



# BEBAUUNGSPLAN NR. 121

## „VIEHREIHE IV“

Begründung

- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

**instara**



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH.....	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	6
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	7
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	7
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	9
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Ein- und Ausfahrtverbot.....	9
7.5	Flächenübersicht .....	10
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	10
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	10
8.2	Wasserwirtschaft .....	12
8.3	Ver- und Entsorgung .....	13
8.4	Immissionsschutz.....	13
8.5	Kinderspielplatz .....	14
8.6	Landwirtschaft .....	14
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE.....	14

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 21.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Viehreihe IV“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2009 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<sup>1</sup> von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) und sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben. Des Weiteren werden weder Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ermöglicht, noch begründet der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüro Thorenz & Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 und erstellt.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 0,22 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Trupermoor der Gemeinde Lilienthal und dort östlich des Jan-Reiners-Weg. Die räumliche Lage ist dem nachfolgenden Übersichtsplan und die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes weist eine Größe von ca. 2.157 m<sup>2</sup> auf. Die Grundfläche beträgt unter zu Grunde Legung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sowie deren zulässiger Überschreitung von 25 % 1.079 m<sup>2</sup> (2.157 m<sup>2</sup> x 0,5).

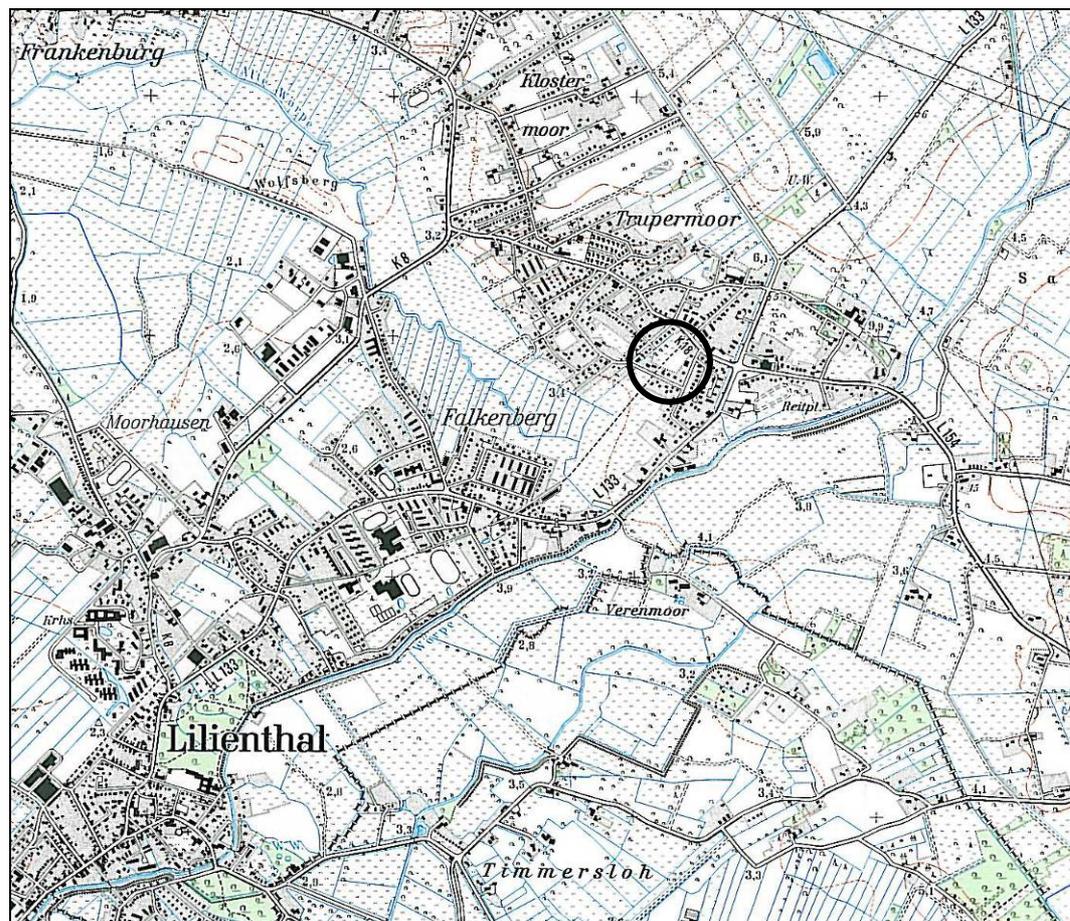


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Am 31.08.1996 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz außer Kraft getreten. Damit ist das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 unmittelbar wirksam.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

#### 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

**1.1 01** „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“

**1.1 03** „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es soll

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden

- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. [...]

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“

**1.1 03** „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 01** „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

**2.1 02** „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“

Der Ortschaft Lilienthal kommt die Funktion eines Grundzentrums<sup>2</sup> zu. Damit sind in der Ortschaft u. a. vorrangig Maßnahmen durchzuführen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der Stärkung von Dienstleistungseinrichtungen, der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen sowie solche, die für die Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt. Diese städtebauliche Zielsetzung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan konkretisiert werden.

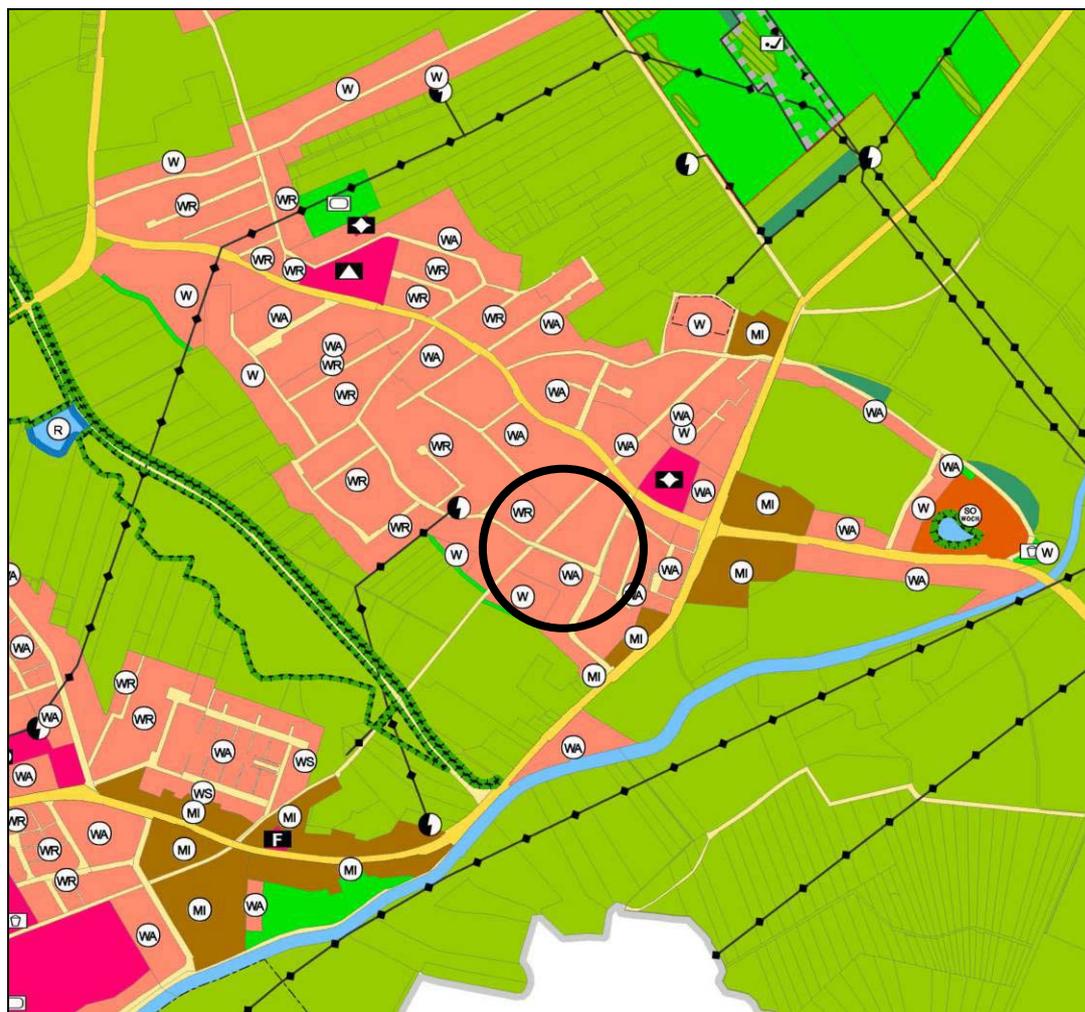
Die Entwicklung eines Wohngebietes entspricht den Zielen der Raumordnung.

## **4.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Wie bereits erläutert, sind das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal bereits als *Wohnbauflächen* (W) oder spezifiziert als *Reine Wohngebiete* (WR) bzw. *Allgemeine Wohngebiete* (WA) dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

Der vorliegende Bebauungsplan, welcher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beinhaltet, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

<sup>2</sup> Grundzentren werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) festgelegt.



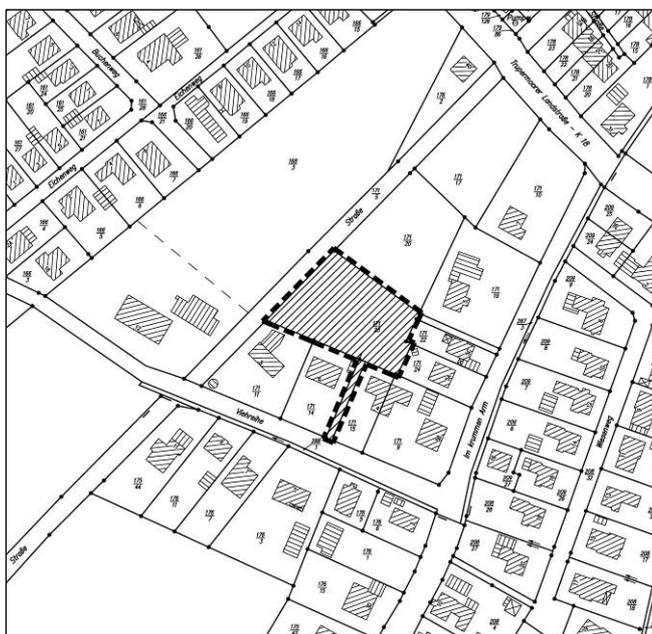
**Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal (1981); der Bereich des Plangebietes ist mit einem Kreis gekennzeichnet**

#### **4.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Weder das Plangebiet noch die direkt angrenzenden Flächen wurden bisher bauleitplanerisch verbindlich geordnet. Diese Bereiche sind daher gegenwärtig im bauplanungsrechtlichen Sinn entweder gemäß § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen oder dem „innenliegenden Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB zuzurechnen.

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines räumlich klar definierbaren Bereiches, der von der Trupermoorer Landstraße (K 18), den Gemeindestraßen Im krummen Arm und Viehreihe sowie dem Jan-Reiners-Weg (Fuß- und Radweg) begrenzt wird. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst jedoch nur eine kleine Teilfläche des vorgenannten Bereiches (siehe nebenstehende Abbildung). Es handelt sich dabei um eine bisher unbebaute Fläche, die räumlich hinter der einzeiligen Bebauung an den Straßen Viehreihe und Im krummen Arm gelegen ist und gegenwärtig als Pferdekoppel bzw. Mähwiese genutzt wird. Die Bebauung der vorgenannten Bereiche besteht, ähnlich wie in der näheren Umgebung, überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern.



Im Nordwesten wird das Plangebiet durch den Jan-Reiners-Weg begrenzt, der in diesem Abschnitt ausschließlich als (überörtlicher) Fuß- und Radweg genutzt werden darf. Im Randbereich des befestigten Weges und innerhalb des Wegeflurstückes ist auf der südöstlichen, dem Plangebiet zugewandten, Seite ein Gehölzstreifen mit überwiegend standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorhanden. Dieser weist abschnittsweise und in unregelmäßigen Abständen Lücken auf, so dass Blickbeziehungen vom Jan-Reiners-Weg in Richtung des Plangebietes sowie angrenzende Bereiche möglich sind.

Im Kreuzungsbereich der Straße Viehreihe mit dem Jan-Reiners-Weg befinden sich südwestlich des Plangebietes eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die allerdings ausschließlich wohnbaulichen Zwecken dient, sowie eine als Grünland genutzte Fläche. An diesen, eher durch dörfliche Elemente geprägten Bereich schließt im Nordwesten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Trupermoor II“ an. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in diesem Bereich eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung prägend für die Siedlungsstruktur.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für den vorliegenden Bebauungsplan ist die anhaltende Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken in der Gemeinde Lilienthal. Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt ist, Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind und es sich zudem um eine innerörtliche Fläche handelt, soll ent-

sprechend der städtebaulichen Zielsetzung in diesem Teil des Siedlungsbereiches des Ortsteils Trupermoor eine Nachverdichtung erfolgen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll eine der Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes angepasste Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern planerisch vorbereitet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes muss dabei ausschließlich über das Flurstück 171/15 (Viehreihe Hausnummer 4) erfolgen.

## **7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde an diesem innerörtlichen Standort eine Nachverdichtung des Siedlungsbereiches planerisch vorzubereiten sowie der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen, wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Erschließungssituation werden Nutzungen, die einen hohen Flächenbedarf haben (Gartenbaubetriebe), sowie Nutzungen die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermuten lassen (Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, Beherbergungsbetriebe) ausgeschlossen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Höhe baulicher Anlagen und der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Entsprechend der gesetzlichen Zielvorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (hohe Ausnutzung zentral gelegener Bauflächen) wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, d. h. 40 % des Baugrundstückes dürfen durch das jeweilige Hauptgebäude einschließlich aller übrigen, wasserundurchlässig befestigten Flächen versiegelt werden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 25 % durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrassen o. ä., befestigt sind, ist zulässig. Auch mit dieser Regelung soll die Grundstücksausnutzung aus den vorstehenden Gründen erhöht werden, allerdings bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Zielsetzung, noch attraktive und nutzbare Gartenbereiche vorzuhalten.

Die wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen lassen die direkte Versickerung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers zu, so dass sich der Flächenbedarf für die erforderlichen Sickermulden auf den jeweiligen Baugrundstücken verringert.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur im näheren Umfeld wird festgesetzt, dass im Plangebiet ausschließlich die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig ist. Da durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse eines Gebäudes dessen Höhe nicht abschlie-

ßend bestimmt werden kann, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahn der vorgelagerten Grundstückszuwegung.

Um bei der Errichtung der zukünftigen Gebäude sicherzustellen, dass sich deren äußere Gestaltung in Bezug auf die Höhe der Erdgeschossenebene an die ortsübliche Bauweise anpasst, wird eine maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Höhere Gebäudesockel, die typisch für unterkellerte Gebäude sind und dort eine gute Belichtung und Belüftung der Kellerräume sicherstellen, sind in Gebieten mit relativ hohen Grundwasserständen, zu denen auch weite Teile der Gemeinde Lilienthal zählen, eher unüblich. Daher wird die Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens der Gebäude auf maximal 0,3 m über Oberkante Fahrbahn der vorgelagerten Grundstückszuwegung festgesetzt.

### **7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der städtebaulichen Zielsetzung, eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine zusammenhängende „Bauzone“ festgesetzt, deren Lage durch Baugrenzen bestimmt wird.

Dies hätte neben der städtebaulich angestrebten flexiblen Grundstücksnutzung außerdem zur Folge, dass innerhalb der „Bauzone“ auch größere, für diesen Teil des Siedlungsbereiches untypische Gebäude entstehen könnten. Um dies auszuschließen und eine kleinteilige Bebauung sicherzustellen, wird daher innerhalb des Plangebietes eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m bzw. 25,0 m (d. h. jeweils 12,5 m pro Doppelhaushälfte) zu errichten sind. Im Zusammenhang mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf jeweils zwei Wohnungen, wird die Aufteilung der Gebäude in mehrere Kleinstwohnungen ausgeschlossen.

### **7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Ein- und Ausfahrtverbot**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes muss ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzte und mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL)** erfolgen. Mit einer Breite von 3,0 m ist diese ausreichend bemessen, um die verkehrliche Erschließung sicherzustellen. Ein Befahren mit Müllfahrzeugen ist allerdings nicht vorgesehen, so dass die zukünftigen Anwohner am jeweiligen Abholtag die Behälter an dem Rand der Straße Viehreihe bereitstellen müssen. Aufgrund des kurzen Transportweges wird diese Regelung als zumutbar erachtet. Eine Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über den Stichweg ebenfalls gegeben. Sollte die Breite für ein Befahren mit größeren Fahrzeugen im Falle eines Einsatzes nicht ausreichen, ist auf Grund der Kürze der Strecke ein Löscheinsatz dennoch möglich. Für das westlichste Grundstück kann das Anfahren zudem über den Jan-Reiners-Weg erfolgen.

Ergänzend zu dem, in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 formulierten Ausschluss weiterer Zufahrten, wird am Rand des Jan-Reiners-Weg ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** zeichnerisch festgesetzt.

Die mit einem **Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (GL)** dient dem Anschluss der Baugrundstücke an den Schmutzwasserkanal, der im Bereich des Jan-Reiners-Weg verläuft.

Ergänzend zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzung im Bebauungsplan der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist zusätzlich die Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit erforderlich, um die Überwegung auch privatrechtlich dauerhaft sicherzustellen.

## 7.5 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet		2.157 m <sup>2</sup>
<i>davon: GFL</i>	135 m <sup>2</sup>	
<i>davon: GL</i>	136 m <sup>2</sup>	
Gesamtfläche		2.157 m <sup>2</sup>

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Daher sind weder die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB noch die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB erforderlich.

Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Natur und Umwelt berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Der zu betrachtende Landschaftsteil setzt sich aus verschiedenen Ökosystemtypen zusammen, diese sich wiederum aus bestimmten Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen (Biozönosen) und deren Lebensräumen (Biotoptypen). Die Bestandsaufnahme der Arten und Lebensgemeinschaften des Untersuchungsgebietes berücksichtigt in erster Linie die Biotoptypen. Diese Vorgehensweise ist bei der Annahme, dass die Biotoptypen geeignet sind, bis zu einem gewissen Grad den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden, gängige Praxis, um den derzeitigen Zustand zu bewerten.

Grundsätzlich lassen sich anhand der Analyse der vorhandenen Biotoptypen Aussagen ausreichender Detailschärfe hinsichtlich des Zustandes der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt sowie der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern treffen.

Für die Schutzgüter Menschen, Luft, Klima sowie Sach- und Kulturgüter soll dagegen auf bestehende Bestandsaufnahmen und vorhandenes Datenmaterial der zuständigen Stellen zurückgegriffen werden.

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als Pferdeweide bzw. Mähwiese genutzt und ist dem Biotoptyp Artenarmes Intensivgrünland (GIE) zuzuordnen. Dieser Biotoptyp besitzt entsprechend dem angewendeten Bilanzierungsmodell (aktualisiertes Breuer-Modell) eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II).

Entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes ist die Anlage einer Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücksflächen über eine Fläche vorgesehen, die gegenwärtig als Ziergarten genutzt wird. Dem Biotoptyp neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) kann nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) im naturschutzfachlichen Sinn zugesprochen werden.

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen, die nur eine allgemeine bis geringe ökologische Wertigkeit besitzen und somit der Wertstufe I bzw. II zuzuordnen sind, ist das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** nicht kompensationserheblich betroffen.

Gleiches gilt für das Schutzgut **Klima / Luft**, da durch den vorliegenden Bebauungsplan der Siedlungsbereich lediglich kleinflächig arrondiert wird und damit allenfalls unerhebliche lokale Veränderungen zu erwarten sind.

Das Schutzgut **Boden** wird dagegen nahezu im gesamten Geltungsbereich (2.157 m<sup>2</sup>) durch Versiegelungen und teilweise erforderliche Bodenaufhöhungen erheblich beeinträchtigt. Die betroffene Fläche ist mit einem Faktor von 0,5 zu kompensieren, da der betroffene Bodentyp Niedermoor<sup>3</sup> nur eine allgemeine Bedeutung besitzt. Damit ergibt sich ein rein rechnerischer Kompensationsbedarf von 755 m<sup>2</sup> (2.157 m<sup>2</sup> x 0,7<sup>4</sup> x 0,5) für das Schutzgut Boden.

Im Bereich der versiegelten Fläche wird zukünftig eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr möglich sein. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Wasser** ist daher eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken über Mulden vorgesehen, so dass es dennoch dem lokalen Wasserkreislauf zugeführt wird und dadurch erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Das **Landschaftsbild** umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Kriterien für die Erfassung und Bewertung des Bildes der örtlichen Landschaft sind seine „Eigenart“ und „Vielfalt“, daneben das Kriterium Erlebbarkeit.

Durch die bauliche Inanspruchnahme einer bisher landwirtschaftlich genutzten und direkt am Jan-Reiners-Weg gelegenen Fläche geht ein Teil einer innerörtlichen Freifläche, die durch den angrenzenden Weg unmittelbar erlebbar ist, verloren. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im direkten Umfeld, der geringer Größe des Plangebietes sowie des Fortbestandes der verbleibenden Freifläche, sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als nicht erheblich einzustufen.

---

<sup>3</sup> Quelle: BÜK 50

<sup>4</sup> Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung von 25 % durch Nebenanlagen, Garagen etc., so dass sich daraus ein Versiegelungsgrad von 50 % des Baugrundstückes ergibt. Es wird zudem angenommen, dass weitere 20 % des Baugrundstückes aufgehöhht werden müssen, um den Abstand der erforderlichen Sickermulden zum mittleren Grundwasserstand einhalten zu können.

Für den **Menschen** geht eine weitere landwirtschaftliche Fläche verloren, die aufgrund der geringen Größe allerdings nur von sehr untergeordneter Bedeutung ist. Durch die planerische Vorbereitung einer Bebauung des Plangebietes mit Wohnhäusern steigt die Bedeutung als Wohnstandort, so dass sich für das Schutzgut Mensch positive Auswirkungen ergeben.

Aufgrund der für die Region typischen und dementsprechend häufig anzutreffenden Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sowie deren geringe Anzahl ist dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut **Biologische Vielfalt** nur eine geringe Bedeutung beizumessen.

Das Vorkommen sonstiger Sach- und Kulturgüter, wie z. B. Bodendenkmale, sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Schutzgut **Sach- und Kulturgüter** ist von der Planung daher nicht betroffen.

Bedeutende **Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, sind nicht anzunehmen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung lediglich Eingriffe in das Schutzgut Boden verursacht werden. Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne der § 1a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

## 8.2 Wasserwirtschaft

Die Grundstückseigentümer sind gemäß § 149 Abs. 3 NWG zur Beseitigung des Niederschlagswassers 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.

Durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, wurde mitgeteilt, dass bereits im Mai 2007 für das Plangebiet eine Bodenuntersuchung durchgeführt wurde. Im Ergebnis wurden unter einer 0,3 m mächtigen Oberbodenschicht Torfböden bis in eine Tiefe von 0,7 m angetroffen. Darunter standen Feinsande an, die in einer Tiefe von 1,9 bis 2,1 m unter Gelände von Torfbändern durchsetzt waren.

Die Sandschicht, welche unmittelbar unter der obersten Torfschicht ansteht, ist stark eisenhaltig. Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers ist mit Verockerungen und daher mit einer Abnahme der Sickerleistung zu rechnen. Daher wird empfohlen, den anstehenden Boden im Bereich der Sickeranlagen auszutauschen, damit das Oberflächenwasser ordnungsgemäß versickern kann.

Das Grundwasser wurde in Tiefen von 1,2 bzw. 1,3 m unter Gelände angetroffen. Ein derartig hoher Grundwasserstand lässt nur eine oberflächennahe Regenwasserversickerung zu. Um sicherzustellen, dass zwischen der Sohle der Sickeranlage und dem Grundwasser ein vorgeschrie-

bener Abstand von 1,0 m verbleibt (entspr. Arbeitsblatt A 138 der DWA). Derartig oberflächennahe Versickerungen sind nur über Sickermulden oder über eine Flächenversickerung möglich.

Im Bereich der Kreuzung Viehreihe/Jan-Reiners-Weg wurden in einer mehrjährigen Messreihe maximale Grundwasserstände von 2,58 m ü.NN ermittelt. Unter Ansatz eines mittleren maximalen Grundwasserstandes von 2,60 m ü.NN müssen die Unterkanten der Sickeranlagen eine Höhe von 3,60 m ü.NN aufweisen. Unter Ansatz von mittleren Sickermuldentiefen von 0,2 m muss das Erschließungsgelände in den zu entwässernden Bereichen eine Mindesthöhe von  $3,60 + 0,20 = 3,80$  m ü.NN aufweisen. Das Gelände muss daher in Teilbereichen um etwa 0,5 m aufgehört werden. Im begrünten Randbereich der Grundstücke kann diese Aufhöhung auslaufen.

Das auf dem Wohnweg anfallende Oberflächenwasser ist von den anliegenden Grundstücken im Plangebiet aufzunehmen und ebenfalls zu versickern.

### **8.3 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss der Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes kann an den Schmutzwasserkanal im Jan-Reiners-Weg erfolgen.

Das Plangebiet kann auch an die übrigen zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden. Die ordnungsgemäße Erschließung kann somit sichergestellt werden.

### **8.4 Immissionsschutz**

Das Ingenieurbüro Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, wurde begleitend zur Bauleitplanung beauftragt zu ermitteln, ob Immissionen aus dem verkehrlichen Bereich auf das Plangebiet einwirken werden. Die Untersuchung kommt zu der Feststellung, dass „nur die Trupermoorer Landstraße (K 18) signifikante Verkehrsbelastungen auf[weist], die Einfluss auf das geplante Bebauungsgebiet haben können (Verkehrslärm)“. Basierend auf eigenen Verkehrszählungen des Büros aus dem Jahr 2007 wurde eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von 6.900 Kfz/24 h mit einem Anteil des Schwerlastverkehrs von 4 % tags und 3 % nachts für die K 18 im Bereich des Plangebietes ermittelt. Eine Prognose für das Jahr 2020, unter Berücksichtigung der Ortsentlastungsstraße sowie der Straßenbahnlinie 4, reduziert die durchschnittliche Verkehrsbelastung auf 6.350 Kfz/24 h, bei einem gleichbleibenden Anteil an Schwerlastverkehr. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der K 18 beträgt 50 km/h.

Basierend auf den mitgeteilten Werten wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine überschlägige Schallermittlung gemäß DIN 18005 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass sowohl gegenwärtig als auch zukünftig der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) dagegen geringfügig überschritten. Der ermittelte

Immissionspegel beträgt unter Zugrundlegung der aktuellen Verkehrszahlen 45,9 dB(A) und in der Prognose für das Jahr 2020 45,5 dB(A).

Diese geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte sind zu vernachlässigen.

### **8.5 Kinderspielplatz**

Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes im vorliegenden Plangebiet wurde bewusst verzichtet, da in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes die Siedlungsstruktur durch ausreichend bemessene Freiräume geprägt wird, die individuelles Spielen ermöglichen.

Den Kindern stehen somit ausreichend Spiel- und Bewegungsflächen zur Verfügung.

### **8.6 Landwirtschaft**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, von denen Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen.

## **9. NACHRICHTLICHE HINWEISE**

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 149 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.

### **Archäologische Denkmalpflege**

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

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

Bremen, den 01.07.2009 / 16.12.2009

**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 01.10.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2009 in der Wümme-Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 29.10.2009 bis 30.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

#### **2. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.03.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 15.03.2010

Der Bürgermeister  
In Vertretung:  
gez. Lütjen