwasser der Baugrundstücke in das Entwässerungssystem der Gemeinde (Straßenentwässerung) ist nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in das Grundwasser das Regelwerk der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten ist (Hinweis H5).

---

Auch nach Anhebung des Geländes ist nur eine oberflächige Versickerung über z.B. Mulden möglich. Unterirdische Versickerung über Rigolen oder Versickerungsschächte sind nicht zulässig, da sie die Anforderungen der Regelwerke der DWA nicht erfüllen. Der Hinweis H5 regelt darüber hinaus detailliert die Geländeaufhöhung der privaten Grundstücke. Diese Aufhöhung ist erforderlich, um eine ordnungsgemäße Versickerung mit einem ausreichenden Abstand zum Grundwasser für die privaten Flächen zu gewährleisten. Gewässerrandstreifen dürfen nicht aufgefüllt werden (siehe Hinweis H8 sowie Kap. 4.5).

Der Abstand zum Grundwasser zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand darf weiterhin das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten. Die damit durchzuführende Mindestaufhöhung der Baugrundstücke ergibt sich aus dem größten dieser Werte. Die Einhaltung der Geländehöhen mit Bezug zum Straßenniveau ist zu beachten.

#### **4.5 Räumstreifen am Landwehrgraben**

Entlang des Landwehrgraben I (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen vorzusehen. Innerhalb dieses Räumstreifens sind Anpflanzungen durch den Eigentümer vorzunehmen. Diese müssen einen Abstand von 1 m zur Böschung einhalten. Die Räumfähigkeit des Gewässers einschränkende überwachsene Äste sind regelmäßig zurück zu schneiden. Eine etwaige Beseitigung, die durch die Grabeninstandhaltung bzw. -bewirtschaftung nötig wird, ist durch die Eigentümer hinzunehmen. Es gilt die Satzung des GLV Teufelsmoor (Hinweis H8). Siehe hierzu auch Kapitel 3.8.2.

Um die Gewässerunterhaltung gemäß den Vorgaben des § 39 WHG nicht zu erschweren bzw. unmöglich zu machen, ist von einer Auffüllung des Gewässerrandstreifens abzusehen. Zudem würde die Erhöhung der Böschung am Gewässer dem Tatbestand einer wesentlichen Umgestaltung entsprechen und damit planfeststellungs- bzw. plangenehmigungsbedürftig sein.

#### **4.6 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind grundsätzlich einzuhalten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

---

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern sind diese auf Nester und Bruthöhlen von gefährdeten Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Soweit besetzte nicht dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von gefährdeten Vogelarten oder Fledermäusen gefunden werden, sind, um die Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und eine Tötung und Störung von Tieren zu vermeiden, Bäume und Sträucher außerhalb der Brutzeit und Aufzucht zu fällen. Werden dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von gefährdeten Vogelarten oder Fledermäusen gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen (Hinweis H7).

## **5. Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung**

Die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ aus dem Jahre 1994 (rechtsgültig) beziehen sich nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO (§ 84 NBauO seit 3. April 2012) auf:

- die Materialwahl und –Farbe der Außenwände,
- die Materialwahl und –Farbe sowie die Form der Dächer,
- die Festlegung einer maximalen Sockelhöhe.

Seit Erlass der örtlichen Bauvorschriften wurden zahlreiche Befreiungen gewährt.

Damit ist der planerische Grundgedanke der einheitlichen Gestaltung in Form, Material und Farbe als obsolet anzusehen. Um hier eine Gleichstellung aller Grundstückseigentümer erreichen zu können, wird die örtliche Bauvorschrift für das gesamte Plangebiet des Änderungsbereiches aufgehoben. Auch durch den Wegfall der Bauvorschriften bleibt über die weiterhin bestehenden Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, festgesetzte Landschaftselemente, Erschließungsformen, etc.) die gewünschte ortsübliche Gestaltung und Einbindung in Ortsbild und Landschaftsbild sichergestellt.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“ werden landwirtschaftliche Flächen umgenutzt. Es erfolgt somit eine innerörtliche städtebauliche Verdichtung, die der Wohnraumnachfrage in Lilienthal gerecht wird. Die bestehende Infrastruktur kann mit genutzt werden.

Die Belange des Umweltschutzes inkl. der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die umweltbezogene Zielkonzeption sind im Umweltbericht, der als gesonderter Teil der Begründung mitgeführt wird, dokumentiert.

---

## 6.1 Ortsbild

Durch die Planung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 können zentrumsnahe Bauplätze bereitgestellt und eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Die angestrebten Bauformen (Wohnungsbau als Einzel- und Doppelhausbebauung) orientieren sich an dem Bestand und fügen sich in das Ortsbild ein.

Darüber hinaus fügen sich die einzelnen Quartiere gut in den Siedlungszusammenhang ein. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung kann der Gefahr des Brachfallens von Flächen im Siedlungsgefüge des Ortsteiles Lilienthal entgegengewirkt und der Siedlungskörper an dieser Stelle sinnvoll verdichtet werden.

Auch durch den Wegfall der Bauvorschriften bleibt über die weiterhin bestehenden Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, festgesetzte Landschaftselemente, Erschließungsformen, etc.) die gewünschte ortsübliche Gestaltung und Einbindung in Ortsbild und Landschaftsbild sichergestellt.

## 6.2 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der Quartiere Q1, Q2 und Q3 erfolgt über zwei neue Planstraßen, welche an die „1. Landwehr“ bzw. an die Straße „Im Dorfe“ angeschlossen sind und über die Falkenberger Landstraße (L 133) bzw. die Klostermoorer Straße (K 8) in das überörtliche Verkehrssystem einleiten. Die Erschließung des Quartiers Q4 ist über die Straße „Im Dorfe“ gegeben. Für die Quartiere Q5 und Q8 ist die Erschließung bereits über die Straßen „Richtpad“ und „Hinkeweg“ bzw. für das Quartier Q6 über die Straße „Am Saatmoor“ und für das Quartier Q7 über die Straße „Heideweg“ gesichert. Durch die vorgenannte Erschließung werden die angrenzenden Straßen einer noch verträglichen Mehrbelastung ausgesetzt, welche sich auf die Straßen „Richtpad“, „Am Saatmoor“, „Heideweg“, „Im Dorfe“ und „1. Landwehr“ verteilt.

Gemäß des vorliegenden Verkehrsgutachtens sind einzelne Straßenabschnitte bereits heute überlastet. Die geringe, auf viele Straßen verteilte Mehrbelastung durch Neubebauung spielt dabei kaum eine Rolle. Dies gilt nicht für die 1. Landwehr, die Richtpad und die Straße „Am Saatmoor“ (vor K 8), über die stärkerer Mehrverkehr aufgenommen werden muss, damit andere angebaute Straßen nur geringen Mehrverkehr aufnehmen müssen. Für diese Ausbaunotwendigkeit ist die Neubebauung jedoch nur zu ca. 25 % ursächlich. <sup>11</sup>

## 6.3 Immissionen und Emissionen

Durch die künftige Nutzung des Plangebietes werden nur Geräusche und Staubbelastungen verursacht, die aus der Nutzung der Wohnbauflächen typisch und ortsüblich sind. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen in den benachbarten Siedlungsbereichen. Da die benachbarten Baugebiete überwiegend als Reine

---

<sup>11</sup> Gemeinde Lilienthal - 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ – Verkehrsgutachten -, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, 17.09.2015, S. 20.

---

und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, sind von diesen für das Plangebiet nur verträgliche Geräuschimmissionen und Staubbelastungen zu erwarten.

Durch die umliegenden Erschließungsstraßen werden nur die gebietsüblichen Immissionen verursacht.

Südlich des Quartiers Q4, an der Straße Am Saatmoor, befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebsstandorte. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb grenzt im Osten an das Quartier Q4 an. Um mögliche Nutzungskonflikte zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnnutzung im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu minimieren, wurde sowohl ein Geruchsgutachten, als auch ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe auch Kapitel 3.10). Das Gutachten zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben kommt zu dem Schluss, dass *„die zulässigen Immissionswerte von 10 % für Wohngebiete eingehalten [werden]. Es ist daher aus immisionsrechtlicher Sicht nicht zu erwarten, dass durch die verursachten Geruchsimmissionen an Wohnhäusern im Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ 1. Änderung schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden.“*<sup>12</sup>

Zum Ausschluss einschränkender Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf den östlich an das Quartier Q4 angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, sind im Quartier Q4 entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen worden (siehe auch Kapitel 3.10).

Südlich des Quartiers Q4 befindet sich zudem ein privat genutzter Reitplatz, der der Bewegung von zwei Pferden dient. Dieser ist zugehörig zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Hofstelle ist durch das vorliegende Geruchsgutachten und durch das vorliegende schallschutztechnische Gutachten erfasst worden. Seitens der Gutachter wurden keine zu beachtenden Emissionen, ausgehend von dem privaten Reitplatz, erkannt.

Darüber hinaus können auf das Plangebiet zeitweilig ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport) einwirken, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können. Diese Immissionen sind im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes zu tolerieren. Darüber hinaus ist es auf Verweis des vorgenannten Gebotes landwirtschaftlichen Betrieben zuzumuten etwaige temporäre Lagerflächen für Stroh, Heu oder Silage, die auf unbefestigtem Grund verortet sind, an anderer Stelle einzurichten, um Konflikte zu vermeiden.

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens<sup>13</sup> (auch unter Berücksichtigung der ergänzten Rasterlärnkarte vom 02.04.2019) zeigen, dass am Tage in

---

<sup>12</sup> Immissionsgutachten – Zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Lilienthal Klostermoor auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ 1. Änderung, Landwirtschaftskammer Niedersachsen - 1. Überarbeitung mit korrigierten Tierplatzzahlen und verschobenen Emissionsquellen, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 02.04.2019

<sup>13</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor 1. Änderung“ in der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, März 2017, S. 15 f.; ergänzt durch die

---

den Quartieren Q1 bis Q3, sowie Q6 bis Q8 der Orientierungswert für Reine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten wird.

Im westlichen Drittel des Quartiers Q4 können Beurteilungspegel zwischen 55 und 65 dB(A) auftreten. Auf Grundlage der Empfehlungen des Schallgutachters wird im Sinne der Konfliktvermeidung eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt. Diese ist mit einer zeitlichen Bedingung verbunden, die eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet auf dieser Fläche erst nach Aufgabe des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes (T.F. 6.1) erlaubt (siehe auch Kapitel 3.10).

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind durch die vorliegende Planung sichergestellt.

#### **6.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung wird über das vorhandene Kanalnetz bzw. ein separates Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Lilienthal sichergestellt. Der Anschluss erfolgt in dem Fall über die neuen (Plan-) Straßen.

#### **6.5 Abfallentsorgung**

Im Bereich der Zuwegungen zu den Quartieren Q2 und Q7 sowie im Bereich der nördlichen Zuwegung zum Quartier Q5 ist jeweils ein Stellplatz für Abfallbehälter festgesetzt, da in diesen Quartieren keine Wendemöglichkeiten für ein dreiachsiges Müllfahrzeug bestehen.

#### **6.6 Brandschutz und Löschwasserversorgung**

Am 21.06.2017 und am 24.08.2017 haben Abstimmungsgespräche zwischen den betroffenen Vorhabenträgern, der Gemeinde Lilienthal, der Feuerwehr Lilienthal-Falkenberg sowie dem Bauordnungsamt des Landkreises Osterholz (Brandschutz) zum Thema Brandschutz stattgefunden.

Die Inhalte wie z.B. Feuerwehraufstellflächen und aufgeweitete Einmündungsbereiche von Straßen (siehe Kap. 3.4) werden bereits auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Im Rahmen der nachfolgenden Detail- und Erschließungsplanung sind dann entsprechende Vorgaben aus Verordnungen, DIN-Vorschriften und Richtlinien zu beachten.

Die Lage und Standorte für die Hydranten/Löschwasserentnahmestellen zur Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Es werden ca. 4 Hydranten /

---

Löschwasserentnahmestellen erforderlich sein (zwei entlang der Planstraße A, einer im Quartier Q2 und ein weiterer im Quartier Q4).

## **6.7 Wald**

Im Bereich des Quartiers Q5 befindet sich eine rd 0,25 ha große Fläche, die bereichsweise mit durchgewachsenen Resten einer ehemaligen Weihnachtsbaumkultur bestanden ist. Die Flächen, welche den Wohnhäusern Nr. 36-42 am „Richtpad“ zugeordnete und eingefriedete Gartengrundstücke darstellen, wurden gemäß den Vorgaben des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels 2016) als Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ), teilweise als Fichtenforst im Nebencode (WZF), teilweise Obst- und Gemüsegarten (PHO) mit einzelnen Fichten und verschiedenen Laubbäumen und mit kleineren Flächen aus Grabeland (Gemüsebeet) kartiert<sup>14</sup>. Eine Einstufung als Waldbiotoptyp wurde nicht vorgenommen, da sich aufgrund der geringen Flächengröße des meist lückenhaften Baumbestandes, zahlreicher abgestorbener Bäume, der i. W. fehlenden Krautschicht und stark zurückgeschnittener Randgehölze sowie der angrenzenden gehölzarmen bzw. -freien Hausgarten- und Ackerflächen kein von der Umgebung verschiedenes Waldinnenklima entwickeln konnte und auch zukünftig nicht zu erwarten wäre.

Gleichwohl wurde die Fläche im Rahmen der Stellungnahme vom 20.12.2018 des Landkreises Osterholz, vorgelegt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB, gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) als Wald bewertet, dessen Beseitigung eine Waldumwandlungsgenehmigung erfordert.

Nach derzeit gültigem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“) ist die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten/Wiese festgesetzt. Auf dieser Grundlage wäre eine Beseitigung des Baumbestandes unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Vorgaben (Fällzeit, Artenschutz) planungsrechtlich zulässig.

Die mit der 1. Änderung planerisch vorbereiteten naturschutzrechtlichen Eingriffe (Änderung der privaten Gartenfläche in allgemeines Wohngebiet mit den damit verbundenen Überbaumöglichkeiten) im Rahmen des Verfahrens wurden bilanziert und sind entsprechend zu kompensieren (siehe Kap. 6.4 im Umweltbericht).

Nach juristischer Prüfung des Sachverhalts im Juni und August 2019 wird Folgendes ausgeführt:

*Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG bedarf es einer Genehmigung der Waldumwandlung nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 S. 3 NWaldLG müssen daher im Rahmen des Planverfahrens die sinngemäß anzuwendenden materiell-rechtlichen Voraussetzungen der walddrechtlichen Waldumwandlungsgenehmigung des § 8 Abs. 3 bis 8 NWaldLG erfüllt sein. Dies ist Bestandteil des Abwägungsmaterials.*

---

<sup>14</sup> Biotoptypenkartierung, Sweco GmbH, Bremen, April – Juni 2009 / Juli 2012, aktualisiert März 2016



---

*Im Rahmen der Abwägung wurde daher überprüft, ob die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Waldumwandlung vorliegen.*

*Dies ist der Fall, wenn die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit dient und diese Belange das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 NWaldLG überwiegen.*

*Insoweit hat die Gemeinde die folgenden Erwägungen angestellt:*

*Mit der beabsichtigten Entwicklung wird ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt. Die Waldumwandlung dient daher den Belangen der Allgemeinheit.*

*Bei der Waldfläche handelt es sich um eine durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur, die keine erhebliche Schutz-, Erholungs- oder Nutzfunktion hat.*

- Die Nutzfunktion im Sinne der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ist aufgrund des lückigen und geschädigten Bestandes von untergeordneter Bedeutung. Eine wirtschaftliche Nutzung des Gehölzbestandes wird von den Grundstückseigentümern nicht verfolgt. Sie fand bislang nicht statt und ist auch zukünftig nicht beabsichtigt.
- Die Schutzfunktion bezeichnet die Funktionen für den Naturhaushalt (Regulierung des Wasserhaushalts, Funktionen für Klima und Luftreinigung, Biotop- und Artenschutz). Auch in dieser Hinsicht weist der betreffende Bestand nur einen geringen Grad der Funktionsausprägung auf. Die Biotoptypenkartierung weist den PHZ-Flächen mit dem Nebencode WZF die Wertstufe I (von geringer/ohne Bedeutung) und den Einzelexemplaren die Wertstufe II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung) zu (fünfstufige Bewertungsskala: I von geringer/ohne Bedeutung – V von besonderer Bedeutung). Es handelt sich insgesamt um anthropogen überprägte Flächen im Siedlungsbereich mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.
- Die Erholungsfunktion bezeichnet die Eignung eines Waldes für Erholungszwecke für die Bevölkerung. Die Erholungsfunktion ist umso hochwertiger, je stärker der Wald zum Zwecke der Erholung frequentiert wird. Da der betreffende Bestand nicht öffentlich zugänglich ist und lediglich von den Bewohnern der zugeordneten Wohnhäuser aufgesucht wird, ist auch hier der Grad der Funktionsausprägung gering.

*Die öffentlichen Belange überwiegen daher im vorliegenden Fall das Interesse an der Walderhaltung.*

*In der Abwägung ist damit weiter zu prüfen, ob und welche Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.*

*Gemäß § 8 Abs. 4 S. 1 NWaldLG soll eine Waldumwandlung nur unter Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die mindestens den gleichen Flächenumfang hat.*

*Da es sich insoweit um eine Soll-Vorschrift handelt, kann in besonders gelagerten Ausnahmefällen insoweit eine Abweichung erfolgen.*

*Insoweit hat die Gemeinde im Rahmen der Abwägung folgende Erwägungen angestellt:*

---

*Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich um eine Waldfläche ohne besondere Schutz-, Erholungs- oder Nutzfunktion.*

*Zudem kann der Eigentümer die Waldfläche ohne Genehmigung beseitigen. Einer Waldumwandlungsgenehmigung bedarf es nicht, soweit die Umwandlung in einem Bebauungsplan vorgesehen ist (Thomas a.a.O., § 8 NWaldLG, Ziffer 3 m. w. N.). Da der Bebauungsplan eine Nutzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten/Wiese“ vorsieht, ist bereits jetzt die Beseitigung der Aufforstung zulässig.*

*Unter Abwägung dieser Umstände - die bereits jetzt eine ersatzlose Beseitigung des Waldes gestattet - hält es die Gemeinde in diesem besonders gelagerten Ausnahmefall für zulässig, auf eine Ersatzaufforstung zu verzichten.*

*Für den Ausgleich gelten damit die folgenden Erwägungen:*

*Aufgrund des Verzichts auf eine Ersatzmaßnahme nach § 8 Abs. 4 NWaldLG ist § 8 Abs. 6 NWaldLG nicht einschlägig. Es ist daher der erforderliche Ausgleich nach dem Naturschutzrecht vorzunehmen.*

*Insoweit gilt jedoch die Bestimmung des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren.*

*Die Beseitigung des Waldes ist - wie ausgeführt - bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen. Insoweit besteht daher keine Ausgleichspflicht.*

*Ausgleichspflichtig ist demgegenüber, dass abweichend von der ursprünglichen Festsetzung (privates Grünland mit der Zweckbestimmung „Garten/Wiese“) die Fläche der Bebauung zugeführt wird. Die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind auszugleichen. Dies wird im Rahmen der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen sowie im Umweltbericht vollständig berücksichtigt.*

## **7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Abhandlung der Eingriffsregelung**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im beigefügten Umweltbericht ausführlich dargestellt. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dort in Kapitel 6 abgehandelt.

## **8. Kosten**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“ entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten. Die anfallenden Kosten werden mittels städtebaulicher Verträge durch die Investoren getragen.

## 9. Städtebauliche Werte

Die folgende Tabelle stellt eine Übersicht über die in Anspruch genommenen Flächen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ dar. Der Bebauungsplan ist in mehrere Planteile unterteilt (siehe Planzeichnung).

	<b>Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ - 1. Änderung</b>	
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Gesamtfläche Planteil A</b>	<b>52.662</b>	<b>100</b>
1. Allgemeine Wohngebiete (inkl. Anpflanzungsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechten, Flä- chen für Stellplatzanlagen)	36.456	69,2
2. Verkehrsflächen	9.293	17,7
3. Grünflächen	905	1,7
4. Flächen für die Wasserwirtschaft	526	1,0
5. Flächen für Ver- und Entsorgung	2	0,0
6. Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1)	5.480	10,4
<b>Gesamtfläche Planteil B</b>	<b>2.923</b>	<b>100</b>
Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A2)	2.923	100
<b>Gesamtfläche Planteil C</b>	<b>3.639</b>	<b>100</b>
Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A3 und A4)	3.639	100
<i>Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Flächenpools und Ökokonto</i>	<i>11.031 m<sup>2</sup></i>	

---

## **10. Verfahrensvermerke**

### **Hinweis**

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“- 1. Änderung hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text und Zeichnung dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“- 1. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Sweco GmbH

Bremen, den **06.01.2021**

**gez. Christina Treber**  
(Treber)

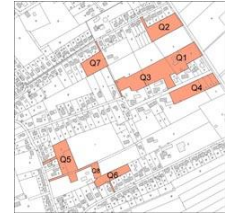
Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“- 1. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **20.11.2018** bis einschließlich **21.12.2018** öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“- 1. Änderung am **15.12.2020** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den **10.02.2021**

**gez. Kristian W. Tangermann**  
Der Bürgermeister

**Anlage:**



- Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Varianten Richtpad vom 26.08.14/02.09.15 sonst 26.09.14/02.09.15	Technische Erschließung		Verkehrnetz		Natur und Umwelt		Städtebau		Sonstiges		Fazit	
Richtpad 1	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	breitere Straße=mehr Platz für Versickerung erforderlich.	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Die Lösung erfordert zwei große Wendeanlagen oder Rangierfahrten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen. Die geringe Mehrbelastung verteilt sich auf den Richtpad und „Am Saatmoor“.	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input checked="" type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	(-) funktionsräumliche Trennung durch zwei nicht miteinander verbundene „Teilquartiere“ (+) „Teilquartiere“ in zwei Bauabschnitten entwickelbar. (-) Zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wendeanlage.	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Mit - 1,5 bewertet

Anlage:



- Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Varianten Richtpad vom 26.08.14/02.09.15 sonst 26.09.14/02.09.15	Technische Erschließung		Verkehrnetz		Natur und Umwelt		Städtebau		Sonstiges		Fazit	
Richtpad 2	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	Einbahnstraße = schmal = ausreichend Platz für Versickerung.	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	Die Lösung lässt einen gefahrlosen Verkehr und Entsorgungsvkehr zu. Der Hinkeweg bleibt in beiden Richtungen befahrbar, der übrige Straßenzug kann flächensparend als Einbahnstraße ausgeführt werden. Die geringe Mehrbelastung verteilt sich auf den Richtpad und „Am Saatmoor“. Die Einbahnstraße führt zu keiner wesentlichen Mehrbelastung.	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Größere Flächeninanspruchnahme als die Variante „Richtpad 1“	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	(+) Durch Umfahrung Entlastung der angrenzenden Wohnbereiche. Gesamtes Quartier als Einheit angebunden,	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Mit <b>+ 2</b> bewertet

Anlage:



- Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Varianten Richtpad vom 26.08.14/02.09.15 sonst 26.09.14/02.09.15	Technische Erschließung		Verkehrnetz		Natur und Umwelt		Städtebau		Sonstiges		Fazit	
Richtpad 3	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Der Stichweg in Nordsüd-Richtung muss eine Aufstellfläche für die Feuerwehr erhalten. Ohne Wendeanlage muss Müll bis zum südlichen Weg gebracht werden. Breite der südlichen Erschließung inkl. Sickerfläche definieren.	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Die Lösung erfordert eine große Wendeanlage und führt in zwei Stichstraßen zu Rangierfahrten bei der Ver- und Entsorgung oder zum Transport der Entsorgungstonnen durch die Bewohner an die durchgehenden Straßen. Die geringe Mehrbelastung verteilt sich auf den Richtpad und „Am Saatmoor“.	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Größere Flächeninanspruchnahme als die Variante „Richtpad 1“	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	(-) funktionsräumliche Trennung durch zwei nicht miteinander verbundene „Teilquartiere“ (-) Zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wendeanlage.	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Mit <b>-2</b> bewertet

# Anlage:



## - Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Richtpad 4	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	Wenn als Einbahnstraße ausgelegt Bewertung wie Richtpad 1. Straßenbreite inkl. Versickerung!	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	Die Lösung ermöglicht einen gefährlosen Ver- und Entsorgungsverkehr. Der Hinkenweg bleibt in beiden Richtungen befahrbar, der übrige Straßenzug kann flächensparend als Einbahnstraße ausgeführt werden. Die geringe Mehrbelastung verteilt sich auf Richtpad und „Am Saatmoor“. Die Wendemöglichkeit für Ver- und Entsofungsfahrzeuge im Hinkenweg ist abzustimmen (wie Variante Richtpad 2.) Die Einbahnstraße führt zu keiner wesentlichen Mehrbelastung.	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Größere Flächeninanspruchnahme als die Variante „Richtpad 1“	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	(+) Durch Umfahrung Entlastung der angrenzenden Wohnbereiche. Gesamtes Quartier als Einheit angebunden,	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Mit <b>+ 2</b> bewertet
Variante 1	<input checked="" type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Im Q7: Zuwegung nur bis max. PKW; Grundstücksbreite der Zuwegung für	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	In der Variante 1 sind alle vier Quartiere ausreichend erschlossen. Die	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Hecke am Weg zwischen Im Dorfe und Heideweg teilweise gefährdet;	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	(+) jedes Teilquartier wird einzeln an bestehenden Siedlungskontext angebunden,	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Mit <b>0</b> bewertet



**Anlage:**



- Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Varianten Richtpad vom 26.08.14/02.09.15 sonst 26.09.14/02.09.15	Technische Erschließung	Verkehrnetz	Natur und Umwelt	Städtebau	Sonstiges	Fazit
	<p>Versickerung kaum ausreichend; Anschluss SW-Kanal nicht im Freigefälle an den Heideweg</p> <p>Im Q2: Anschluss SW-Kanal nicht im Freigefälle an den Heideweg</p> <p>Im Q1/3: gute Verteilung der Verkehrsströme, SW-Pumpwerk erforderlich, da nur zur Hälfte an "Im Dorfe" im Freigefälle; parallele Anbindung zur "1. Landwehr" extra Verriegelung.</p>	<p>Mehrverkehre verteilen sich auf die tangierenden Straßen Heideweg und „Im Dorfe“. Die parallel zur 1. Landwehr geführte Erschließung des Quartier 1 verhindert nicht die Mehrbelastung der 1. Landwehr. Sie wäre als flächenzehrende Parallelführung zu vermeiden. Es werden nur zwei Wendeanlagen benötigt.</p>	<p>großer Flächenverbrauch</p>	<p>schrittweise Teilrealisierung möglich. (+) Teilquartier nördlich „Im Dorfe“ auch schrittweise entwickelbar, dreifache Anbindung an „Im Dorfe“ entlastet Knotenpunkte.</p>		

Anlage:



- Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Varianten Richtpad vom 26.08.14/02.09.15 sonst 26.09.14/02.09.15	Technische Erschließung		Verkehrnetz		Natur und Umwelt		Städtebau		Sonstiges		Fazit	
Variante 2	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>m Q7: Zuwegung nur bis max. PKW; Grundstücksbreite der Zuwegung für Versickerung kaum ausreichend; Anschluss SW-Kanal nicht im Freigefälle an den Heideweg.</p> <p>Im Q2: Anschluss SW-Kanal nicht im Freigefälle an den Heideweg.</p> <p>Im Q1/3: SW-Pumpwerk erforderlich; viel Verkehr durch einzige Zuwegung.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>In der Variante 2 werden die Verkehre vorrangig auf die tangierenden Straßen Heideweg und „Im Dorfe“ verteilt. Die Erschließung der Quartiere I und III über nur eine Straße führt zu höheren Verkehrsmengen für die Anwohner „Im Dorfe“. Es werden vier Wendeanlagen benötigt. Eine Verbesserung wäre eine Verlängerung der Erschließung für Quartier III bis zu Mitte der Straße „Im Dorfe“.</p>	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Eingriff nur bei Gebiet 1 (Verlust Graben am Heideweg).</p>	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	<p>(+) jedes Teilquartier wird einzeln an bestehenden Siedlungskontext angebunden, schrittweise Teilrealisierung möglich.            (-) Teilquartier nördlich „Im Dorfe“: Konzentration der Anbindung „Im Dorfe“ auf einen Knotenpunkt. Randliche Baugrundstücke entlang der Wendeanlagen städtebaulich isoliert.</p>	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Mit <b>-1</b> bewertet</p>

# Anlage:



## - Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

<p>Variante 3</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Im Q7: keine Belastung der vorhandenen Wohnstraßen durch Zuwegung über 1. Landwehr aber Sanierung der Straße "1. Landwehr" erforderlich; lange kostenintensive Zuwegung          Im Q2: keine Belastung der vorhandenen Wohnstraßen durch Zuwegung über 1. Landwehr aber: Sanierung der Straße "1. Landwehr" erforderlich; hohe Kosten durch Anschluss an Q1/3          Im Q1/3: keine Belastung der vorhandenen Wohnstraßen durch Zuwegung über 1. Landwehr aber Sanierung der Straße</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>In der Variante 3 werden die Verkehre aus drei Baugebieten ausschließlich zur 1. Landwehr geführt. Dies führt nicht nur zu höheren Belastungen auf der 1. Landwehr, sondern auch zu vermeidbaren Belastungen von Anwohnern der ostwärtigen Abschnitte „Im Dorfe“ und Heideweg, durch Verkehre vor allem in Richtung Südwesten die den Weg zur Lilienthaler Allee (Ortsmitte Lilienthal und Bremen) suchen. Günstig ist, dass nur eine Wendeanlage gebraucht wird. Ungünstig ist, dass bei dieser Erschließung die Zielbindung (Besucher, Rettung) äußerst schwierig ist.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Hoher Flächenverbrauch und Versiegelung; Hecke am Weg zwischen Im Dorfe und Heideweg gefährdet. Graben wird durch Verrohrung beeinträchtigt.</p>	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>(+) räumliche und städtebauliche Vernetzung der Neubaubereiche          (+)Entlastung der Bestandswohngebiete.          (-) durch notwendige Querung der landwirtschaftlichen zentralen Flächen Zerschneidung der Freiflächen          (--) Anbindung ausschließlich über die 1. Landwehr: erhöhte Ausbaurkosten und funktionsräumliche Isolation insbesondere der Quartiere südl. Heideweg.</p>	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> + <p>Mit - 3 bewertet</p>
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	---



# Anlage:



## - Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

<p>Variante 4</p>	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Im Q7: gute Verteilung der Verkehrsströme durch Anbindung auch an "Im Dorfe" aber lange kostenintensive Zuwegung</p> <p>Im Q2: kleinstmögliche Verkehrsfläche aber Sanierung der Straße "1. Landwehr" erforderlich</p> <p>Im Q1/3: gute Verteilung der Verkehrsströme durch Anbindung auch an "Im Dorfe" aber Sanierung der Straße "1. Landwehr" erforderlich</p>	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Der Verkehr wird vorrangig auf „Im Dorfe“ u. 1. Landwehr gelenkt. Der Heideweg muss nur einen geringen, rückfließenden Verkehr aufnehmen. Parallele Doppelführungen werden vermieden. Vorteilhaft: der hauptsächliche Verkehr wird aus den Q I und III herausgehalten, erst ab dem mittleren Abschnitt die Straße „Im Dorfe“ nutzen wird. Es werden zwei Wendeanlagen benötigt. Eine Beruhigung in der Erschließungsstraße zwischen Quartier I und Quartier III müsste dafür sorgen, Gebietsfremden Verkehr herauszuhalten.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Hecke am Weg zwischen Im Dorfe und Heideweg gefährdet. Graben wird durch Verrohrung beeinträchtigt.</p>	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>(+) geringe Belastung der Straßen Heideweg und Im Dorfe, Konzentration der Erschließung auf den Knotenpunkt Im Dorfe (-) Erschließung über die 1. Landwehr erforderlich.</p>	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Mit <b>0</b> bewertet</p>
<p>Variante 5</p>	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Im Q7: sehr lange kostenintensive Zuwegung</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Die Variante 5 entlastet ähnlich wie Variante 4 den</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Hoher Flächenverbrauch und Versiegelung. Graben</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>(-) Anbindung der südl. Heideweg</p>	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Mit <b>- 2,5</b> bewertet</p>

**Anlage:**



- Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Varianten Richtpad vom 26.08.14/02.09.15 sonst 26.09.14/02.09.15	Technische Erschließung		Verkehrnetz		Natur und Umwelt		Städtebau		Sonstiges		Fazit	
		<p>Im Q2: Einsparung von Wendeanlagen; Trasse für SW-Kanal enthalten aber Kosten wegen Anbindung an Q3t</p> <p>Im Q1/3: Ost: Wendeplatz erforderlich, da Weg bis Q7 zu lang; West: Sanierung "1. Landwehr" erforderlich</p>		<p>Heideweg, bringt aber Verkehre aus Quartier I und III (tlw.) auf den östlichen Abschnitt der Straße „Im Dorfe“, der dann wieder in Richtung Ortsmitte und Bremen auf dieser Straße zu-rück-fließt. Die Zielfindung für Quartier VII ist erschwert. Es wird nur eine Wendeanlage benötigt.</p>		<p>wird durch Verrohrung beeinträchtigt.</p>		<p>gelegenen Teilquartiere teilw. Über Im Dorfe. (-) Zerschneidung des zentralen Freiraumes ohne Anbindung der bestehenden Siedlungsstrukturen an die Erschließung.</p>				

# Anlage:



- Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Varianten Richtpad vom 26.08.14/02.09.15 sonst 26.09.14/02.09.15	Technische Erschließung		Verkehrnetz		Natur und Umwelt		Städtebau		Sonstiges		Fazit	
Variante 6	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	<p>Im Q7: gute Verteilung der Verkehrsströme zusammen mit Q2-West durch Anbindung an "Im Dorfe" aber lange kostenintensive Zuwegung</p> <p>Im Q2: kleinstmögliche Verkehrsfläche aber lange Druckrohrleitung über Straßen oder extra Trasse zum Heideweg erforderlich</p> <p>Im Q1/3: Aufteilung der Verkehrsströme aber (Teil-) Ausbau "1. Landwehr" erforderlich</p>	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Die Variante 6 ist in der Verkehrsverteilung ähnlich wie Variante 4 zu beurteilen, hat aber noch den kleinen Nachteil, einige richtungsbezogene Verkehre teilweise über die 1. Landwehr und die gesamte Straße „Im Dorfe“ zu verteilen. Es werden zwei Wendeanlagen benötigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Hecke am Weg zwischen Im Dorfe und Heideweg gefährdet. Graben wird durch Verrohrung beeinträchtigt.</p>	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	<p>(+) Quartiersteilentwicklung möglich          (0) Reduzierung der inneren Verkehre und damit Minderbelastung der Neubaubereiche.          (0) Ausbau 1. Landwehr erforderlich.</p>	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Mit <b>+ 0,5</b> bewertet</p>		

Anlage:



- Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Varianten Richtpad vom 26.08.14/02.09.15 sonst 26.09.14/02.09.15	Technische Erschließung		Verkehrnetz		Natur und Umwelt		Städtebau		Sonstiges		Fazit	
Variante 7	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Im Q7: gute Verteilung der Verkehrsströme zusammen mit Q2-West durch Anbindung an "Im Dorfe" aber lange kostenintensive Zuwegung</p> <p>Im Q2: längere Zuwegung</p> <p>Im Q1/3: verteilte Verkehrsströme; abschnittsweise Erschließung ohne Beeinträchtigung der anderen Bereiche</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Die Variante 7 verteilt den neuen Wohngebietsverkehr recht günstig auf alle drei tangierenden Straßen. Ungünstig ist, dass sechs Wendeanlagen bzw. Stichwege mit gefährden-den Situationen bei Ver- und Entsorgung vorgesehen sind. Die parallel zur 1. Landwehr geführte Erschließung des Quartiers I ist zu vermeiden. Sie führt u. a. zu einem schwierig zu gestaltendem Knotenpunkt („Im Dorfe“/1. Landwehr).</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Weg entlang 1. Landwehr beeinträchtigt Biotope (Gewässer und Gehölze); Hecke am Weg zwischen Im Dorfe und Heideweg gefährdet.</p>	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>(+) Quartiersteilentwicklung möglich.            0) Reduzierung der inneren Verkehre und damit Minderbelastung der Neubaubereiche.</p>	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Mit - 3 bewertet</p>



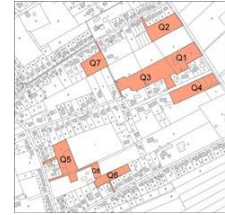
Anlage:



- Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Varianten Richtpad vom 26.08.14/02.09.15 sonst 26.09.14/02.09.15	Technische Erschließung		Verkehrnetz		Natur und Umwelt		Städtebau		Sonstiges		Fazit	
Variante 8	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Im Q2: längere Zuwegung</p> <p>Im Q1/ä3: hoher Erschließungsaufwand durch große Straßenlängen; Wegeverbindung auch für SW-Leitung trotzdem erforderlich</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Die Variante 8 weist eine Verteilung der Wohngebietsverkehre auf die tangierenden Straßen auf. Die Vielzahl der Wendeanlagen und Stichwege (insgesamt sechs) ist aber ungünstig. Die parallel zur 1. Landwehr geführte Erschließung des Quartieres I (teilweise) ist zu vermeiden (s. Variante 7). Hinzu kommt die schnelle Folge von Einmündungen auf die Straße „Im Dorfe“.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Weg entlang 1. Landwehr beeinträchtigt Biotope (Gewässer und Gehölze); hoher Flächenverbrauch und Versiegelung; Hecke am Weg zwischen Im Dorfe und Heideweg teilweise gefährdet.</p>	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Wie Erschließungsvariante 7 jedoch mit erhöhtem Erschließungsaufwand.</p>	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	<p>Mit - 2,5 bewertet</p>

Anlage:



- Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Varianten Richtpad vom 26.08.14/02.09.15 sonst 26.09.14/02.09.15	Technische Erschließung		Verkehrnetz		Natur und Umwelt		Städtebau		Sonstiges		Fazit	
Variante 9	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Gleiche Bewertung wie V2, da nur Wendeanlage von Q3 an 1. Landwehr geschoben	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Die Variante 9 weist eine Verteilung der Wohngebietsverkehre nur auf die Straßen „Im Dorfe“ und Heideweg aus. Die direkte Verkehrsaufnahme durch die 1. Landwehr ist nicht vorgesehen. Vier Wendeanlagen sind für die Erschließung und Zielfindung ungünstig.	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	Geringer Flächenverbrauch; Biotope (Graben, Hecke) werden erhalten.	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	(+) Quartiersteilentwicklung möglich (-) Konzentration der inneren Verkehre auf wenige Knotenpunkte.	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Mit - <b>0,5</b> bewertet

# Anlage:



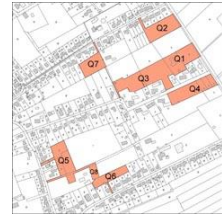
- Bewertung der Erschließungsvarianten - Stand Sept 2015 -

Varianten Richtpad vom 26.08.14/02.09.15 sonst 26.09.14/02.09.15	Technische Erschließung		Verkehrnetz		Natur und Umwelt		Städtebau		Sonstiges		Fazit	
Variante 10	<input checked="" type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Q7: nicht anfahrbar mit LKW Q2: Zweiseitige Erschließung=längere Erschließung= keine Wendeanlage erforderlich; SW-Anschluss an Heideweg möglich. Q3: besser als V9	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	Die Variante 10 weist eine recht gleichmäßige Verteilung der Wohngebietsverkehre auf die tangierende Straße (Heideweg, 1. Landwehr, Im Dorfe) auf. Ein kleiner Teil des Verkehrs des Baugebietes (Quartier III) befährt noch den nordöstlichen Abschnitt der Straße „Im Dorfe“, wenn er in Richtung Bremen fährt. Es bleiben zwei Wendeanlagen notwendig.	<input checked="" type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Höherer Flächenverbrauch und Bodenversiegelung als Variante 9; Graben wird durch Verrohrung beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input checked="" type="checkbox"/> +	(+) Quartiersteilentwicklung möglich (0) Reduzierung der inneren Verkehre und damit Minderbelastung der Neubaubereiche. (0) Ausbau 1. Landwehr erforderlich.	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +		<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	Mit <b>+1</b> bewertet

- = -1 /  0 = 0 /  + = 1 Punkt in der Bewertung, Zwischenstufen werden interpoliert

# Anlage:

- Erschließungsvariante – Vorzugsvariante - Stand Oktober 2015 -




## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 88 "Klostermoor"



Erschließungsvariante - Vorzugsvariante BPUW 15.10.2015

typ. Grundstücksgröße                      600-800m<sup>2</sup>

mögliche Erschließung                      

Parzellierungsvorschlag                      

- Anbindung Landwirtschaft                      