



Bebauungsplan Nr. 92
„FELDHAUSEN I“ - 11. ÄNDERUNG
Begründung
- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-076)



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	2
2.	PLANUNTERLAGE	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	4
4.1	Raumordnerische Vorgaben	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	12
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.5	Immissionsschutz.....	17
8.	FLÄCHENÜBERSICHT	18
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	18
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	18
9.2	Wasserwirtschaft	22
9.3	Ver- und Entsorgung	23
9.4	Überörtlicher Verkehr	23
9.5	Belange des Denkmalschutzes	24
9.6	Immissionsschutz.....	24
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	26
11.	HINWEISE	27

1. PLANAUFGSTELLUNG

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 20.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ - 11. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist 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. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 1.051 m² (ca. 1.750 m² Fläche des Dorfgebietes x GRZ 0,6) und unterschreitet somit die genannte Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht unterliegen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Lilienthal ist die Entwicklung eines Dorfgebietes innerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen, d. h. es werden keine Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete).

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine derartigen Schutzgebiete verzeichnet, so dass auch diese Vorgabe eingehalten wird.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines Dorfgebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche vorgenannten planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann. Folglich wird im vorliegenden Fall von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

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

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.750 m² auf und befindet sich östlich der Lilienthaler Allee und südlich der Gemeindestraße Trupe im Ortsteil Trupe. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

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

In der gesamtträumlichen 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 Lili-

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 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 aufgestellt werden.“

enthalten zu berücksichtigen, zu sichern und zu entwickeln. Zudem besitzt die Gemeinde Lilienthal eine herausgehobene Funktion für das Wohnen (RROP 2.3 02).

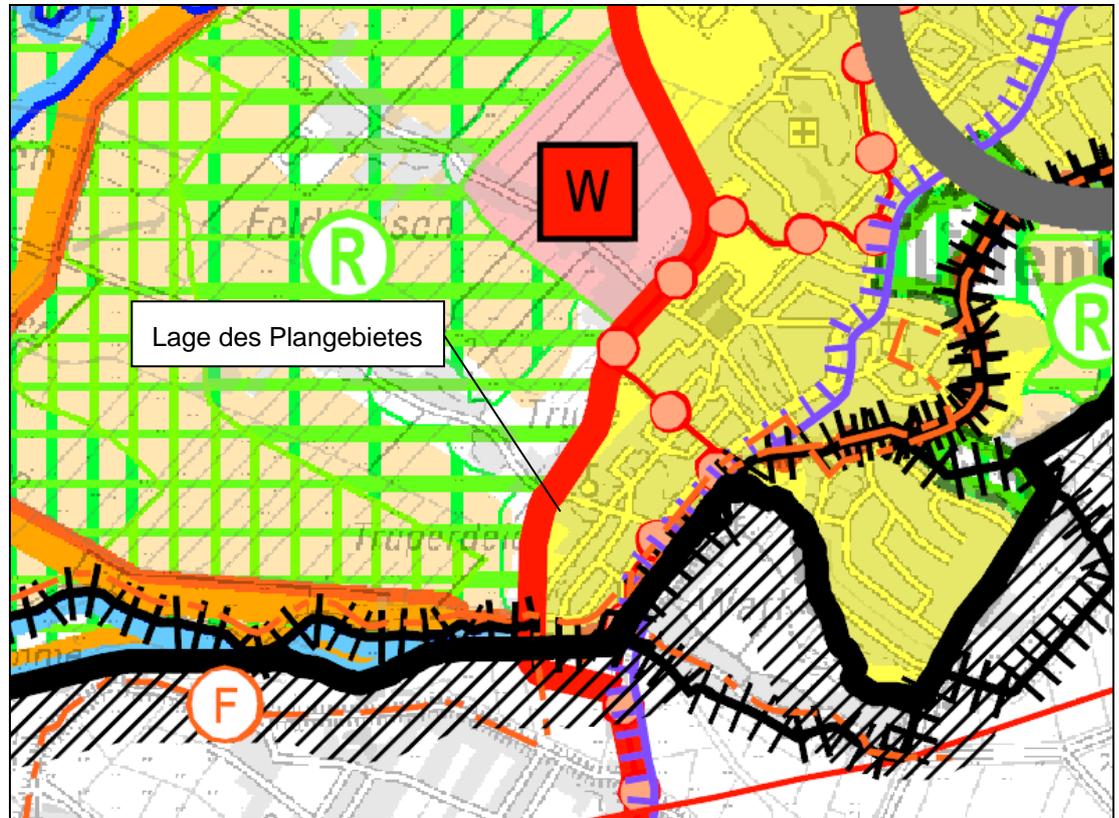


Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Landkreis Osterholz)

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

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, gliedert sich das Zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal in zwei Bereiche.

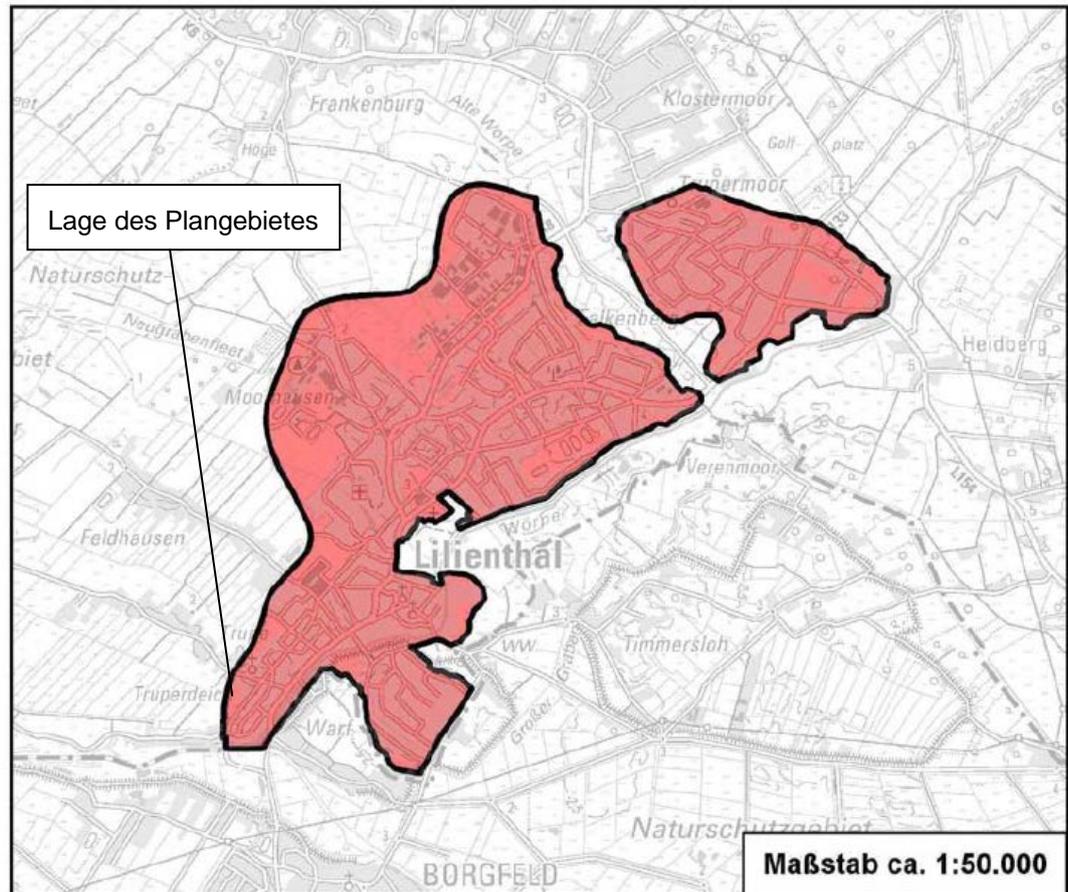


Abb. 3: Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP (die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet)

„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).

„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).

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Lilienthaler Allee und innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal, in fußläufiger Entfernung (ca. 320 m Luftlinie) zur Haltestelle „Trupe“ der Straßenbahnlinie 4. Somit ist eine gute Anbindung sowohl an das Netz des ÖPNV als auch an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Zudem trägt die Entwicklung eines Dorfgebietes zur Siedlungsarrondierung bei und stärkt dadurch die zentralörtlichen Infrastruktureinrichtungen.

Die Lilienthaler Allee ist als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* ausgewiesen. Der schriftliche Teil des RROP enthält dazu folgende Aussagen:

Kap. 4.1.4 02: „Die Anbindung des Landkreises an das überregionale Verkehrsnetz, das Oberzentrum Bremen, das Mittelzentrum Bremen-Vegesack und die Nachbarlandkreise sind zu gewährleisten.

Innerhalb des Landkreises sind alle Teilräume zu erschließen und miteinander zu verbinden. Dies gilt vor allem auch für die Anbindung der Grundzentren an das Mittelzentrum in Osterholz-Scharmbeck. [...]

Die für die Außen- und Binnenerschließung des Landkreises erforderlichen Straßen werden als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt.“

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Trupe. Diese ist direkt an das Plangebiet angrenzend an die Lilienthaler Allee angebunden, so dass eine direkte Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz vorhanden ist.

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

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal sind das Plangebiet, die südlich daran anschließenden Bereiche sowie die westlich an die Lilienthaler Allee angrenzenden Flächen als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Südöstlich und Nordöstlich sowie westlich der Lilienthaler Allee weist der Flächennutzungsplan Darstellungen als *Dorfgebiete* (MD) auf (siehe auch nachfolgende Abbildung).

Die direkt westlich an das Plangebiet angrenzende Lilienthaler Allee ist als *sonstige Verkehrsfläche* dargestellt. Am östlichen Rand der Verkehrsfläche ist im Flächennutzungsplan zudem eine oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt, die in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr vorhanden ist.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*. Innerhalb dieser Fläche sind zudem Einzeldenkmale gekennzeichnet, bei denen es sich um die Truper Kirche, das Truper Pfarrhaus mit Scheune und Garten sowie den Friedhof handelt.

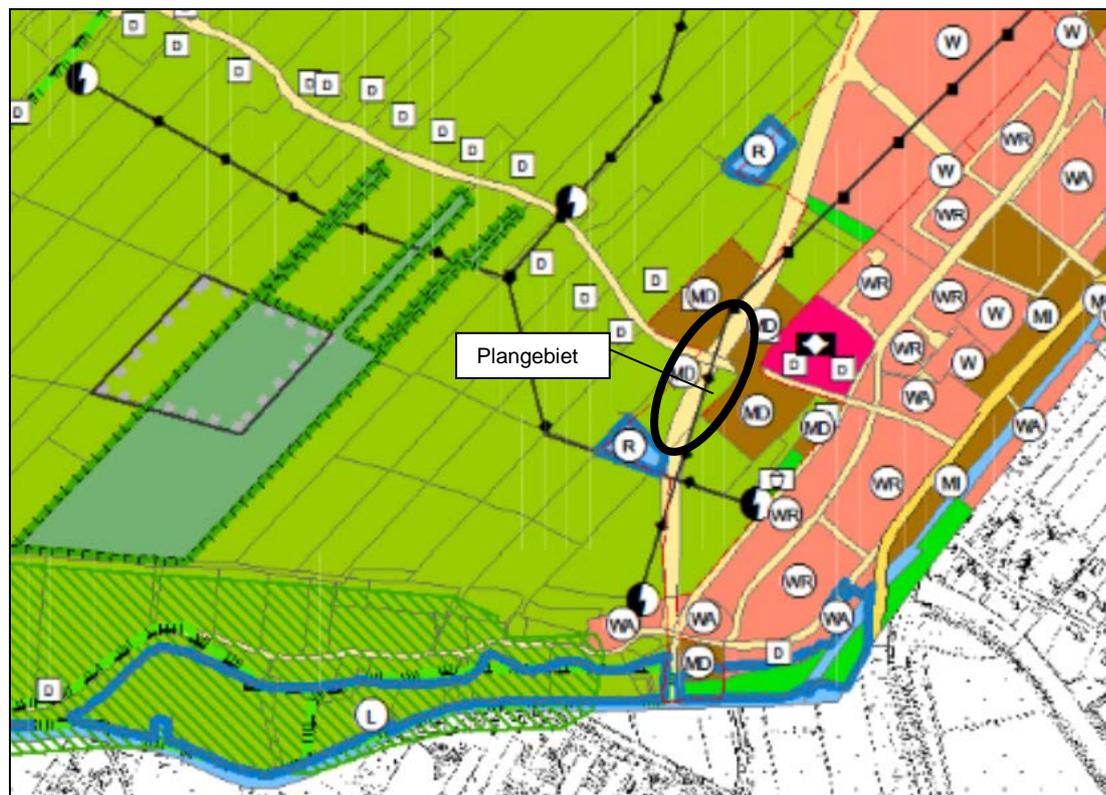


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal
Aufgrund des deutlich durch dörfliche Strukturen geprägten Umfeldes sowie der städtebaulichen Ziele der Gemeinde den vorhandenen Siedlungsbereich sinnvoll zu arrondieren, setzt der Bebauungsplan ein *Dorfgebiet* fest.

Bedingt durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes soll die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, wie bereits beschrieben, im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes fügen sich in das städtebauliche Gefüge sowie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ein.

Der Gesetzgeber sieht ausdrücklich vor, dass „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden [kann], bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen [...].“

Die Gemeinde Lilienthal macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und wird den Bereich des Plangebietes, der bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt ist, im Rahmen einer Berichtigung anpassen und als *gemischte Baufläche* (M) ausweisen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit als erfüllt anzusehen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ überplant. Relevant für die Bebauungsplanänderung sind die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 92, der am 12.02.1997

Rechtskraft erlangte sowie dessen seit dem 18.12.2004 rechtskräftige 3. Änderung.

Der Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“) umfasst den südlichen Abschnitt der zum damaligen Zeitpunkt in Planung befindlichen Ortsentlastungsstraße (heute Lilienthaler Allee) sowie die direkt angrenzenden Flächen.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der vorliegenden Änderung sowie die südlich angrenzenden Bereiche *Flächen für die Landwirtschaft* fest. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Lilienthaler Allee sowie die Gemeindestraße Trupe sind als *Straßenverkehrsflächen* im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Innerhalb des Straßenflurstückes der Straße Trupe weist der Bebauungsplan zudem, direkt an das Plangebiet angrenzend, drei zum Erhalt festgesetzte *Einzelbäume* auf.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes vorhandenen Nutzungsstruktur mit mehreren aktiven landwirtschaftlichen Betrieben sind die westlich, nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche als *Dorfgebiet* (MD) festgesetzt. Die beiden nördlich der Straße Trupe gelegenen Hofstellen Trupe 7 und 8 sind zudem als Bodendenkmal (Wurt) gekennzeichnet.

Für die *Dorfgebiete* enthält der Ursprungsbebauungsplan neben den zeichnerischen Festsetzungen im Wesentlichen folgende textliche Festsetzungen:

Im *Dorfgebiet* werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zudem sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig.

Im Bereich des Straßenflurstückes der Lilienthaler Allee ist entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in einem Abstand von ca. 2,0 m vom Fahrbahnrand eine Allee aus Stieleichen anzupflanzen.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ (Ursprungsbebauungsplan)

Weitere Festsetzungen (siehe auch Abb. 5):

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4
- Die Gebäude müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten und dürfen maximal zwei Vollgeschosse und eine Länge von 50,0 m aufweisen.
- Flach geneigte Dächer (Neigung < 20°) von Garagen und Carports sind zu begrünen.
- Auf den Grundstücken der neu festgesetzten Baugebiete ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser in Entwässerungsgräben bzw. Sickermulden abzuleiten.
- Stellplätze sowie Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wurden im Wesentlichen die Straßenverkehrsfläche der Ortsentlastungsstraße sowie Ausgleichsmaßnahmen überplant. Der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung tangiert lediglich eine Teilfläche der im Westen angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Diese wurde für die Realisierung der Lilienthaler Allee nicht benötigt und ist deshalb im Privateigentum verblieben.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ - 3. Änderung

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal und grenzt im Norden an die Straße Trupe und im Westen an die Lilienthaler Allee. Es ist Teil eines noch dörflich geprägten Siedlungsbereiches beiderseits der Straße Trupe, der von der Trasse der Lilienthaler Allee gekreuzt und durch eine Vielzahl landwirtschaftlicher oder ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude geprägt wird.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Trupe 7), die aktuell keinen Nutztierbestand aufweist, jedoch jederzeit wieder Tiere halten könnte. Anders stellt sich die Situation der Hofstelle nordwestlich des Plangebietes (Trupe 8) sowie westlich der Lilienthaler Allee dar, da diese Hofstelle aktiv betrieben wird. Im weiteren Verlauf der Straße Trupe in Richtung Westen sind zudem weitere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Nordöstlich des Plangebietes liegen nördlich der Straße Trupe die Truper Kirche, das Pfarrhaus einschließlich Garten und Scheune sowie der alte Friedhof. Die vorgenannten Anlagen und Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Auf dem direkt im Osten an das Plangebiet angrenzenden Grundstück befindet sich das alte Küsterhaus, welches im Gegensatz zum Pfarrhaus nicht denkmalrechtlich geschützt ist. Das Gebäude wird von der Kunststiftung Monika und Hans-Adolf Cordes als „Kunstschau Wümme, Wörpe, Hamme“ für Ausstellungszwecke mit regionalem Bezug genutzt. Das ehemalige Küsterhaus wurde in den vergangenen Jahren um einen Anbau an der südlichen Gebäudeseite erweitert, um die Ausstellungsfläche zu vergrößern. Besucherparkplätze für die Gäste der Kunstschau sowie des angegliederten Cafés liegen auf der westlichen Gebäudeseite.

Das Plangebiet selbst ist bisher unbebaut und in Richtung der westlich angrenzenden Lilienthaler Allee eingezäunt. In der Vergangenheit wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt, erfuhr jedoch durch den Bau der Lilienthaler Allee eine Trennung von den ursprünglich dazugehörigen Flächen. Eine sinnvolle landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gegenwärtig aufgrund des Flächenzuschnitts nicht mehr möglich, so dass der Bereich einer baulichen Entwicklung zugeführt werden soll.

Das Gelände weist von der Straße Trupe ausgehend, in Richtung Südwesten ein Gefälle von etwa 1,5 m auf.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich drei ortsbildprägende Eichen, die auf Ebene des geltenden Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt sind. Aufgrund ihres Standortes ragen die Kronen der drei Eichen in das Plangebiet hinein.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Ein Vorhabenträger ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Lilienthal herangetreten, das bisher unbebaute Grundstück an der Lilienthaler Allee baulich zu entwickeln und an diesem Standort ein Wohngebäude mit barrierefreien Wohnungen zu realisieren (Bebauungskonzept: 16 barrierefreie und 3 rollstuhlgerechte Wohnungen mit Betreuungsdienst). Aufgrund der bereits vorhandenen Festsetzung eines Dorfgebietes auf der östlich angrenzenden Fläche sowie der Lage des Gebietes innerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, die Bebauung an dieser Stelle zu arrondieren, zumal die Fläche für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung keine sinnvolle Größe aufweist. Planungsziel ist daher die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) aufgrund der vorhandenen dörflich geprägten Siedlungsstruktur im direkten Umfeld des Plangebietes.

Bedingt durch seine Lage an der Lilienthaler Allee wirken Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet ein. Daher wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durch ein Fachbüro

eine schalltechnische Untersuchung² erarbeitet, deren Ergebnisse im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes durch die Festsetzungen von Lärmpegelbereichen und passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Der außerhalb des Plangebietes vorhandene ortsbildprägende Gehölzbestand an der Straße Trupe soll durch eine geeignete Festsetzung geschützt werden.



Abb. 7: Bebauungskonzept, Stand: 06.11.2017 (Quelle: Jepsenmichaelis Architekten, Hamburg)

Da die gesetzlichen Kriterien des Baugesetzbuches erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht daher der gesetzlichen Vorgabe zur Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Dennoch ist es für die Siedlungsentwicklung erforderlich, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umzuwandeln. Der Bereich des Plangebietes ist bereits auf drei Seiten von Bebauung umgeben,

² Schalltechnisches Gutachten zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Lilienthal, Stand: 26.10.2015 (Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Garbsen)

Schalltechnische Stellungnahme zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in Lilienthal, Stand: 09.03.2017 (Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Garbsen)

so dass die Bebauung einer Siedlungsarrondierung dient. Die Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes ohne einen derartig guten Siedlungszusammenhang kann somit vermieden werden.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der dörflichen Prägung des Siedlungsbereiches im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld, u. a. mit landwirtschaftlichen Betrieben, wird entsprechend den Festsetzungen der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplanes für die östlich, nördlich und westlich gelegenen Flächen ein *Dorfgebiet* (MD) festgesetzt.

Bedingt durch die Erschließungssituation sowie dem städtebaulichen Ziel, den Knotenpunkt Lilienthaler Allee / Trupe nicht übermäßig zu belasten, werden bestimmte, gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in *Dorfgebieten* allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Derartige Nutzungen würden sich entweder aufgrund des Flächenbedarfs (Gartenbaubetriebe) oder des initiierten Verkehrs städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen und sind daher nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da aufgrund der Lage des Plangebietes im Zentralen Siedlungsbereich eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und somit die Obergrenze der Bodenversiegelung für Dorfgebiete gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf im Dorfgebiet bis zu 50 % betragen, allerdings nur bis zur so genannten „Kappungsgrenze“ von 80 % Grundstücksversiegelung. Zusätzliche Einschränkungen sollen nicht festgesetzt werden, da bereits Restriktionen für die Kronentraufbereiche der vorhandenen Eichen bestehen.

In Bezug auf die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** sowie die **maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen** wird eine Gliederung innerhalb des Plangebietes vorgenommen, indem im westlichen Teil des Plangebietes eine maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt und die maximale Höhe der Gebäude auf 14,5 m über NHN begrenzt wird. Im östlichen Teil des Plangebietes soll auf der schallabgewandten Gebäudeseite die Anlage von Terrassen und Balkonen ermöglicht werden, die bauordnungsrechtlich dem Hauptgebäude zuzurechnen sind und daher innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen müssen.

Zudem ist entsprechend einer konkreten Bebauungskonzeption die Anlage einer Tiefgaragenzufahrt auf der östlichen Seite des Grundstückes, d. h. in räumlicher Nähe zur Grundstückszufahrt erforderlich, die in der Regel ebenfalls Teil der Hauptanlage ist. Daher wird für einen 3,0 m breiten Grundstückstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 4,0 m festgesetzt. Dadurch erfolgt eine Abstufung der Höhe baulicher Anlagen in Richtung der benachbarten Grundstücke.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,5 m ist zulässig, da z. B. Schornsteine aus technischen Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Zugleich sind untergeordnete Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar, so dass sich nur marginale Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als gering zu bewerten sind.

Die höhenbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan (maximale Gebäudehöhen) wurden bezogen auf Meter über Normalhöhen Null (m über NHN) festgesetzt, so dass eine eindeutige Zuordnung möglich ist.

Durch die Festsetzung der Obergrenze für Höhen im Bebauungsplan ergibt sich im Verhältnis zum baulichen Umfeld folgendes Bild: Die Straße Trupe weist eine Höhenlage von im Mittel etwa 3,0 m über NHN auf, so dass die Hauptbaukörper im Plangebiet die Straßenhöhe maximal um 11,5 m (14,5 m über NHN - 3,0 m über NHN) überragen. Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Lilienthaler Allee ist an dieser Stelle des Siedlungsgebietes die festgesetzte Höhenbegrenzung für bauliche Anlage vertretbar, zumal vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des eher ungünstigen Grundstückszuschnittes die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes in der Fläche eingeschränkt sind.

7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung definierte überbaubare Grundstücksfläche wird als zusammenhängende „Bauzone“ festgesetzt, um eine gute Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde der vorhandene Gehölzbestand auf dem benachbarten Grundstück (drei Eichen auf dem Flurstück der Straße Trupe) berücksichtigt. Zudem erfordert die Nutzungskonzeption für das Grundstück einen geringen Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze in Richtung Lilienthaler Allee (es ist dort die Anlage eines Treppenhauses vorgesehen). Da sich das Grundstück der Lilienthaler Allee im Besitz der Gemeinde befindet und entsprechend den Bestimmungen der NBauO bis zur Hälfte des Straßenflurstückes die erforderlichen Gebäudeabstandsflächen nachgewiesen werden können, ist ein geringerer Abstand als der Mindestabstand von 3,0 m an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird dahingehend gegliedert, dass innerhalb eines 3,0 m breiten Streifens entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze lediglich eine eingeschränkte Nutzung zulässig ist, die sich auf Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie Terrassen und Nebenanlagen beschränkt. Dadurch wird einerseits sichergestellt, dass eine Tiefgaragenzufahrt in räumlicher Nähe zur Grund-

stückszufahrt angeordnet werden kann und zudem Terrassen auf der schallabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden können. Da die Zugänglichkeit für die Feuerwehr auf allen Grundstücksteilen gegeben sein muss, beinhaltet der Bebauungsplan die Regelung, dass innerhalb dieser Fläche zudem nur Nebenanlagen zulässig sind.

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Kronentraufbereich der Eichen werden detaillierte Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundstücknutzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Erhalt der Bäume sicherzustellen. Konkret wird die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen. Zudem sind Bodenabgrabungen vom mehr als 0,2 m nicht zulässig. Sofern Bodenauffüllungen erforderlich sind, dürfen diese nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien und in einer maximalen Höhe von 0,2 m vorgenommen werden.

Aufgrund des Standortes der Bäume liegt die vorhandene befestigte Grundstückszufahrt innerhalb des Kronentraufbereiches der Eichen. Da eine verkehrliche Erschließung lediglich über die bestehende Zufahrt erfolgen und diese dafür verlängert werden muss, wird eine Ausnahmeregelung für Grundstückszufahrten in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Ausnahmen wurden für Stellplätze sowie Sickermulden in die textlichen Festsetzungen integriert, da das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden muss. Trotz der Ausnahmeregelung muss bei der konkreten Bauausführung darauf geachtet werden, dass der Erhalt der Eichen sichergestellt wird.

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 54,0 m ermöglicht. Dadurch soll eine optimale Ausnutzung des in der Planzeichnung festgesetzten „Baufensters“ gewährleistet werden. Ähnlich lange Gebäude sind bereits nördlich des Plangebietes und beiderseits der Lilienthaler Allee vorhanden, so dass bereits eine Vorprägung besteht.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wie bereits erläutert, befinden sich nördlich des Plangebietes und innerhalb des Straßenflurstückes der Straße Trupe drei Eichen, die für das Ortsbild von hoher Bedeutung sind. Wie in Kapitel 7.3 bereits erläutert, werden detaillierte Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um einerseits den Schutz der Eichen zu gewährleisten und andererseits klar definierte Nutzungen zuzulassen, wenn der Erhalt des Baumbestandes sichergestellt werden kann.

Im Einzelnen werden Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden grundsätzlich innerhalb des Kronentraufbereiches ausgeschlossen. Bodenabgrabungen und -aufhöhungen werden auf 0,2 m begrenzt. Sofern eine Geländeauffüllung erforderlich sein sollte, darf diese nur in Form von wasser- und luftdurchlässigen Materialien erfolgen. Durch die vorgenannten Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass die Wurzelbereiche der Eichen geschont werden.

Aufgrund des Standortes der Eichen direkt an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet überragen die Baumkronen den gesamten nördlichen Randbereich des

Plangebietes. Es ist daher erforderlich, Ausnahmen bezüglich der Flächen unterhalb der Baumkronen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Aus diesem Grund ist die Anlage von Stellplätzen sowie die Anlage von Grundstückszufahrten zulässig, sofern durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die Eichen erhalten werden.

7.5 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der Lilienthaler Allee sowie Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen (siehe Kap. 9.6) ein. Daher wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Schallgutachten³ erarbeitet und dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die durch die DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) bzw. Dorfgebiete (MD) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet um bis zu 15 dB(A) tags und 18 dB(A) nachts überschritten.

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.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand, an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll sind, wird darauf verzichtet. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie die ergänzende Festsetzung zu Anforderungen an das Schalldämmmaß der Baustoffe für Außenbauteile gem. DIN 4109 kann ein ausreichender Schallschutz im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nachgewiesen werden.

Zudem wurden Festsetzungen zur Grundrissgestaltung sowie zur Anordnung der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Dementsprechend sind in den Lärmpegelbereichen V und VI schützenswerte Aufenthaltsräume (z. B. Wohn- und Übernachtungsräume) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Darüber hinaus sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete

³ Schalltechnische Stellungnahme zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in Lilienthal (Stand: 09.03.2017)
Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen

te, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Aufgrund der sehr hohen Schallbelastung des Plangebietes durch den Verkehr auf der Lilienthaler Allee dürfen schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen, Loggien) nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, wenn diese als Wintergärten oder verglaste Loggien ausgeführt werden.

Da im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Gebäudelärmkarten für einen konkreten Planungsfall erarbeitet wurden, ist ersichtlich, dass für Teile des Gebäudes geringere Anforderungen an den Schallschutz ausreichend sind. Daher wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die beinhaltet, dass durch einen Einzelnachweis Ausnahmen von den Festsetzungen zum Immissionsschutz zugelassen werden können (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.2 und 7.3).

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Dorfgebiet (MD)	ca. 1.750 m ²
Gesamtfläche	ca. 1.750 m ²

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

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, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild eine 3-stufige Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotop 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)

Dem überwiegenden Teil des Plangebietes kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der derzeitigen Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und damit für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln zu. Derzeit ist allerdings eine landwirtschaftliche Nutzung nicht gegeben. Die Fläche liegt brach. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In Bezug auf das Schutzgut Mensch kommt der Fläche damit eine Bedeutung für die verkehrliche Fortbewegung zu. Jedoch wurden die Flächen nicht für den Bau der Lilienthaler Allee genutzt und liegen derzeit ebenfalls brach.

An der Straße Trupe, die nördlich des Plangebietes verläuft, stocken drei alte Stieleichen. Diesen kommt als ortsbildprägende Struktur eine Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner zu. Eine Bedeutung für die Erholung kommt dem Plangebiet nicht zu. Der nächstgelegene Freizeitweg verläuft in einer Entfernung von etwa 150 m östlich des Plangebietes. Es handelt sich um den Jan-Reiners-Weg. Das Plangebiet ist vom Weg aus jedoch nicht einsehbar. Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich die „Kunstschau Wümme, Wörpe, Hamme“ sowie ein angegliedertes Café. Die vorgenannten Einrichtungen besitzen eine hohe Bedeutung für die Freizeitnutzung, werden durch die vorliegende Bauleitplanung jedoch nicht tangiert.

Des Weiteren ist das Plangebiet aufgrund der Immissionen des Verkehrs auf der Lilienthaler Allee als vorbelastet einzustufen. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine bis geringe Bedeutung zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung als Dorfgebiet erhöht sich die Bedeutung des Plangebietes als Wohnstandort sowie als Standort für dorftypische Betriebe. Eine Bedeutung als landwirtschaftliche Fläche ist hingegen nicht länger gegeben. Die Eichen an der Straße Trupe stocken im Straßenflurstück und sind im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung schützen den Kronentraufbereich der Eichen, so dass die Erhaltung der Eichen sichergestellt ist und sich die Bedeutung für das Heimatgefühl nicht mindert.

Um sicherzustellen, dass im Plangebiet zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, werden parallel zur Lilienthaler Allee Lärmpegelberei-

che festgesetzt, innerhalb derer für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz vorzusehen ist. Zusammenfassend kommt dem Plangebiet künftig eine allgemeine Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Menschen zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** sowie **biologische Vielfalt** zeigt das Plangebietes aufgrund der Festsetzung als *Fläche für die Landwirtschaft* bzw. als *Straßenverkehrsfläche* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II). Aufgrund der Festsetzung als *Fläche für die Landwirtschaft* ist auf dieser Teilfläche potentiell von den Biotoptypen *Acker* (A) oder *Artenarmes Intensivgrünland* (GI) auszugehen. Diesen kommt eine geringe bzw. allgemeine bis geringe Bedeutung als Lebensstätten von Pflanzen und Tieren zu. Auf der anderen Teilfläche, welche bisher als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt ist, ist potentiell von dem Biotoptyp *Straße* (OVS) auszugehen. Ihr kommt lediglich eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu.

Direkt nördlich des Plangebietes stocken drei Stieleichen im Flurstück der Straße Trupe. Diese sind im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Gemäß dem Kompensationsmodell ist den Einzelbäumen keine Wertstufe zuzuordnen.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen sind alle im Plangebiet potentiell vorkommenden Biotoptypen. Es handelt sich allerdings aufgrund der geringen bzw. der allgemeinen bis geringen Bedeutung der Biotoptypen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Die vorliegende Planung trifft zudem Festsetzungen zum Schutz der Krontraufbereiche der Eichen. Daher können erhebliche Beeinträchtigungen der Bäume ebenfalls ausgeschlossen werden.

Bedingt durch die derzeitige Struktur des Plangebietes kann das Vorkommen **besonders geschützter Arten** ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt derzeit brach und weist eine Vegetation auf, die dem Biotoptyp *Halbruderale Gras- und Staudenflur* zuzuordnen ist. Gehölze sind nicht vorhanden. Zudem ist es erheblich durch die Schallimmissionen des Verkehrs auf der direkt angrenzenden Lilienthaler Allee vorbelastet. Das Vorkommen von besonders geschützten Fledermaus- und Vogelarten kann daher ausgeschlossen werden. Die vorhandenen, häufig trockenfallenden Entwässerungsmulden stellen zudem kein geeignetes Habitat für Amphibien dar.

Da das Plangebiet an zwei Seiten von Siedlungsflächen umgeben ist und an der dritten Seite von der Lilienthaler Allee begrenzt wird, sind ursprünglich möglicherweise vorhandene Wanderwege bereits unterbrochen. Somit kommt dem Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für die **biologische Vielfalt** zu. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist daher in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der angrenzenden Lilienthaler Allee, der Lärmschutzwand an der westlichen Seite der Lilienthaler Allee sowie einem modernen Stallgebäude nordwestlich des Plangebietes bereits überprägt. An der Straße Trupe sind allerdings mit der Truper Kir-

che, dem Pfarrhaus und dem umgebenden Friedhof sowie einigen älteren teilweise ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden durchaus ortsbildprägende und dorftypische Gebäude vorhanden. Dem alten Eichenbestand an der Straße Trupe kommt ebenfalls eine ortsbildprägende Bedeutung zu. Südwestlich des Plangebietes erstreckt sich die freie Landschaft, die durch Acker- und Grünlandflächen gekennzeichnet wird. Die Landschaft ist durch lineare Gehölzbestände gegliedert. Dem Plangebiet kommt eine geringe Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu. Der Bebauung an der Straße Trupe ist östlich der Lilienthaler Allee eine allgemeine und teilweise eine besondere Bedeutung zuzuordnen. Der Bebauung westlich der Lilienthaler Allee kommt hingegen eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu. Der freien Landschaft ist eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Errichtung von wohnbaulich oder gewerblich genutzten dreigeschossigen Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Aufgrund der gegebenen Überprägung durch das Stallgebäude, die Lärmschutzwand sowie die Lilienthaler Allee können erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht erkannt werden, insbesondere auch, da die Eichen an der Straße Trupe erhalten bleiben. Aufgrund des hohen Gehölzanteils der angrenzenden freien Landschaft können auch hier negative Wirkungen ausgeschlossen werden. Die Truper Kirche, der im Zusammenspiel mit dem Pfarrhaus und dem Friedhof eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zukommt, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die vorhandene Bebauung sowie die Bäume an der Straße Trupe das neue Gebäude weitgehend abschirmen werden, so dass die Kirche und das neue Gebäude kaum gleichzeitig wahrzunehmen sein werden.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des verdichteten Siedlungsbereiches angrenzend an eine vielbefahrene Straße eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen. Da zudem das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten und versickert wird, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich der Bodentypen Gley und Gley-Podsol. Aufgrund der gegebenen Nässe in der Niederung der Wörpe und der Wümme haben sich im Laufe der Zeit Gleye aus den sandigen fluvatilen Ablagerungen der Lilienthaler Sandmarsch gebildet. Bei den anstehenden Böden handelt es sich nicht um seltene Böden sowie weder um naturnahe Böden, noch um Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung, so dass dem Schutzgut **Boden** eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden zusätzliche Versiegelungen in einem Umfang von etwa 1.400 m² (80 % des Dorfgebietes) ermöglicht, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden darstellen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Großteil des Plangebietes eine

Bodenauffüllung erforderlich ist, deren genaue Höhe gegenwärtig noch nicht genau benannt werden kann.

Hierbei handelt es sich ebenfalls um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Plangebiet befinden sich keine **Schutzgebiete und -objekte**. Der Truper Friedhof ist allerdings Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes OHZ 8 „Butendieker Gehölz“, das sich aus mehreren Teilbereichen zusammensetzt. Die Verordnung gibt keinen Schutzzweck an. Aus den beim Schutzgut Landschaftsbild bereits genannten Gründen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Friedhofs vermieden.

Sonstige Sach- und Kulturgüter wie beispielsweise Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei der nordöstlich des Plangebietes gelegenen Truper Kirche mit Pfarrhaus, Scheune, Garten und Friedhof (Trupe 3) handelt es sich allerdings um Baudenkmale. Aus den beim Schutzgut Landschaftsbild bereits genannten Gründen werden erhebliche Beeinträchtigungen der Baudenkmale vermieden.

Das Schutzgut **Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern** ist in der vorliegenden Planung ohne Belang, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist 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.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist aus Sicht der Gemeinde eine Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB gerechtfertigt.

9.2 Wasserwirtschaft

Für den Bereich des Plangebietes ist aufgrund fehlender Optionen weder ein Anschluss an einen Regenwasserkanal noch an einen Vorfluter möglich. Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers muss daher vor Ort erfolgen. Durch das Ingenieurbüro Kleberg und Partner wurde daher ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet. Vorgenommene Bodensondierungen ergaben eine ausreichende Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens, so dass die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser vorhanden sind.

Das Niederschlagswasser kann durch folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes versickert werden:

Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Anlage einer Rigole vorgesehen, die das Niederschlagswasser von den Dachflächen des Gebäudes aufnehmen soll.

Im Norden des Plangebietes soll die natürliche Geländesenke im Kronentraufbereich der Eichen genutzt werden, um dort das Niederschlagswasser von der Zufahrt sowie den vorgesehenen Stellplätzen aufzunehmen und zu versickern.

Das auf den übrigen versiegelten Flächen (Terrassen, Wege etc.) anfallende Niederschlagswasser ist auf den unbefestigten Grundstücksflächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Wasser kann somit dem lokalen Wasserkreislauf zugeführt werden.

9.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung für die Grundsicherung kann über einen vorhandenen Hydranten sichergestellt werden, der sich in der Nähe der Truper Kapelle befindet.

9.4 Überörtlicher Verkehr

Die Belange des überörtlichen Verkehrs werden durch die Lage des Plangebietes an der Lilienthaler Allee berührt. Es handelt sich bei der Lilienthaler Allee zwar um eine Gemeindestraße, aufgrund ihrer Funktion als Ortsentlastungsstraße dient sie jedoch dem überörtlichen Verkehr.

Die verkehrliche Erschließung soll über eine bestehende Grundstückszufahrt im Bereich der Gemeindestraße Trupe erfolgen, so dass ein größtmöglicher Abstand zum Knotenpunkt Lilienthaler Allee / Trupe eingehalten wird.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch die vorliegende Bebauungsplanänderung initiiert wird, ist die Annahme, dass ca. 19 Wohneinheiten entstehen.

Es wird eine Anzahl von durchschnittlich 2,0 Personen pro Wohneinheit der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 38 ergibt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angenommenen Spitzenwerten handelt, der von einer idealen Ausnutzung des Plangebiets ausgeht. Die später tatsächlich realisierte Anzahl der Wohneinheiten kann davon abweichen, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff⁴ in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 133 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch die zentrale Lage des Plangebietes sowie der Annahme, dass nur ein Teil der Wege mit dem PKW zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 65 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre zum und aus dem Plangebiet bei 72

⁴ Programm Ver_Bau: Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen am PC (Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff)

Fahrten pro Tag liegt. Neben dem Quell- und Zielverkehr der Einwohner sind noch ca. 10 % Fremdverkehre (7 Fahrten pro Tag) sowie LKW-Verkehr (1,9 LKW je Einwohner) zu berücksichtigen.

Somit beträgt das voraussichtliche durchschnittliche Verkehrsaufkommen insgesamt 81 Fahrten je Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % Prozent der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 6 Pkw innerhalb einer Stunde.

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes sowie der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten (etwa 19) ist nur mit einem marginalen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine Überlastung der Straße Trupe ist dadurch ebenfalls nicht zu erwarten. Es ist daher davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche verursacht werden.

9.5 Belange des Denkmalschutzes

Wie bereits erläutert, stehen die nordöstlich des Plangebietes gelegene Truper Kirche, das Pfarrhaus mit Scheune und Garten sowie der Friedhof unter Denkmalschutz. Es handelt sich um Einzeldenkmale, die jedoch aufgrund ihrer räumlichen Nähe auch als Ensemble von Bedeutung sind.

Das Plangebiet weist eine ausreichende Distanz zu den denkmalgeschützten Gebäuden und Objekten auf, so dass eine grundsätzliche Beeinträchtigung nicht ersichtlich ist. Bei der Realisierung konkreter Bauvorhaben im Plangebiet ist der Umgebungsschutz der vorhandenen Baudenkmale zu berücksichtigen und daher vor Bauantragstellung eine Vorabstimmung mit der unteren Denkmalbehörde (Landkreis Osterholz) herbeizuführen.

9.6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der Lilienthaler Allee sowie Geruchsmissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes ein. Daher wurden im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung sowohl ein Schall- als auch ein Geruchsgutachten erarbeitet und deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie ergänzenden textliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Kap. 7.5).

Für die Ermittlung der landwirtschaftlichen Gerüche⁵, die auf das Plangebiet einwirken, wurden sowohl die vorhandenen Tierbestände der angrenzenden Stallanlagen und landwirtschaftlichen Betriebe als auch die genehmigten Tierbestände berücksichtigt.

⁵ Immissionsgutachten zur Einwirkung von Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben entlang der Straße Trupe auf den Bebauungsplan B-92 11. Änderung Feldhausen I „Seniorenwohnen Trupe“, Gemeinde Lilienthal (Stand: 23.01.2018), Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, wird der Immissionsgrenzwert der GIRL für Dorfgebiete von 0,15 im gesamten Plangebiet unterschritten, so dass keine Konflikte in Bezug auf Geruchsimmissionen ersichtlich sind.

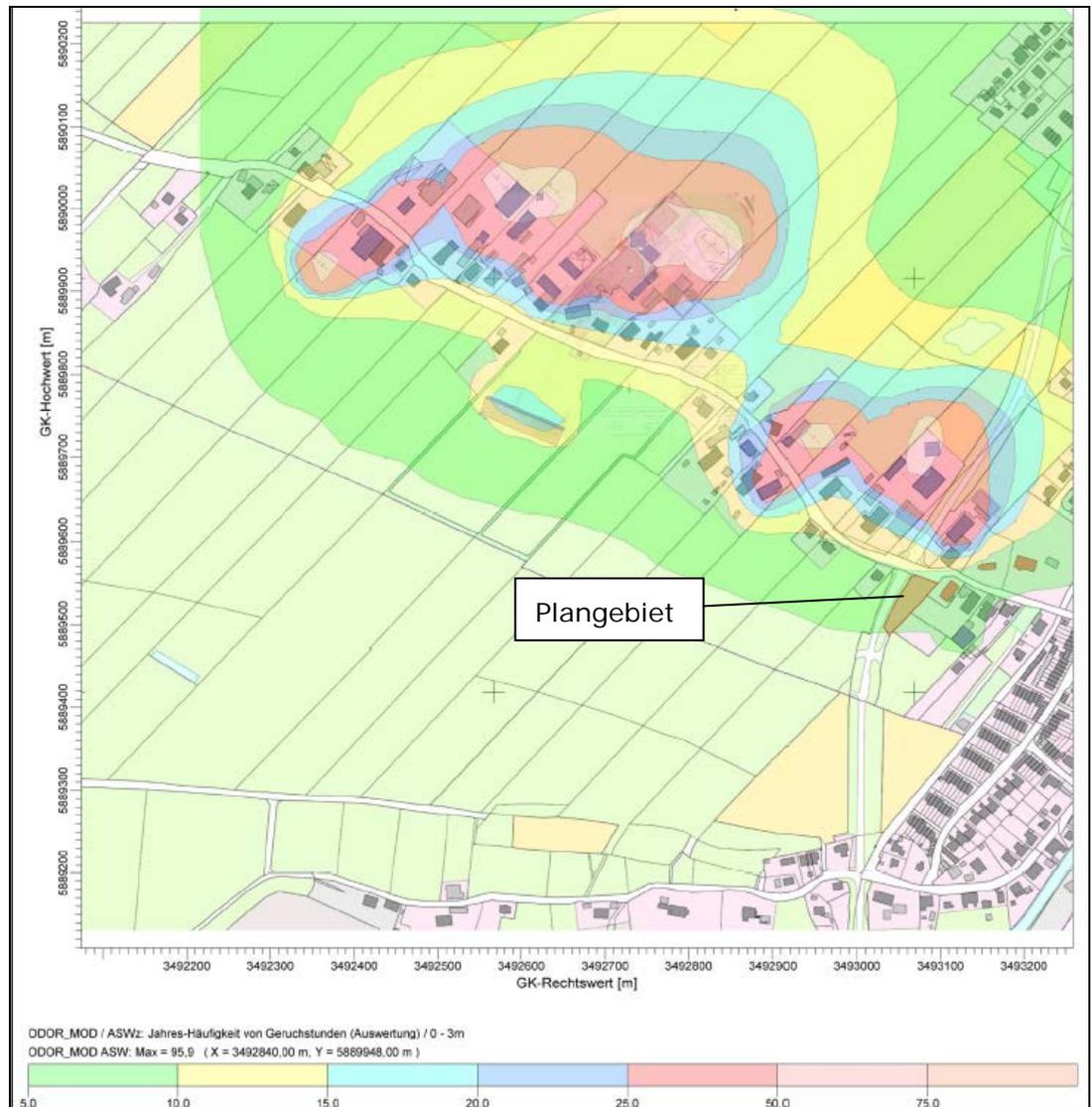


Abb. 8: Auszug aus dem Geruchsgutachten

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Durch die Tierhaltungsanlagen der landwirtschaftlichen Betriebe werden Geruchsemissionen freigesetzt und über den Luftweg transportiert. Am untersuchten Standort werden die zulässigen Immissionswerte der GIRL für Wohnnutzung in einem eingehalten. Es sind für Dorfgebiete (MD) bis zu 15% Geruchsstundenhäufigkeit zulässig. Dieser Wert wird mit einem Maximalwert von 8,3% der Geruchsstundenhäufigkeit erheblich unterschritten. Es ist daher aus immissionsrechtlicher Sicht nicht zu erwarten, dass durch die verursachten Geruchsimmissionen an Wohnhäusern im Bebauungsplan B-92 11. Änderung Feldhausen I „Seniorenwohnen Trupe“ schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden.“

Zwischenzeitlich hat der östlich an der Straße Trupe gelegene landwirtschaftliche Betrieb einen Verzicht auf den Bestandsschutz gegenüber dem Landkreis Osterholz erklärt und der nordwestlich des Plangebietes gelegene Betrieb seinen Antrag zur Betriebserweiterung und Auslagerung zurückgezogen. Zudem wurden zwei Kamine für Stallanlagen im Bereich eines ebenfalls nordwestlich gelegenen Betriebes genehmigt. Die vorgenannten Aspekte wurden in der überarbeiteten Fassung des Geruchsgutachtens berücksichtigt.

In ländlich geprägten Siedlungsbereichen oder an Ortsrändern ist ein Nebeneinander von Wohnen und bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen typisch. Daher können ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig Geruchs-, Lärm- oder Staubimmissionen auf Siedlungsgebiete bzw. auf das Plangebiet einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von Nutzflächen ausgehen, sind jedoch mit Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit insgesamt angemessen berücksichtigt.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Niederschlagswasser

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

Kampfmittel

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

Altablagerungen

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

Denkmalpflege

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

Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals be-

einträchtig wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

11. HINWEISE

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im gekennzeichneten Kronentraufbereich der Eichen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen werden.

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

Bremen, den 06.10.2017 / 06.11.2017 / 29.12.2017

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. Burkhard Lichtblau

Verfahrenshinweis:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.08.2017 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 18.08.2017 bis 19.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aufgrund von Änderungen im Baugesetzbuch war eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung erforderlich. Ort und Dauer der Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2017 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2017 bis 21.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.02.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 22.03.2018

Der Bürgermeister
gez. Kristian W. Tangermann

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage: