



# Bebauungsplan Nr. 91

## „TORNÉESTRASSE“

### 1. Änderung

### Begründung

-Abschrift-

BEARBEITET DURCH:

**instara**



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	GELTUNGSBEREICH .....	3
3.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
3.4	Städtebauliche Situation .....	7
4.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	8
5.	INHALT DER ÄNDERUNG.....	9
6.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	10
7.	HINWEIS .....	12
8.	ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	14

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 03.05.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ beschlossen.

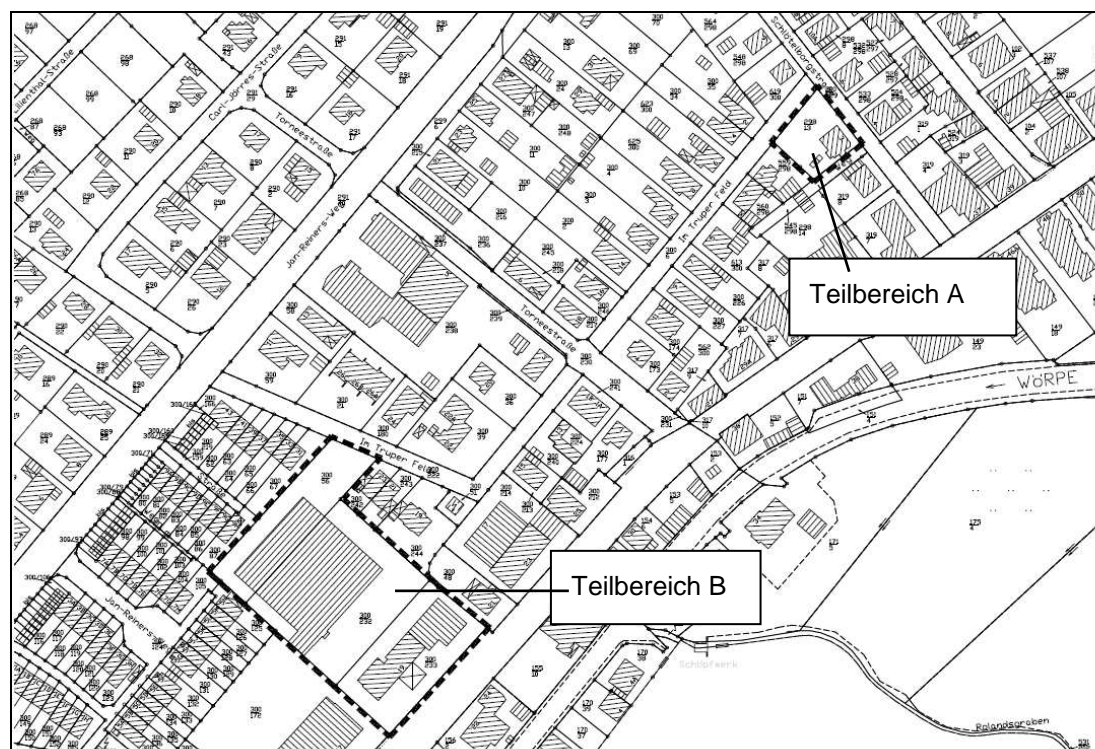
Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese, seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)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

## 2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ liegt im südöstlichen Randbereich der Gemeinde Lilienthal und ist innerhalb der Siedlung Lilienthal südlich gelegen. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst zwei Teilbereiche. Die genaue Abgrenzung der **Teilbereiche A und B** ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Der **Teilbereich A** ist eine 712 m<sup>2</sup> große Fläche, die das Flurstück 298/13, Flur Nr. 3, Gemarkung Lilienthal umfasst. Der Teilbereich grenzt südöstlich an die Straße Im Truper Feld und südwestlich an die Schlötelborgstraße.

**Teilbereich B** umfasst eine 6.600 m<sup>2</sup> große Fläche, bestehend aus den Flurstücken 300/56, 300/232 und 300/233, Flur Nr. 3, Gemarkung Lilienthal. Der Teilbereich grenzt südlich an die Straße im Truper Feld und nördlich an die Hauptstraße (siehe nachfolgende Abbildung; die Teilbereiche sind markiert).



**Abb. 1: Lage und Abgrenzung der Teilbereiche A und B des Geltungsbereiches der 1. Änderung (nicht maßstäblich)**

### 3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt. Darüber hinaus regelt die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes lediglich die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe für einzelne Teilbereiche; somit ist davon auszugehen, dass auch die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

#### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Teilbereich A** sowie die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal als *Allgemeines Wohngebiet* dargestellt. Südlich des **Teilbereiches A** schließt sich ein Mischgebiet an (siehe Abb. 2).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal sind der **Teilbereich B** sowie die östlich und westlich angrenzenden Flächen als *Mischgebiet* dargestellt. Nordwestlich des **Teilbereiches B** grenzt ein Reines Wohngebiet an. Die als Verkehrsfläche gekennzeichnete Landesstraße Hauptstraße (L 133) bildet den südlichen Abschluss **des Teilbereiches B** (siehe Abb. 2).

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal entwickelt. Die vorliegende Ände-

rung beinhaltet nicht die Art der baulichen Nutzung und die Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

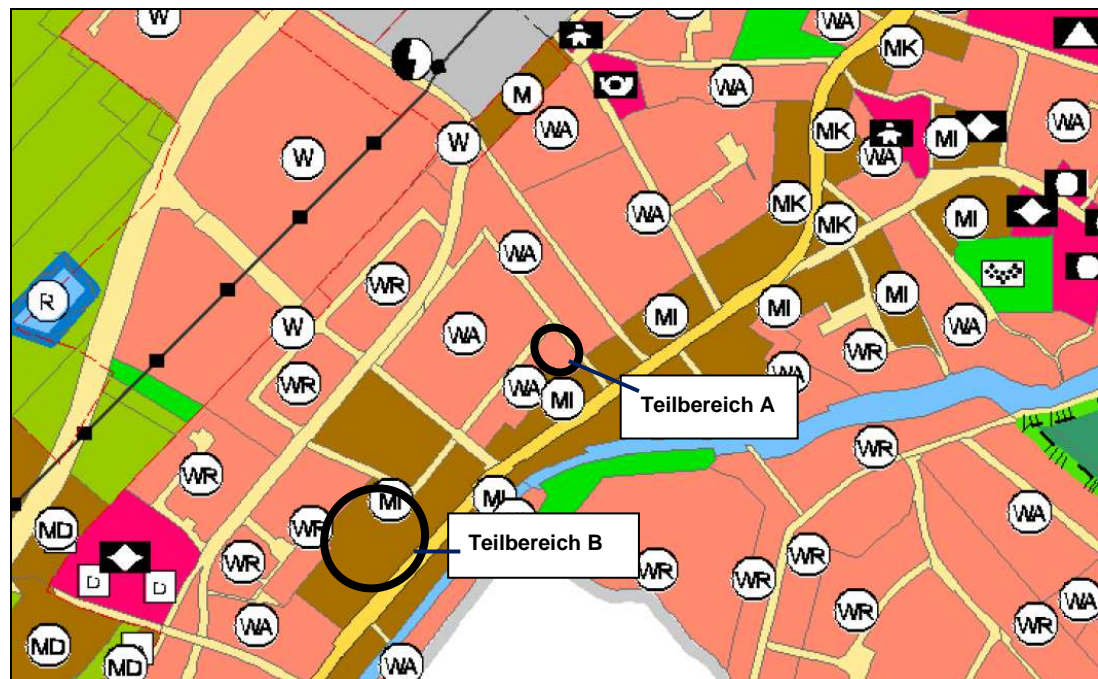


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal (die Teilbereiche des Plangebietes sind markiert)

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

In seiner rechtskräftigen Fassung trifft der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ für den **Teilbereich A** folgende zeichnerische Festsetzungen (siehe Abbildung 3):

WA <sub>3</sub>	I	
0	0,5	0,8

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ trifft für den **Teilbereich A** die folgenden textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle im § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig.

Für den **Teilbereich B** trifft der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ in seiner rechtskräftigen Fassung folgende zeichnerische Festsetzungen (siehe Abbildung 3):

MI <sub>4</sub>	II	
O	0,4	0,8
GH = 8 m		

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ trifft für den **Teilbereich B** die folgenden textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

2. b) Im Mischgebiet (MI<sub>4</sub>) sind gemäß § 6 BauNVO außerdem Tankstellen zulässig.
2. c) Im Mischgebiet (MI<sub>4</sub>) sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, wenn die Lärmimmissionsrichtwerte in der Nachbarschaft von tagsüber (6.00-22.00 Uhr) 55 db(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 db(A) eingehalten werden.

Hinweis:

Bei Neueinrichtungen oder Erweiterungen der bestehenden Betriebe, die Lärm- und/oder Gerüche emittieren können, sind Lärm- und Geruchsminierungsmaßnahmen vorzusehen, deren Wirksamkeit über Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

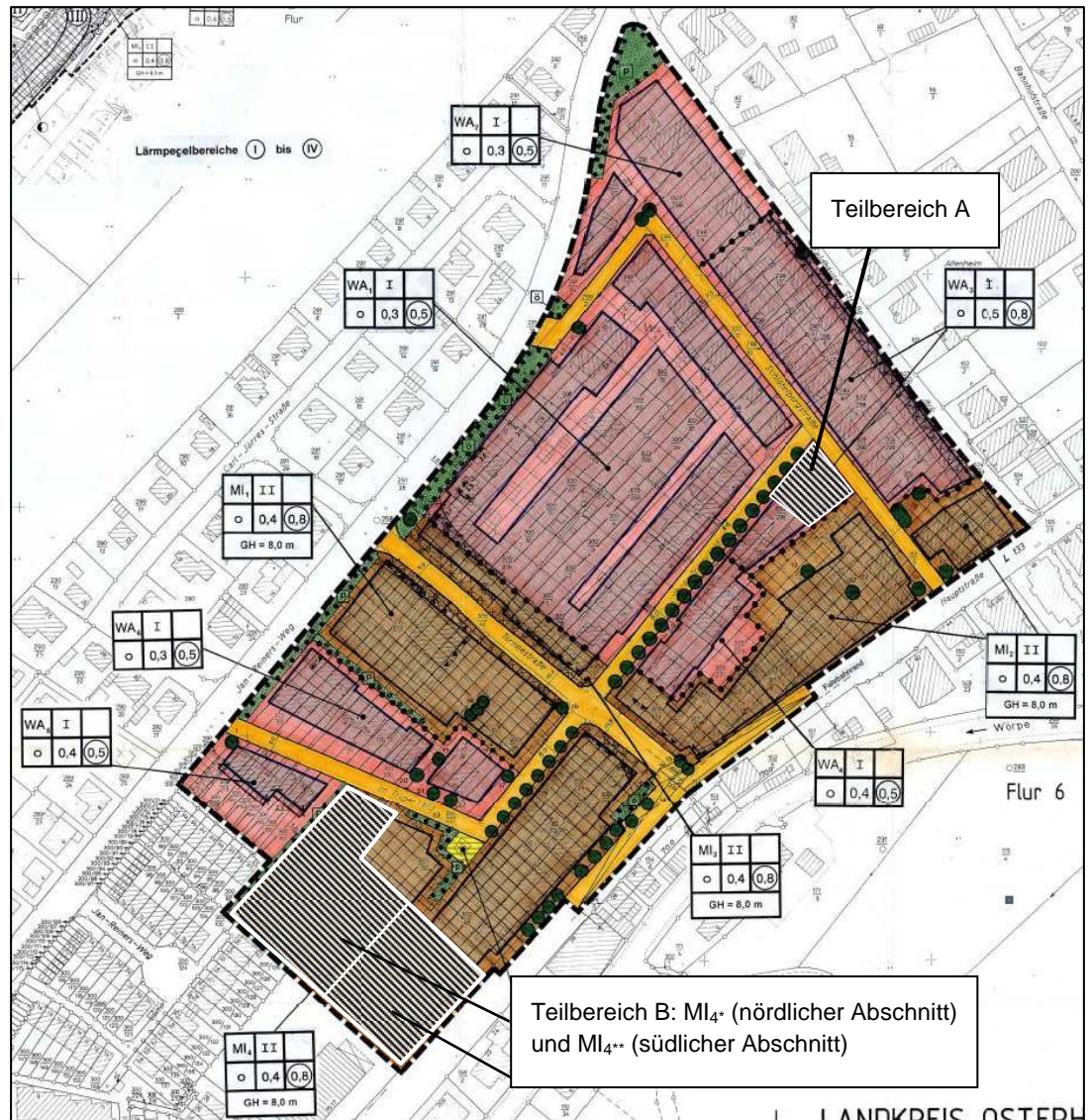


Abb. 3: Teilbereiche A und B innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ (weiß markiert)

### 3.4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ mit den **Teilbereichen A und B** befindet sich am südöstlichen Ortsrand des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal.

Der **Teilbereich A** umfasst das Grundstück Schlüsselborgstraße Nr. 3. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein eingeschossiges Wohngebäude. Im hinteren, straßenabgewandten Bereich des Grundstückes ist ein Nutzgarten mit einem hohen Anteil an nicht standortgerechten Hölzern und einem Nebengebäude angelegt. Im Umfeld des Grundstückes dominiert entsprechend der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet Wohnbebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Südlich grenzt ein zweigeschossiges Wohngebäude an. Hier beginnt der im Bebauungsplan

Nr. 91 „Tornéestraße“ als Mischgebiet (MI<sub>2</sub>) festgesetzte Planungsbereich, in dem eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist.

**Teilbereich B** umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Firma Stahlhut. Auf dem Betriebsgelände befinden sich derzeit ein in Nutzung befindliches Werkstattgebäude im hinteren Bereich des Grundstückes sowie ein Tankstellengebäude auf der straßenzugewandten Seite.

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des **Teilbereiches B** ist heterogen strukturiert. Im Nordwesten grenzen wohnbaulich genutzte Grundstücke an den Teilbereich B. Unmittelbar westlich an den Teilbereich schließt sich ein Grundstück mit einem Autohaus an. Nordöstlich zwischen dem Planungsteilbereich und der Straße Im Truper Feld befindet sich eine kleine Grünanlage sowie drei Wohngebäude. Südlich an diese Grünanlage und östlich an den Teilbereich angrenzend liegt eine durch Einzelhandel genutzte Fläche.

#### 4. **PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

Der **Teilbereich A** der vorliegenden Änderung umfasst einen Teilabschnitt eines Allgemeinen Wohngebietes (WA3); auf dem Grundstück befindet sich ein derzeit leerstehendes Wohngebäude. Im Zuge dieser Planung soll nun anstelle dessen eine zweigeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden. Durch eine zukünftige Bebauung mit einem höherem Grad der Nutzung wird dem städtebaulichen Ziel einer innerörtlichen Nachverdichtung Rechnung getragen. Bedingt durch das direkt angrenzende Mischgebiet, in welchem bereits eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist, fügt sich die Anhebung der Geschossigkeit sowie der maximalen Gebäudehöhe in die städtebauliche Konzeption des Ursprungsbebauungsplanes ein.

**Teilbereich B** der vorliegenden Änderung (Grundstück Hauptstraße 19) umfasst eine bislang gewerblich genutzte Immobilie. Derzeit befinden sich auf dem Gelände im hinteren Bereich ein Gebäudekomplex mit Werkstatt und Lagerhalle in Nutzung. Im vorderen, straßenseitigen Bereich befindet sich eine ehemalige Tankstelle sowie zwei Einzelhändler. Die langfristige Nachnutzung des Geländes gestaltet sich schwierig, da die Bebauung auf die ursprüngliche gewerbliche Nutzung ausgelegt ist. Aus Sicht der Gemeinde eignet sich das Gebiet aufgrund seiner zentralörtlichen Lage für eine städtebauliche Nachverdichtung. Insbesondere aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besitzt der Bereich eine besondere Lagegunst. Aufgrund einer Einzelanfrage wurde deutlich, dass insbesondere die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung einschränken. Aus städtebaulicher Sicht besteht daher Handlungsbedarf für eine sinnvolle Nachverdichtung, die Rahmenbedingungen für bauliche Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Wohnhäuser oder Geschäfts- und Büroräume im straßenseitigen Bereich, zu erweitern. Der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ gestattet in seinen Fest-



setzungen derzeit eine maximale Gebäudehöhe von 8 m mit maximal zwei Vollgeschossen. Um eine Nachverdichtung z.B. mit Gebäudeformen, die eine bessere Nutzung des Dachgeschosses ermöglichen, umsetzen zu können, ist es somit erforderlich den Bebauungsplan zu ändern. Ziel der Planung ist die Erhöhung auf maximal drei zulässige Vollgeschosse und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 15 m im vorderen straßenseitigen Abschnitt des **Teilbereiches B** sowie die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im hinteren Grundstücksbereich auf 12 m. In diesem hinteren Bereich bleibt die derzeit festgesetzte Zweigeschossigkeit bestehen.

Durch die Inhalte der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Grundkonzeption des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt. Neben der kleinflächigen Anhebung der zulässigen Vollgeschosse in den **Teilbereichen A und B** sowie der Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in **Teilbereich B**, bleiben sämtliche übrigen Festsetzungen unverändert. Daher kann der Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden.

## 5. INHALT DER ÄNDERUNG

Der **Teilbereich A** des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ festgelegten allgemeinen Wohngebietes WA<sub>3</sub> (siehe Abb. 3). Dieser Teilbereich wird nunmehr als WA<sub>3\*</sub> festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ wird für den Bereich WA<sub>3\*</sub> wie folgt geändert (Änderung ist kursiv und fett dargestellt):

WA <sub>3*</sub>	<b>II</b>	
0	0,5	0,8

Der **Teilbereich B** des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ festgelegten Mischgebietes MI<sub>4</sub>. Dieser Teilbereich wird in zwei Abschnitte unterteilt. Im vorderen Grundstücksbereich entlang der Hauptstraße wird ein ca. 45 m breiter Grundstücksstreifen als MI<sub>4\*\*</sub> festgesetzt (siehe Abb. 3). Der verbleibende hintere Abschnitt des Teilbereiches B wird als MI<sub>4\*</sub> festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ wird für den Bereich MI<sub>4\*</sub> wie folgt geändert (Änderungen sind kursiv und fett dargestellt):

MI <sub>4</sub> *	II	
O	0,4	0,8
GH = <b>12 m</b>		

Für den südlichen Abschnitt des Teilbereiches B, der als MI<sub>4</sub>\*\* festgesetzt ist, wird die zeichnerische Festsetzung wie folgt geändert:

MI <sub>4</sub> **	<b>III</b>	
O	0,4	0,8
GH = <b>15 m</b>		

## 6. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ werden im **Teilbereich A** die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Neuerrichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes zu ermöglichen. Die südöstlich angrenzenden Flächen sind bereits zweigeschossig festgesetzt (Schlötelborgstraße 1), so dass sich zukünftige Gebäude in die Umgebung einfügen. Die Belange der städtischen Wohnentwicklung werden damit bei der Planung durch die Schaffung hochwertiger neuer Wohnungen in zentralörtlicher Lage in hohem Maße berücksichtigt.

Bezogen auf das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild** ergeben sich im **Teilbereich A** durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen, da sich das Plangebiet zentral innerhalb eines Wohngebietes befindet und daher bereits deutlich überprägt ist. Die Erhöhung der zulässigen Geschosse lässt keine starke Veränderung des optischen Erscheinungsbildes erwarten. Das jetzige eingeschossige Wohngebäude wird bereits als zweigeschossig wahrgenommen, zudem ist das benachbarte Gebäude (Schlötelborgstraße 1) zulässigerweise zweigeschossig gebaut, sodass sich der geplante Neubau optisch einfügen wird.

Durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ werden im **Teilbereich B** die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für Nachnutzung am Standort einer ehemaligen Gewerbeimmobilie erweitert. In der zentralörtlichen Lage an der Hauptstraße könnten beispielsweise Büro- oder Geschäftsräume im straßenseitigen und Wohnbebauung im hinteren Bereich realisiert werden, um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung an dieser Stelle zu ermöglichen.

Durch die geplante Bebauung im **Teilbereich B** wird das Ortsbild beeinflusst, da die Gebäudehöhe andere bestehende Bebauung überragen wird. Die zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzgutes **Landschafts- und Ortsbild** wird jedoch als nicht erheblich eingeschätzt. Vor dem Hintergrund, dass bereits Gebäude in dreigeschossiger Bauweise an der Hauptstraße vorhanden sind. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine bedarfsgerechte Anpassung an einer Stelle, an der sich ein dreigeschossiges Gebäude in die straßenbegleitende Bebauung einfügt. Dies entspricht auch der Mischnutzung entlang der Hauptstraße. Im hinteren Bereich des Grundstückes (MI<sub>4\*</sub>) wird zudem eine reduzierte Gebäudehöhe mit maximal 12 m festgesetzt und eine bereits festgesetzte Zweigeschossigkeit erhalten, um den optischen Übergang zu den angrenzenden niedrigeren Wohnstrukturen zu schaffen. In der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet befinden sich zudem bereits Flächen, in denen vergleichbare Gebäudehöhen, wie auch Geschossigkeit festgesetzt wurden. So weisen beispielsweise die gegenüberliegenden Gebäude entlang der Hauptstraße bereits eine vergleichbare Höhe auf. Somit sind bereits städtebauliche Strukturen entlang der Hauptstraße gegeben, in die sich eine Bebauung im Plangebiet der Änderung ohne Konflikte einfügen wird.

Das Schutzgut **Boden** ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen, da in den Teilgebieten bereits eine Bebauung und damit einhergehende Versiegelung stattgefunden hat und die Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch die Planung verändert wird.

Der Teilbereich B der vorliegenden Änderung grenzt an die Landesstraße 133. Die **verkehrlichen Belange** sind insofern zu berücksichtigen, als dass für den Fall einer Nutzungsänderung im Plangebiet in Abhängigkeit vom zu erwartenden Verkehrsaufkommen ggf. erforderliche bauliche Anpassungen im Straßenraum frühzeitig mit der zuständigen Straßenbehörde und der Gemeinde abzustimmen sind. Sollten durch die ggf. erforderliche Maßnahmen Kosten entstehen, so gehen diese zu Lasten des Vorhabenträgers.

Der **besondere Artenschutz** ist im Teilbereich B durch die Planung in besonderer Weise betroffen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erging der Hinweis auf ein Fledermausvorkommen in der alten, stillgelegten Autolackiererei im hinteren Grundstücksbereich. Bei der Überprüfung durch einen Sachverständigen wurden in dem betreffenden Gebäude tote Fledermausindividuen entdeckt, die als Jungtiere der Art „Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)“ identifiziert werden konnten. Der Fund lässt auf eine sogenannte Wochenstube, also einen Aufzuchtplatz für den Nachwuchs rückschließen. Die Wochenstube befindet sich im nordöstlichen Gebäudeabschnitt im Bereich der ehemaligen Autolackiererei in einem Hohlraum zur Außenwand. Mitarbeiter des in dem betreffenden Gebäude tätigen Autoservices bestätigten Fledermausfunde in den letzten Jahren, so dass von einer etablierten, tradierten Wochenstube ausgegangen werden muss. Die Zwergfledermaus zählt zu den streng geschützten

Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Bei dem Fledermausquartier handelt es sich somit um eine gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützte Fortpflanzungsstätte, die nicht beschädigt oder zerstört werden darf. Zudem dürfen die Fledermäuse gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG während der Aufzuchtphase nicht gestört werden.

Zukünftige Baumaßnahmen am oder in unmittelbarer Nähe des betroffenen Gebäudes sind daher frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen. Im Vorfeld möglicher Baumaßnahmen ist eine genauere Untersuchung der Wochenstube im Monat Mai durchzuführen, um deren Bedeutung genauer beurteilen zu können. Baumaßnahmen am sowie in unmittelbarer Nähe des betroffenen Gebäudes sind zudem lediglich in der Zeit von Anfang September bis Ende März zulässig.

Sofern es nicht möglich ist, diese Zeitspanne einzuhalten oder die Erhaltung der Wochenstube aufgrund der geplanten Baumaßnahmen zu gewährleisten, ist die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu sind Ersatzquartiere an gleicher Stelle oder in unmittelbarer Nähe (Umkreis von 100 m) an oder in Gebäuden zu schaffen. Die Ersatzquartiere müssen sowohl die Aufzucht ermöglichen, wie auch Möglichkeiten für Flugübungen der Jungtiere bieten und deutlich vor den geplanten Baumaßnahmen fertiggestellt werden. Die konkrete Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist zu gegebener Zeit mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weitere Schutzgüter sind von der Planung in beiden Teilbereichen nicht betroffen, da es sich um einen bestehenden Bebauungsplan handelt, der die Änderungsbereiche bereits als zulässigerweise bebaubares Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festsetzt und entsprechend bereits bebaut ist.

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

Weitere städtebauliche Belange bleiben durch die vorliegende Planung in beiden Teilbereichen unberührt.

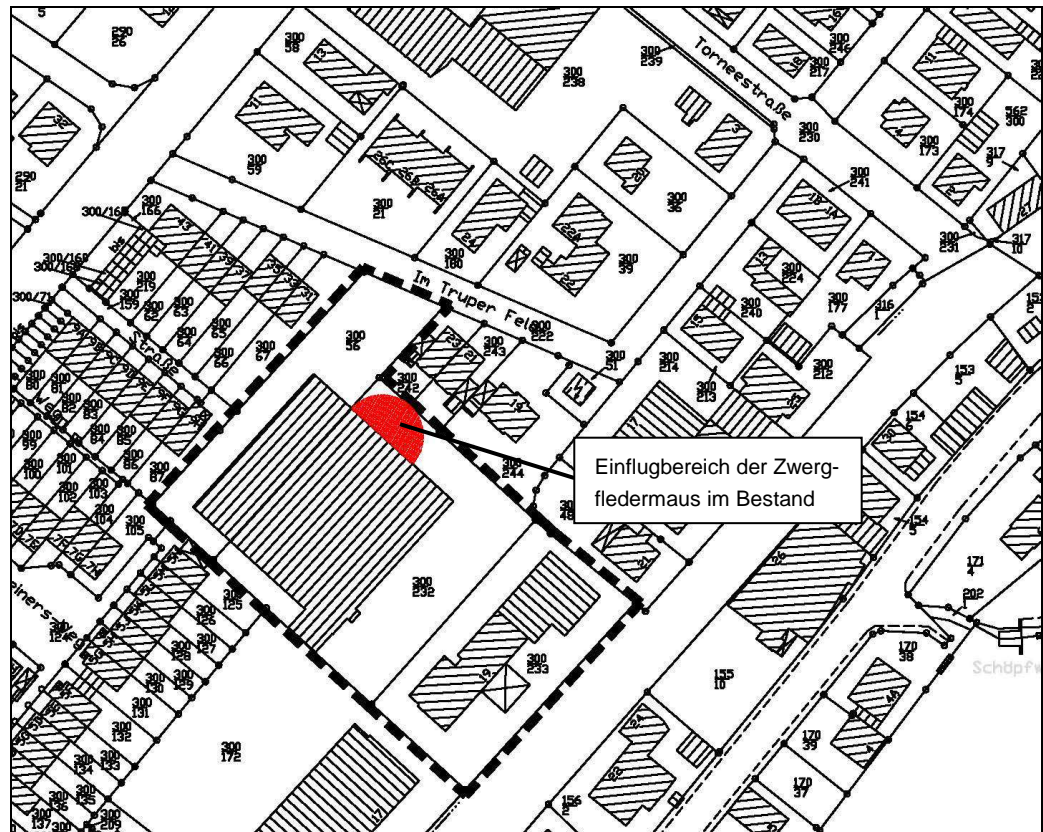
## **7. HINWEIS**

### **Altlasten**

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

### Besonderer Artenschutz

Innerhalb des Teilbereiches B (vgl. nachfolgende Abb. 4) besteht eine Wochenstube der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).



**Abb. 4: Einflugbereich der Zwergfledermaus im derzeitigen Gebäudebestand (rot markiert)**

Die Zwergfledermaus zählt zu den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützten Arten. Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

Geplante Baumaßnahmen am oder in unmittelbarer Nähe des betroffenen Gebäudes sind daher sehr frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen. Darüber hinaus ist folgendes zu beachten:

- Baumaßnahmen am oder in unmittelbarer Nähe des betroffenen Gebäudes sind lediglich in der Zeit von Anfang September bis Ende März zulässig.
- Im Vorfeld der o. g. Baumaßnahmen ist eine Untersuchung der Wochenstube im Monat Mai durchzuführen.
- Wenn der o. g. Zeitraum für die Baumaßnahmen nicht eingehalten werden kann oder ein Erhalt der Wochenstube nicht möglich ist, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

## **8. ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN**

Gegenteilige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ treten mit der Bekanntmachung der vorliegenden Änderung nach § 10 BauGB außer Kraft.

## Ausarbeitung

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.91 „Tornéestraße“ wurde ausgearbeitet von:

Bremen, den 12.05.2011 / 20.09.2011 / 19.01.2012 / 25.04.2012

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

gez. D. Renneke  
(Instara)

## Verfahrenshinweise:

### 1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 31.05.2011 dem Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.2011 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung mit der Begründung haben in der Zeit vom 23.06.2011 bis 25.07.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### 2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die Satzung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 07.05.2012

Der Bürgermeister  
In Vertretung: gez. Lütjen

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrage: