



Bebauungsplan Nr. 91

„TORNÉESTRASSE“

2. Änderung

Begründung

Zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 91 und
91 – 1. Änderung
- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

(PROJEKT-NR.: 28865-047)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	3
3.	ÄNDERUNGSBEREICH.....	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	10
7.	INHALT DER ÄNDERUNG.....	10
8.	FLÄCHENÜBERSICHT	13
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
10.	ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	19
11.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN	19
12.	HINWEIS	20

ANHANG: Bebauungskonzept

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 27.11.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

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 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) und sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben. Des Weiteren werden weder Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ermöglicht, noch begründet der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Ehrhorn zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Das ca. 5.978 m² große Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Lilienthal und wird im Nordosten durch die Straße Im Truper Feld begrenzt. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

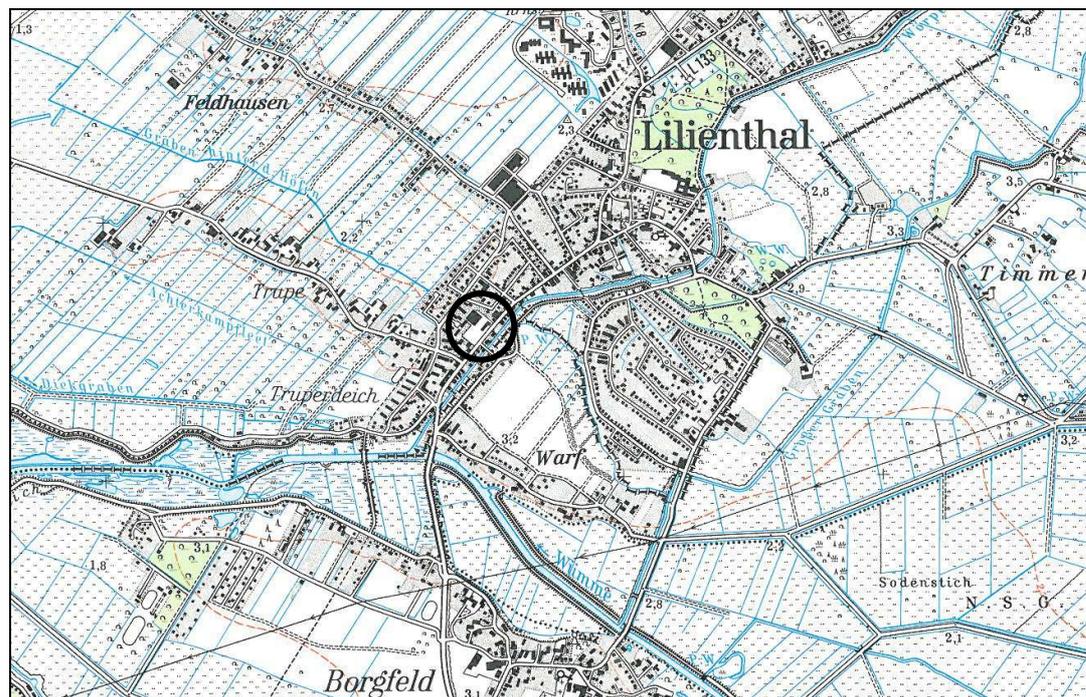


Abb. 1: Räumliche Lage und Abgrenzung Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz ist am 27.10.2011 in Kraft getreten und enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele¹, die für die vorliegende Planung relevant sind:

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

¹ Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:
 „Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“
 „Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2) aufgestellt werden.“

ralen Orte, als Zentrale Siedlungsgebiete, bestimmen sich dabei im Wesentlichen durch die zentralen Wohnstandorte in Verbindung mit den zentralörtlichen Einrichtungen. Dazu zählen die zentralen Einrichtungen, die auf die Nachfrage der Bevölkerung und der Wirtschaft ausgerichtet sind. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang mit den Wohnstandorten bilden" (RROP zu Ziffer 2.1 02).

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

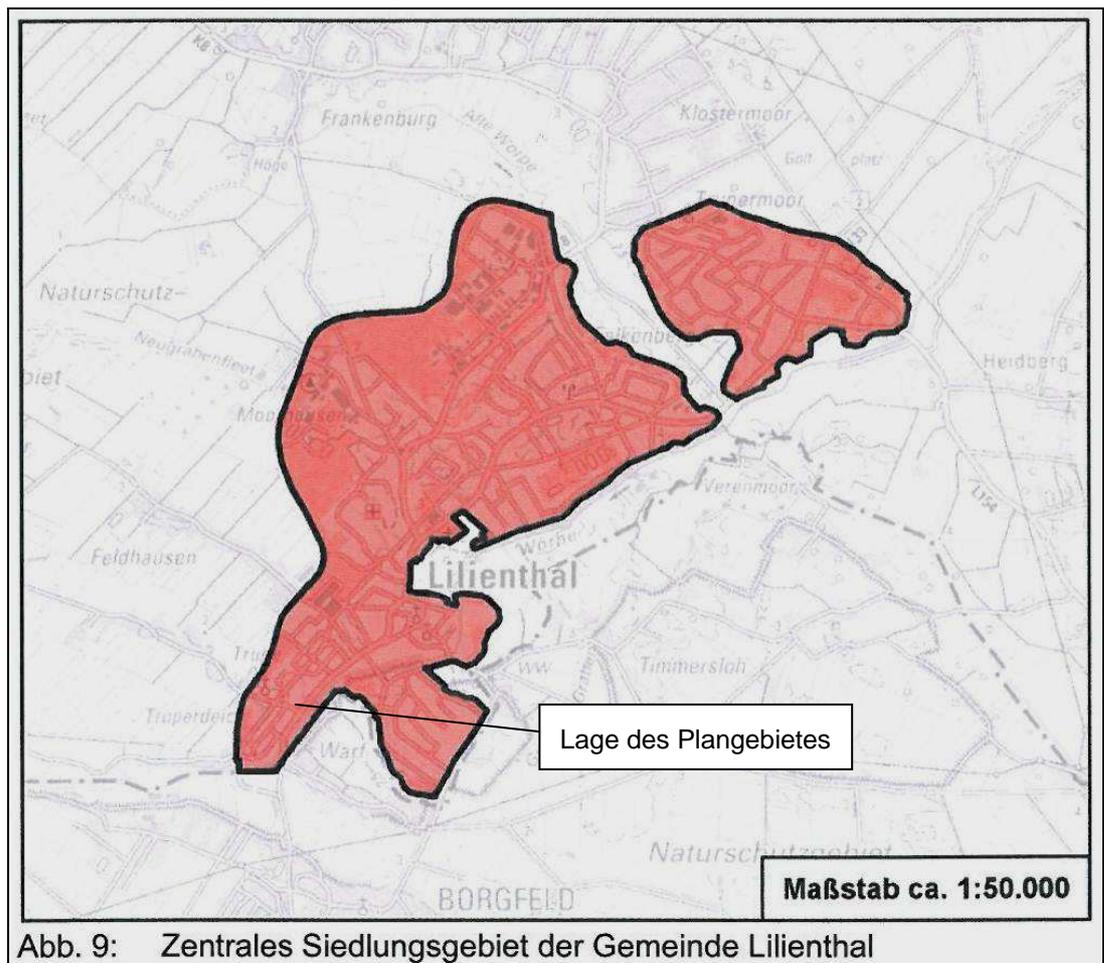


Abb. 9: Zentrales Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal

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

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

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

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ - 2. Änderung beinhaltet im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Rahmenbedingungen. Da der Standort innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal liegt und eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV aufweist, entspricht die vorliegende Planung in hohem Maße den raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal entwickelt und setzt ein Mischgebiet fest. Diese Art der baulichen Nutzung wird nun geändert. Bedingt durch die bereits vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes fügen sich die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes in das städtebauliche Gefüge sowie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ein (siehe nachfolgende Abbildung).

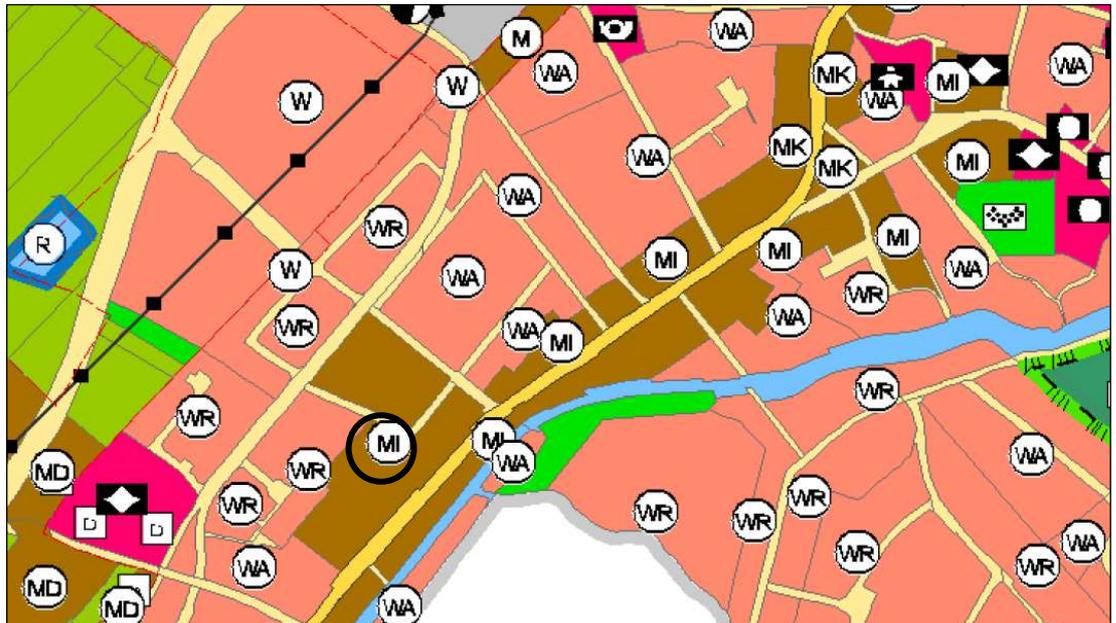


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal (das Plangebiet ist markiert)

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll daher im beschleunigten Verfahren als so genannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist an bestimmte gesetzliche Vorgaben gebunden und für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Der Gesetzgeber sieht ausdrücklich vor, dass *„ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden [kann], bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen [...]“* (§ 13a Abs. 2 Nr.2). Die Gemeinde Lilienthal macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und wird den Bereich des Plangebietes im Rahmen einer Berichtigung anpassen und als Wohnbaufläche darstellen. Das Entwicklungsgebot ist somit als erfüllt anzusehen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet trifft der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ in seiner ursprünglichen Fassung folgende zeichnerische Festsetzungen (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie Kennzeichnung des Teilbereiches B der 1. Änderung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ trifft für den Bereich des Plangebietes im Wesentlichen folgende textlichen Festsetzungen:

Abweichend von den übrigen Mischgebieten innerhalb des Geltungsbereiches sind im Mischgebiet MI4 zusätzlich Tankstellen zulässig. Außerdem sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung vorhandener baulicher Anlagen 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. Ergänzend ist folgender Hinweis zu beachten: Bei Neueinrichtungen oder Erweiterungen der bestehenden Betriebe, die Lärm- und/oder Gerüche emittieren können, sind Lärm- und Geruchsminderungsmaßnahmen vorzusehen, deren Wirksamkeit über Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Zum Maß der baulichen Nutzung regelt der Bebauungsplan, dass bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen der Vollgeschosse sowie der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die im Wesentlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen beinhalten, berücksichtigt.

Vorhandene Gehölzbestände sind zeichnerisch als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die von privaten Grünflächen überlagert werden. Teilweise sind diese durch Neuanpflanzungen gemäß der Pflanzliste zu ergänzen. Außerdem sind zusammenhängende Stellplatzflächen mit 8 und mehr Stellplätzen zu begrünen. Dabei ist je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum gemäß Artenliste auf einer Vegetationsfläche von mindestens 15 m² anzupflanzen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern oder in Entwässerungsgräben bzw. Sickermulden abzuleiten.

Am 16.05.2012 erlangte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“, bestehend aus zwei Teilbereichen, Rechtskraft. Es handelt sich dabei um den an der Schlötelborgstraße gelegenen Teilbereich A sowie den in der Abbildung 4 gekennzeichneten Teilbereich B.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ für den Teilbereich B war die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe von 8,0 auf 12,0 m im nordwestlichen Bereich und auf 15,0 m im südöstlichen Bereich. Zudem wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für den an der Hauptstraße gelegenen Bereich von zwei auf drei angehoben.

Ergänzend wurde ein Hinweis zum besonderen Artenschutz in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, da sich zum damaligen Zeitpunkt eine so genannte Wochenstube der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in einem der Gebäude befand. In der Begründung wurde zudem ausgeführt, dass *„zukünftige Baumaßnahmen am oder in unmittelbarer Nähe des betroffenen Gebäudes [...] frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen [sind]. 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.“

Sämtliche übrigen Inhalte des Bebauungsplanes blieben unverändert.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal. Es umfasst einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes einer Autohandelsfirma mit einer großen Werkstatthalle sowie vier wohnbaulich genutzten Grundstücken an der Straße Im Truper Feld, die mit zwei Einfamilienhäusern sowie einem Doppelhaus (Realteilung) bebaut sind. Die beiden größeren Gebäude südöstlich des Plangebietes werden gewerblich als Ausstellungshalle für Automobile bzw. für den Einzelhandel genutzt.

Die nördlich und nordwestlich des Plangebietes gelegenen Bereiche werden im Wesentlichen durch eine Reihenhausbauung geprägt, die in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts errichtet wurden.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die langfristige Nachnutzung des Geländes eines ehemaligen Autohandels- und Reparaturbetriebes 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 Neugestaltung, da es insbesondere wegen der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. die Haltestelle der Straßenbahnlinie 4 „Trupe“, eine besondere Lagegunst besitzt. Aufgrund einer Einzelanfrage wurde deutlich, dass insbesondere die Geschossflächenzahl sowie die Versiegelung durch Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze eine städtebaulich sinnvolle Neuordnung einschränken und eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ erfordern. Zudem soll eine Anpassung an die aktuellen baurechtlichen Vorschriften sowie die immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse erfolgen. Entsprechend der Konzeption für das Gesamtvorhaben soll die bisherige Festsetzung eines Mischgebietes zu Gunsten eines Allgemeines Wohngebiet aufgehoben und zur städtebaulich sinnvollen Arrondierung die wohnbaulich genutzten Grundstücke an der Straße Im Truper Feld in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Entsprechend der Gesamtkonzeption für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen (siehe Bebauungskonzept im Anhang) wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Bebauung in einem ersten Schritt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Trupe“ durchgeführt. In einem zweiten Schritt wird nun die vorliegende Bebauungsplanänderung durchgeführt.

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

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Entsprechend dem geänderten Nutzungskonzept für den Bereich des Plangebietes wird an Stelle der bisherigen Festsetzung eines Mischgebietes nun ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt.

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

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

Unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Gebäude an der Hauptstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Geltungsbereich eingehalten. Sofern die abschirmende Wirkung der Gebäude nicht in die Berechnungen einbezogen wird, ergeben sich geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte. Grundsätzlich handelt es sich bei den genannten Orientierungswerten um Werte, die möglichst einzuhalten sind, aber nicht um absolute Grenzwerte. In den „Hinweise[n] für die Anwendung der Orientierungswerte“ im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich *„in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen [...] die Orientierungswerte oft nicht einhalten [lassen]. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden.“* Die Gemeinde macht bei der vorliegenden Planung von dieser Möglichkeit im Rahmen der Abwägung Gebrauch.

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

Entsprechend dem Inhalt des Ursprungsbebauungsplanes sowie dessen 1. Änderung sind bisher eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 und eine **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Dementsprechend durften bisher 40 % des

jeweiligen Baugrundstückes durch ein Hauptgebäude versiegelt werden. Nebenanlagen sowie weitere bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, wie z. B. Garagen, sind entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung 1968 nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Für den Bereich der 1. Änderung gilt jedoch die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993. Demnach ist hier eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

Aufgrund der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist aus rechtlichen Gründen eine Anpassung an die zurzeit geltende Baunutzungsverordnung von 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, für das gesamte Plangebiet erforderlich. Da die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert bei 0,4 bleibt und keine Schlechterstellung gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes erfolgen soll, ist es erforderlich, neben der „regulären“ Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl bis zur so genannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 zuzulassen. Der Bereich der überplanten Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 91 – 1. Änderung, wird somit weitestgehend in den alten Stand zurückversetzt.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten **Baugrenzen** legen verbindlich fest, auf welchen Grundstücksteilen Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Die Lage der Baugrenzen wird weitgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, jedoch im Nordwesten um 1,5 m in Richtung Geltungsbereichsgrenze verschoben, um eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Zudem erfolgte eine Anpassung im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser an der Straße Im Truper Feld analog zur Reduzierung der zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände.

Die offene, zweigeschossige **Bauweise** bleibt unverändert, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann. Zugleich entfällt die bisherige Festsetzung zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossflä-

chenzahl zu Gunsten einer besseren inneren Ausnutzung zukünftiger Gebäude. Die maximale Gebäudehöhe bleibt mit 12,0 m unverändert.

Im Ursprungsbebauungsplan waren die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze überlagernd als private Grünfläche festgesetzt. Entsprechend den aktuellen rechtlichen Grundlagen sowie den tatsächlich vorhandenen Gehölzbeständen werden diese Bereiche nun eigenständig als **Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt, so dass auch zukünftig eine innere Durchgrünung des Siedlungsbereiches gegeben sein wird. Die Anpassungen zur Abgrenzung der Flächen erfolgten im Bereich des Geh- und Leitungsrechtes, da hier die Verlegung von Entsorgungsleitungen (Kanal) erforderlich war, sowie im Bereich der bebauten Grundstücke an der Straße Im Truper Feld. Die Festsetzung orientiert sich an der Formulierung im Ursprungsbebauungsplan und die Artenliste wurde unverändert übernommen.

Wie bereits erläutert, ist im Norden des Bebauungsplangebietes eine mit **Geh- und Leitungsrechten** zu Gunsten der Ver- und Entsorger, der Anwohner sowie der Gemeinde festgesetzt. Dadurch wird einerseits für die rückwärtigen Grundstücksflächen im Plangebiet eine fußläufige Wegeverbindung für die Anwohner zur Straße Im Truper Feld geschaffen, so dass eine Vernetzung mit dem Siedlungsbereich in der Umgebung erfolgt und zugleich die Möglichkeit geschaffen wird, dass Ver- und Entsorgungsleitungen in diesem Bereich verlegt werden können.

Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände an der Straße Im Truper Feld wurden zur Erschließung der südwestlich gelegenen Wohnhäuser zwei Grundstückszufahrten unter Berücksichtigung der vorhandenen Birken angelegt. Um dieser Bestandssituation Rechnung zu tragen, wurde analog zu der Regelung im Ursprungsbebauungsplan für am Jan-Reiners-Weg gelegene Grundstücke eine Festsetzung in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen. Diese beinhaltet, dass im Bereich der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern je Baugrundstück eine maximal 4,0 m breite **Grundstückszufahrt** angelegt werden darf.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 9 zur Stellplatzeingrünung wird aufgehoben, da aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Anzahl gewerblicher Nutzungen reduziert wird.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.600 m ²
Erhalt von Bäumen und Sträuchern	ca. 378 m ²
Gesamtfläche	ca. 5.978 m ²

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2

Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen.

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

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

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

Tab. 3: Wertstufen nach BREUER

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

Bezogen auf das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild** ist im Plangebiet eine deutliche Überprägung durch die angrenzenden gewerblich genutzten Gebäude vorhanden. Dem Schutzgut kommt somit eine geringe Bedeutung zu. Durch die vorliegende Planung wird die Abgrenzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Bestandssituation angepasst und verringert sich dadurch geringfügig um etwa 139 m². Insgesamt betrachtet, erfüllen die im Randbereich des Plangebietes die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände die Funktion zur inneren Durchgrünung des Siedlungsbereiches, so dass dem

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

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

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

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

Schutzgut Landschaftsbild auch weiterhin nur eine geringe Bedeutung beizumessen ist. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut ergeben sich durch die vorliegende Planung somit nicht.

Bedingt durch die bereits vorhandene umfangreiche Versiegelung durch das ehemalige Werkstattgebäude sowie befestigte Wegeflächen ist dem **Schutzgut Boden** im überwiegenden Teil des Plangebietes nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Lediglich im Bereich der unversiegelten Pflanzstreifen an der nordwestlichen, südwestlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes weist der Boden eine allgemeine Bedeutung auf. Durch die geringfügige Reduzierung der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ergeben sich nur marginale Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Durch die Anpassung der vorliegenden Bebauungsplanänderung an die aktuellen rechtlichen Vorgaben ist die aktuelle Baunutzungsverordnung anzuwenden. Für die Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993. Diese schränkt die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Oberfläche auf 50 % ein. Im Ursprungsbebauungsplan waren die vorgenannten baulichen Anlagen aufgrund der „alten“ Baunutzungsverordnung jedoch nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Bedingt durch den bereits vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet und dessen Umgebung, der Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes, welches der vorliegenden Planung zu Grunde liegt, sowie der Schaffung einer einheitlichen Regelung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes, sind zusätzliche Überschreitungen der Grundflächenzahl bis zu 0,8 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (z. B. gepflasterte Freisitze im rückwärtigen Gartenbereich) zulässig, wenn diese wasserdurchlässig befestigt sind. Damit wird die mögliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes auf den Stand des Ursprungsbebauungsplanes „zurückgesetzt“, jedoch mit der Einschränkung, dass ein Teil der Überschreitung der Grundflächenzahl nur durch wasserdurchlässig befestigte Oberflächen zulässig ist. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, der im Bereich der versiegelten Flächen nur noch eine geringe Bedeutung aufweist, sind aus den vorgenannten Gründen an diesem Standort vertretbar.

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

Um die Bedeutung des Plangebietes bezogen auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** beurteilen zu können, ist es erforderlich, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ potentiell vorhandenen Biotope zu prognostizieren.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 ist eine Prognose der folgenden potentiell vorkommenden Biotoptypen möglich:

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

Vorhanden sind derzeit die Biotoptypen Gewerbegebiet (OGG) und Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED) mit einer *geringen Bedeutung*.

Die im Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestehen teilweise aus nicht heimischen Arten und sind daher dem Biotoptyp Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand (HPX) (*geringe bis allgemeine Bedeutung*, Wertstufe II) zuzuordnen. Der Gehölzbestand an der Straße Im Truper Feld besteht überwiegend aus Birken und wird daher dem Biotoptyp Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) mit der Wertstufe III (*allgemeine Bedeutung*) zugeordnet.

Durch die geringfügig verkleinerten Flächen der zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände im Plangebiet ergeben sich nur geringe erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere auf einer Fläche von ca. 139 m².

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

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

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

Besonderer Artenschutz

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

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ – 1. Änderung wurden bei der Überprüfung der im Plangebiet gelegenen ehemaligen Autolackiererei durch einen Sachverständigen Ende 2011 tote Fledermausindividuen entdeckt, die als Jungtiere der Art „Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)“ identifiziert werden konnten. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ – 1. Änderung, wird dazu ausgeführt, dass der Fund auf eine sogenannte Wochenstube, also einen Aufzuchtplatz für den Nachwuchs rückschließen lässt. Der Bereich der mutmaßlichen Wochenstube im nordöstlichen Gebäudeabschnitt der ehemaligen Autolackiererei in einem Hohlraum zur Außenwand wurde im Mai / Juni 2013 nochmals durch den Sachverständigen untersucht. Auch wenn die Wochenstube dieses Jahr nachweislich nicht genutzt wurde, so handelt es sich um ein in den Vorjahren häufig frequentiertes Quartier, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Fledermäuse zukünftig an diesen Standort zurückkehren, zumal für die Art der Zwergfledermaus ein Quartierwechsel als artspezifisch anzusehen ist.

Die Zwergfledermaus zählt zu den streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Bei einem 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.

Mögliche Baumaßnahmen am oder in unmittelbarer Nähe des betroffenen Gebäudes sind in der Zeit von Anfang September bis Ende März durchzuführen. Sofern es nicht möglich ist, diese Zeitspanne einzuhalten oder die Erhaltung der Wochenstube aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nicht möglich ist, 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.

Zusammenfassend 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.
- 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.

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße (L 133) über das Grundstück Hauptstraße Nr. 19 erschlossen. Die Nutzung des im Bebauungskonzept (siehe Anhang) eingezeichneten Weges soll über eine Grundbucheintragung rechtlich abgesichert werden.

Sofern zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches über die L 133 verkehrlich erschlossen werden, ist bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahr-

ten zur L 133 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten die Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Verden, hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Zudem wurde aufgrund der Anregung der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 46 Trupe“ - 1. Änderung eine Untersuchung zur Knotenpunktbelastung sowie zur Leistungsfähigkeit der vorhandenen Zufahrt zur Hauptstraße (L 133) durchgeführt. Die Verkehrsdaten der Straßenbahnlinie 4 wurden dabei ebenso berücksichtigt, wie ein Prognosehorizont bis 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hydranten sind nach den Vorgaben der DVGW Arbeitsblätter W 331 und W 400 sowie der DIN 3221 Teil 1 auszuführen, insbesondere sind die Hydranten so an-

zuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 „Hinweisschilder für Löschwasser“ zu kennzeichnen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die Lage des Unterflurhydranten mit der Feuerwehr abgestimmt.“

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes im Jahr 1998 eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Bombardierungen konnten nicht festgestellt werden.

Weitere städtebauliche Belange bleiben durch die vorliegende Planung unberührt.

10. ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN

Gegenteilige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ und Nr. 91 „Tornéestraße“ – 1. Änderung, treten mit der Bekanntmachung der vorliegenden Änderung nach § 10 BauGB außer Kraft.

11. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

Altablagerungen

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

Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Besonderer Artenschutz

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.

Zusammenfassend 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.
- 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.

12. HINWEIS

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

Ausarbeitung

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

Bremen, den 12.08.2013 / 26.11.2013

instara

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

gez. D. Renneke

Verfahrenshinweise:**1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 dem Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2013 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung mit der Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2013 bis 11.11.2013 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 28.01.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 07.02.2014

Der Bürgermeister

In Vertretung: gez. Lütjen

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

Anhang: Bebauungskonzept



Quelle: Ernst + Ernst Baugesellschaft mbH