



# Bebauungsplan Nr. 129 „Falkenberger Vieth“

## Begründung Abschrift

BEARBEITET DURCH:  
GRONTMIJ GMBH;  
FRIEDRICH-MIBLER-STRASSE 42;  
28211 BREMEN  
BEARBEITUNG: DIPL.-ING. JENS BRENDLER



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL  
DER BÜRGERMEISTER

Stand: 12.05.2016 / ergänzt 06.09.2016

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	1
1.3	Fachbeiträge	2
1.4	Rechtliche Grundlagen	3
2.	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
2.1	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	4
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm	6
2.3	Erschließungs- und Parzellierungskonzept	8
3	Inhalt des Bebauungsplans	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete	10
3.1.1	Fläche für die Landwirtschaft	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit	11
3.2.2	Grundflächenzahl und Überschreitung	12
3.3	Bauweise und Grundstücksausnutzung	12
3.3.1	Bauweise	12
3.4	Verkehrsflächen / Geh- Fahr- und Leitungsrechte	12
3.4.1	Verkehrsflächen	12
3.4.2	Fußgängerführung	13
3.4.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
3.5	Grünflächen und Spielplätze	15
3.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
3.6.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
3.7	Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen	17
3.7.1	Verkehrslärm	17
3.7.2	Regelungen im Bebauungsplan zum Schallschutz	18

4.	Hinweise / Nachrichtliche Übernahme	20
4.1	Regelungen zur Wasserwirtschaft	20
5	Auswirkungen der Planung	21
5.1	Ortsbild	21
5.2	Verkehr	21
5.3	Immissionen	22
5.4	Schmutzwasserentsorgung	22
5.5	Löschwasserversorgung	22
5.6	Kampfmittel	23
5.7	Belange des Denkmalschutzes	23
6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Abhandlung der Eingriffsregelung	24
7	Kosten	24
8	Städtebauliche Werte	24
9	Verfahrensvermerke	25

#### Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Abbildung 1 Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Lilienthal	2
Abbildung 2 50. Änderung FNP Lilienthal 1981 (oben) wirksamer FNP Lilienthal 1981 (unten)	5
Abbildung 3 Regionales Raumordnungsprogramm 2011 mit der Angabe des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 129, ohne Maßstab.	6
Abbildung 4 Erschließungs- und Parzellierungskonzept, Kleberg + Partner, 08.09.2015.	9
Abbildung 5 Querungshilfe an der Falkenberger Landstraße	14
Abbildung 6 Tabelle Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen	18

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH die Entwicklung einer Wohnbaufläche vorzubereiten. Das Plangebiet ist ca. 2,5 ha groß.

Innerhalb des Plangebietes ist die bisherige landwirtschaftliche Nutzung weitgehend aufgegeben worden, die bestehenden Flächenzusammenhänge lassen auch zukünftig keine wirtschaftliche Entwicklung der Landwirtschaft erkennen. Zur Vermeidung des Brachfallens der Flächen ist die Vorbereitung zur städtebaulichen Entwicklung von Baugebieten an dieser Stelle notwendig. Andere Entwicklungsoptionen als Wohnbaugebiete (z. B. Gewerbegebiete, Grünflächen, etc.) sind für den Standort mittelfristig nicht gegeben und aus Gründen der Wohnbauflächenkonzentration städtebaulich nicht geboten. Es ist Ziel der Gemeinde Lilienthal, bestehende Siedlungsbereiche zu verdichten. Erhöhte Attraktivität als Wohnstandort ist zudem durch die am 01.08.2014 in Betrieb genommene Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 gegeben, deren Endhaltestelle sich ca. 300 m südlich des Plangebietes befindet. Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sind verschiedene Erschließungsformen, Nutzungsdichten und Maße der baulichen Nutzung untersucht worden.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Falkenberger Vieth“ wird die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB erstellt<sup>1</sup>. Die Änderung wird notwendig, da für das Plangebiet die bisherige vorbereitende Bauleitplanung „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt.

### 1.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lilienthal zwischen der Falkenberger Landstraße (L 133) im Westen, der Straße „Am Heidberg“ im Norden, dem „Schützenweg“ im Osten und der „Heidberger Straße“ (L 154) im Süden. Die zu überplanende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Falkenberger Vieth“ umfasst die Flurstücke 215/7 sowie 233/30 teilweise der Flur 10 der Gemarkung Lilienthal und ist ca. 2,5 ha groß. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes 129 „Falkenberger Vieth“ wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

---

<sup>1</sup> Feststellungsbeschluss am 07.07.2015 durch den Rat der Gemeinde Lilienthal.



Abbildung 1 Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Lillienthal

### 1.3 Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 129 „Falkenberger Vieth“ wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Erschließung Baugebiet „Schützenweg“, Voruntersuchung, Kleberg + Partner, Ritterhude, 03.02.2014;
- KWE Lillienthal, Baugebiet Schützenweg, - Verkehrliche Angaben zur Verkehrslärbetrachtung und verkehrliche Vorüberlegungen -, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lillienthal, 23.11.2012 / 30.01.2015; ergänzt Mai 2016.
- Lillienthal, Baugebiet „Falkenberger Vieth“, Bebauungsplan Nr. 129, - Angaben zum Verkehrsaufkommen und Nachweis der Leistungsfähigkeit - Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lillienthal, 30.01.2015, ergänzt 03.06.2016;
- B-Plan-Gebiet Schützenweg in Lillienthal, Landkreis Osterholz, Geotechnische Erkundung, Ergebnisbericht, Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 05.11.2012;
- Baugebiet „Schützenweg“ in Lillienthal, schalltechnische Untersuchungen, Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Garbsen, 23.11.2012 / 30.10.2013;
- Biotoptypenkartierung, Grontmij GmbH, Bremen, Juli 2014;

- Umweltbericht, Grontmij GmbH, Bremen, 26.10.2015.
- Potenzialerfassung von Fledermäusen, Erfassung der Brutvögel (RL- und streng geschützte Arten) sowie artenschutzrechtliche Prüfung (saP); BIOS; Osterholz-Scharmbeck, Oktober 2015.

#### 1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24.09.2012; Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 03.10.2012.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, in Kraft getreten am 27.10.2011.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. Nr. 14/2014, ausgegeben am 29.07.2014).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 24. Dezember 2010, zuletzt geändert Art. 7 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 13 Haushaltsbegleitgesetz 2015 vom 18.12.2014 (Nds. GVBl. S. 477).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

## 2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lilienthal inklusive der 50. Änderung „Falkenberger Vieth“ (wirksam seit 11.12.2015) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 „Falkenberger Vieth“ Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

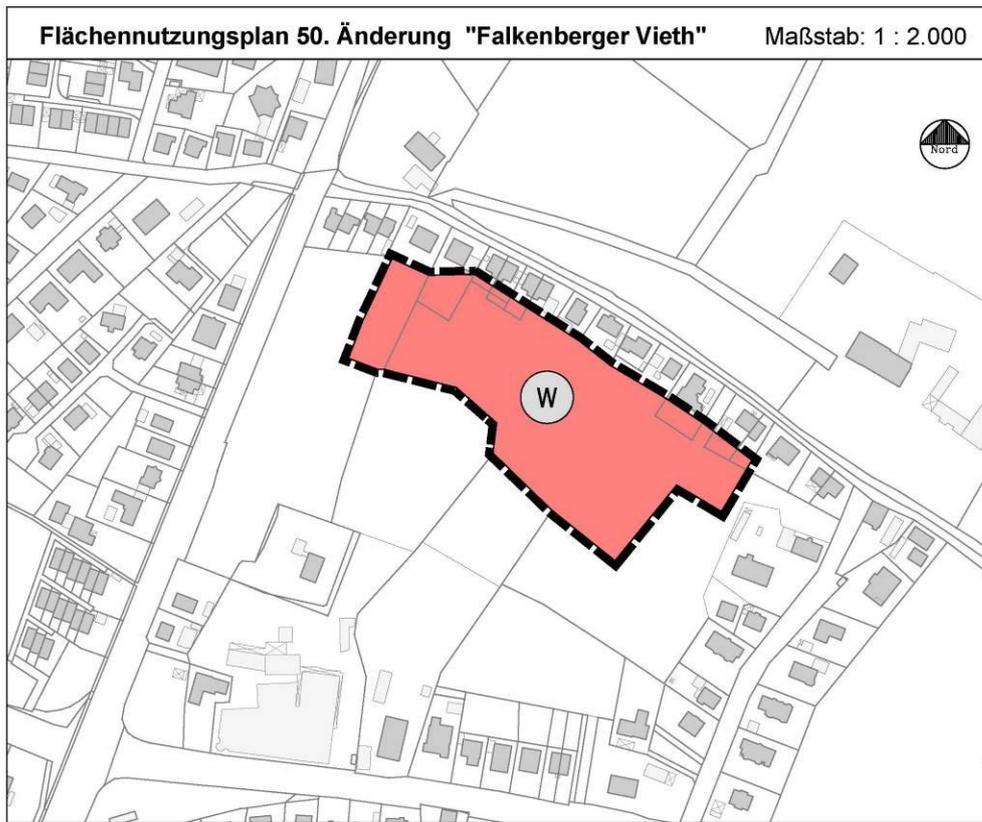


Abbildung 2 50. Änderung FNP Lilienthal 1981 (oben) wirksamer FNP Lilienthal 1981 (unten)

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (2011) konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene und weist für das Plangebiet „Zentrales Siedlungsgebiet“ aus.

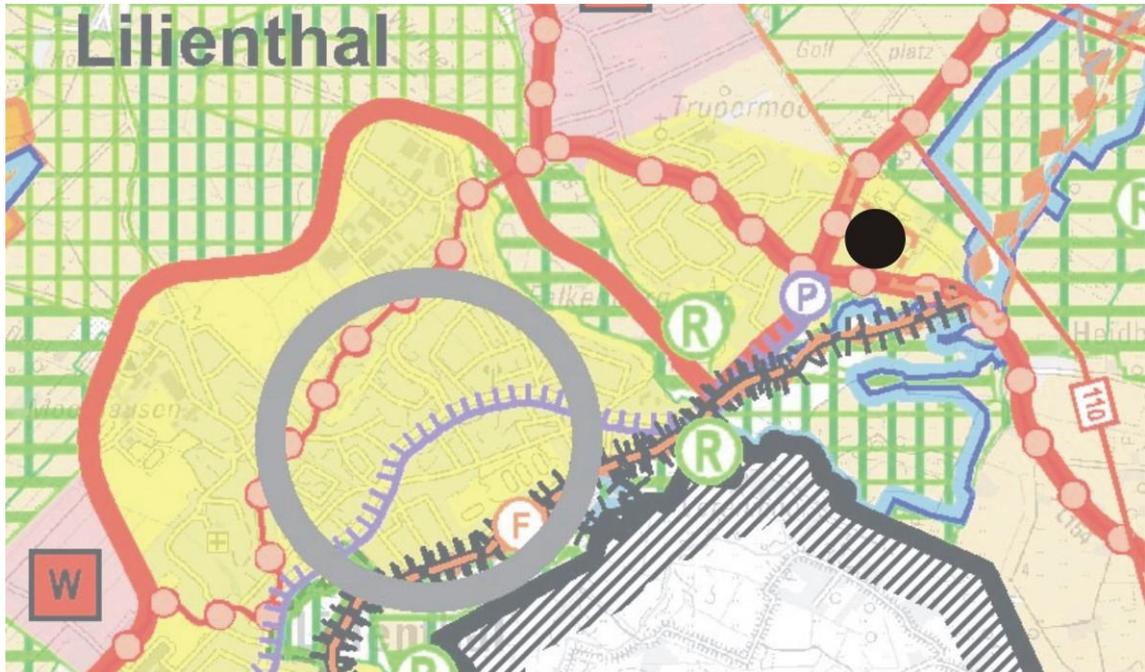


Abbildung 3 Regionales Raumordnungsprogramm 2011 mit der Angabe des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 129, ohne Maßstab.

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

- Pkt. 03: „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten.“
- Pkt. 08: „Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräumen haben. Die Möglichkeiten des Flächenrecycling, die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die Schließung von Baulücken sind bei der Siedlungsentwicklung vorrangig zu nutzen.“

- Pkt. 10: „Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.“<sup>2</sup>
- Pkt. 12: „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.“

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

Im Bereich Falkenberg richtet sich das Wohnangebot vor allem an Familien mit Kindern. Die Darstellung von Wohnbauflächen schließt andere Wohnformen nicht aus, weitere Regelungen sind dafür nicht erforderlich. Zudem werden Wohnkonzepte für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen in Lilienthal an anderen zentralen Orten bereits angeboten und zukünftig erweitert. Dieser Standort ist besonders für die Entwicklung von Wohnangeboten, die sich an Familien mit Kindern richtet, geeignet, jedoch lassen die Festsetzungen auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, seniorengerechte Eigentumswohnungen sowie Wohnungen für Singlehaushalte zu.

Der Bebauungsplan Nr. 129 „Falkenberger Vieth“ entspricht somit den Vorgaben aus der Raumordnung.

---

<sup>2</sup> RROP, 2011, Teil A, Seite 8ff.

### 2.3 Erschließungs- und Parzellierungskonzept

Die Voruntersuchung „Erschließung Baugebiet „Schützenweg““ des Büro Kleberg + Partner vom 03.02.2014 bildet die städtebauliche Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes.

Folgende Rahmenbedingungen bestimmten den Entwurf:

- Eigenständige Erschließung, um die umliegenden Straßen und Wege nicht zusätzlich zu belasten.
- Direkte Anbindung an die Falkenberger Landstraße.
- Beidseitige Entwicklung von Bauflächen entlang der Planstraße.
- Zurücknahme der Bauflächen von der lärmemittierenden Falkenberger Landstraße.
- Erhalt der ökologisch wertvollsten Bereiche östlich der Falkenberger Landstraße.

Für die verbleibenden bisher noch nicht baulich entwickelten Bereiche, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden, hält sich die Gemeinde vor, dort in Zukunft auch Nutzungsausweisungen wie „Gemeinbedarfsflächen“ oder „Sonderbauflächen“ vorzunehmen. Der Planungsstand lässt eine abschließende Bewertung derzeit jedoch nicht zu.



## 3 Inhalt des Bebauungsplans

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 129 „Falkenberger Vieth“ dienen zur Umsetzung der angestrebten Siedlungsstruktur und ermöglichen eine maßvolle städtebauliche Entwicklung.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Vorgaben sind im Plangebiet 5 Teilquartiere mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung vorgesehen. Insgesamt sollen ca. 15 - 20 Wohneinheiten errichtet werden. Diese Nutzungsart und -intensität ist auch im direkten städtebaulichen Umfeld vorherrschend und wird im Plangebiet weitergeführt.

#### 3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Teilquartiere 1 bis 5 werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Entsprechend der BauNVO werden Nutzungseinschränkungen vorgenommen, die den Wohngebietscharakter unterstreichen und Nutzungskonflikte minimieren. Tankstellen sind wegen der damit im Zusammenhang stehenden Emissionen (Lärm, Geruch, Beleuchtung etc.), Problemen bei der Erschließung und wegen ihrer städtebaulich oft unbefriedigenden Gestaltung ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht den beschlossenen Planungszielen. Die Errichtung von Anlagen für Verwaltungen führen aufgrund ihrer Flächenansprüche zu einer Verdrängung der geplanten Wohnnutzung und sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu entwickeln. Die Einschränkungen nach Art der zulässigen Hauptanlagen ermöglichen es, schutzwürdige Wohnfunktionen zu sichern.

Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sowie Anlagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO (Garagen und ähnliche) können aufgrund den Vorgaben der Baunutzungsverordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit wird sichergestellt, dass weitere unterschiedlich ergänzende Nutzungsanforderungen (z. B. Gartenhaus, Fahrradschuppen) umgesetzt werden können.

#### 3.1.1 Fläche für die Landwirtschaft

Die zwischen der Straße „Am Heidberg“ und den Quartieren Q2, Q3 und Q4 festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft bindet die landwirtschaftlichen Nutzungen südöstlich des Plangebietes an das Verkehrsnetz der Gemeinde an. Die historisch bedingte landwirtschaftliche Zufahrt soll auch in Zukunft genutzt werden. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt (siehe Kapitel 3.4.2).

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

### 3.2.1 Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit

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

Die Höhenlage der baulichen Anlage wird wie folgt bestimmt:

Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Firstoberkante (FH) und Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Die Höhe der angrenzenden Planstraße (geplanter Ausbaustandard der Straße) wird in NHN (Normalhöhennull) angegeben und beträgt im westlichen Planbereich 4,60 m ü. NHN und im östlichen Bereich (Wendeanlage) 5,10 m ü. NHN. Durch diese Festsetzung ist es möglich, eine Höhenbestimmung festzusetzen, auch wenn der Planstraßenausbau noch nicht endgültig erfolgt ist (z. B. Baustraße).

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf 0,1 - 0,3 m über der Geländeoberkante liegen. Damit soll vermieden werden, dass Sockelgeschosse, die weiter als 0,3 m über der Geländeoberfläche liegen, das Ortsbild stören.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzugüberfahrten und eingebaute Treppenausstiege überschritten werden, wenn die technische Anlage bzw. der technische Gebäudeteil um nicht mehr als ein Drittel, maximal jedoch um 1,50 m die angegebene Höhe überschreitet. Mit dieser Festsetzung (T.F. 2.3) soll sichergestellt werden, dass untergeordnete baulich-technische Nebenanlagen nicht die Gestaltung prägen und sich somit der Hauptkubatur des Gebäudes unterordnen.

Für die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen sowie der gesamten privaten Flächen mittels Versickerung ist eine Geländeaufhöhung vorzunehmen. Es ist eine allgemeine Geländeaufhöhung mindestens auf das Niveau der Planstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Zusätzlich muss durch die Geländeaufhöhung ein Mindestabstand zum mittleren maximalen Grundwasserstand von 1,0 m gewährleistet sein.

### 3.2.2 Grundflächenzahl und Überschreitung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Allgemeinen Wohngebiet im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl bestimmt und auf 0,4 begrenzt. Diese Ausweisung entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Es soll eine kompakte und verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Damit wird sichergestellt, dass die ortsüblichen Terrassen und Gartenhäuser sowie Stellplätze errichtet werden können.

### 3.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung

#### 3.3.1 Bauweise

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

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

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

#### 3.4.1 Verkehrsflächen

Im Rahmen der Entwicklung des Erschließungskonzeptes sind unterschiedliche Erschließungsvarianten für das Baugebiet untersucht worden. Zur Vermeidung einer verkehrlichen Mehrbelastung der umliegenden Straßen „Am Heidberg“, „Schützenweg“ und „Heidberger Straße“ wurde eine Anbindung ausschließlich über die Falkenberger Landstraße (L 133) gewählt. Ein Ausbau der Wegeparzelle zwischen den Grundstücken Hausnummer 22 und 24 in der Straße „Am Heidberg“ ist aufgrund der vorhandenen Breiten und des Geländereliefs nicht möglich. Diese vorhandene Zuwegung wird jedoch als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der direkt angrenzenden Grundstücke in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Leistungsfähigkeit des neu zu planenden Knotenpunktes Falkenberger Landstraße (L 133) – neue Planstraße wurde durch ein Verkehrsgutachten<sup>3</sup> bestätigt.

Der Gutachter<sup>4</sup> stellt in einer ergänzenden Untersuchung vom Januar 2015 zur Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Falkenberger Landstraße (L 133) fest, dass:

*„Die Berechnung nach Anlage 2 zeigt, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ohne gesonderte Abbiegespur gegeben ist: Bei einer zulässigen Geschwindigkeit auf der bevorrechtigten Falkenberger Landstraße von 50 km/h (Innerortsverkehr) ergibt sich für den Hauptstrom und für den linksabbiegenden Strom die Qualitätsstufe A (nach HBS). Es wird die höchste Qualitätsstufe (A) für durchgehenden Verkehr und die Abbiegeverkehre eingehalten. Der Linksabbieger hat eine mittlere Verlustzeit von 5,3 s. Die Leistungsfähigkeit der Ausfahrt vom Baugebiet ist gewährleistet, es stellen sich in der Spitzenstunde mittlere Verlustzeiten von 8,1 s bis 23,7 s ein. Der Rechtseinbieger erreicht die Qualitätsstufe A. Beim Linkseinbiegen wird die Qualitätsstufe C erreicht. Die entstehende Wartezeit ist mit 23,7 s gering. Es treten keine bzw. sehr geringe Beeinträchtigungen des bevorrechtigten Durchgangsverkehrs auf.“*

Die Anlage eines Weges würde zusätzlichen Grunderwerb bedeuten. Daher wird ein Fußgängerüberweg („Zebrastreifen“) an der Südseite der Einmündung vorgesehen. Die Querung wurde mit dem NLStBV abgestimmt.

#### 3.4.2 Fußgängerführung

Um eine sichere Führung des Fußgängerverkehrs aus dem Neubaugebiet zu gewährleisten, wäre die Anlage eines Weges an der Ostseite der L 133 zwischen Planstraße und Falkenberger Kreisel wünschenswert. Diese Lösung ist jedoch ohne Einengung des Landesstraßenprofils und zu tätigen Grund-erwerbs nicht umsetzbar.

Ein Fußgängerüberweg (FGU) über die L 133 wurde von 32 (ztw. 50 ) Nutzern pro Spitzenstunde in Anspruch genommen. Die gezahlte Kfz-Belastung

---

<sup>3</sup> KWE Lilienthal, Baugebiet Schützenweg, - Verkehrliche Angaben zur Verkehrslärbetrachtung und verkehrliche Vorüberlegungen -, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, 23.11.2012; Seite 7.

<sup>4</sup> Lilienthal, Baugebiet „Falkenberger Vieth“, Bebauungsplan Nr. 129, - Angaben zum Verkehrsaufkommen und Nachweis der Leistungs-fähigkeit - Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, 30.01.2015, ergänzt 03.06.2016, Seite 7.

in 2015 liegt bei 779 Kfz/h<sup>5</sup> (siehe Abb. 2). Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. Querende Radfahrer nutzen schiebend den Schutz des FGU.

Nach den Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGU 2001) ist die Installation eines FGU noch möglich. Wenn die Verkehrsbelastung in der 30. Stunde (Zeithorizont 2030) von 1.120 Kfz/h schon jetzt angesetzt wird, empfiehlt die EFA mit Bild 6 eine Mitteltrennung (z. B. Mittelinsel für Fußgänger).

Da die Anlage einer Mittelinsel (Breite 2,00 m) eine Fahrbahnverschwenkung der Landesstraße erfordert und entsprechend aufwendig ist, wird empfohlen, die Errichtung eines Fußgängerüberweges („Zebrastrifen“) zu beantragen.

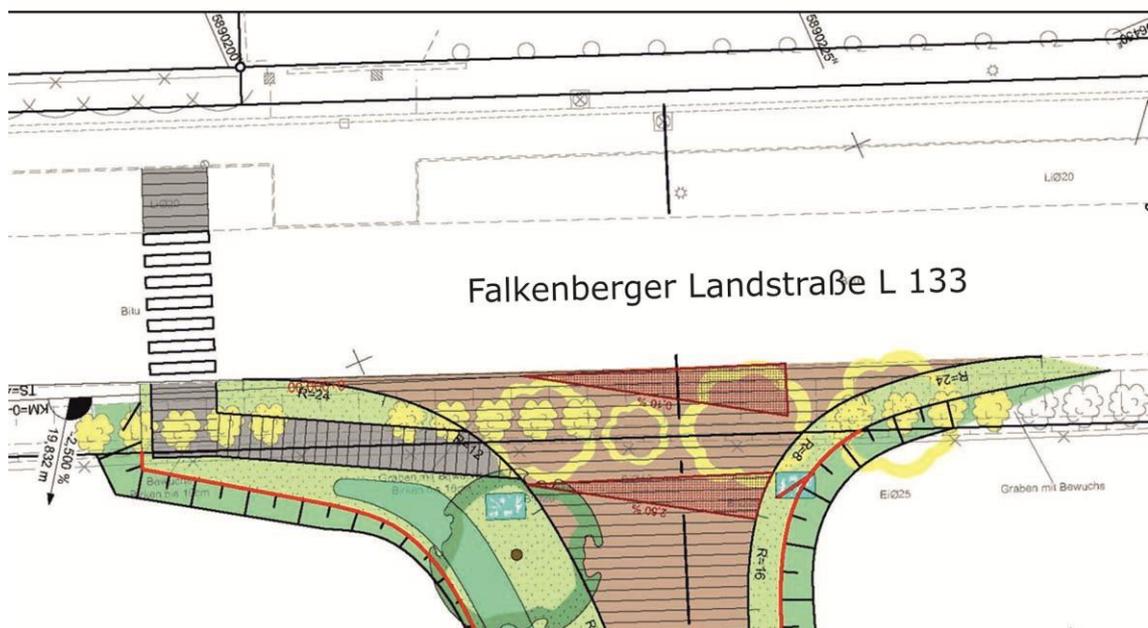


Abbildung 5 Querungshilfe an der Falkenberger Landstraße

Die Verkehrsflächen der Planstraße erhalten auf der südlichen Seite einen Sickerstreifen, um das anfallende Regenwasser ableiten zu können.

<sup>5</sup> Lilienthal, Baugebiet „Falkenberger Vieth“, Bebauungsplan Nr. 129, - Angaben zum Verkehrsaufkommen und Nachweis der Leistungsfähigkeit - Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, 30.01.2015, ergänzt 03.06.2016, Seite 7.

### 3.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der mit GFL 1 bezeichneten Fläche zwischen der Straße „Am Heidberg“ und den Quartieren Q2, Q3 und Q4 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke (angrenzenden Nutzern), der Versorgungsträger und der öffentlichen Sicherheit dienenden Einrichtungen und Unternehmen einzuräumen. Diese Festsetzung sichert die bestehende Zuwegung an der Straße „Am Heidberg“ in das Plangebiet und dient zur Erschließung der direkt an dem GFL 1 liegenden Baugrundstücke und der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die mit GFL 2 bezeichnete Fläche zwischen der Straße „Falkenberger Landstraße“ und dem Bereich südlich des Plangebietes sichert die vorhandene Wegebeziehung zwischen Landesstraße und den landwirtschaftlichen Flächen. Sie dient ausschließlich zur Bewirtschaftung der Landwirtschaft.

### 3.5 Grünflächen und Spielplätze

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zwischen den Quartieren 4 und 5 dient der Naherholung der Wohngebiete und hat eine Größe von ca. 400 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Grünfläche befinden sich zum Teil Baumbestände, die zur Erhaltung festgesetzt sind.

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

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

Die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sichert den prägenden zusammenhängenden und ökologisch wertvollen Grün- und Freiflächenbestand zwischen geplantem Wohngebiet und dem Hauptverkehrsweg „Falkenberger Landstraße“ und schafft ausreichende räumliche Distanz zwischen dem lärmintensiven Verkehr und dem schutzbedürftigen Wohnen.

Zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen werden folgende Maßnahmen bestimmt:

- Gehölzentfernungen nur zwischen November und Februar (siehe Hinweis H5),
- Unmittelbar vor einer Fällung endoskopische Kontrolle jeder potenziell geeigneten und von einer Fällung betroffenen Baumhöhle auf Nut-

- zung durch Fledermäuse (Sommer-/Winterquartier) durch Fachgutachter,
- Schutz von Bäumen bei Bauvorhaben gemäß RAS - LP 4,
  - Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet,
  - Gestaltung des Ortsrandes mit Hecken in den hinteren Gartenbereichen,
  - Sicherung und Entwicklung einer strukturreichen extensiv genutzten Grünlandfläche.

Für die Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 129 durchgeführt<sup>6</sup>:

In den Allgemeinen Wohngebieten werden in den Quartieren 1, 4 und 5 zur offenen Landschaft hin mindestens einreihige Hecken mit heimischen Gehölzarten an den südlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen mit folgenden Gehölzarten, vorzugsweise Sträuchern, gepflanzt (Textliche Festsetzung T.F. Nr. 4.1).

Bei den Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Planungen durchgeführt:

- Erhalt der extensiv genutzten Grünlandfläche zwischen Falkenberger Landstraße und geplanten Wohngebiet (Textliche Festsetzung Nr. 4.2).
- Naturnahe Entwicklung von Feuchtbrachen (Textliche Festsetzung Nr. 4.3): Der Bereich wird der Eigenentwicklung überlassen. Die Entnahme von Gehölzen ist nicht gestattet.

Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 4.4 festgesetzt, dass auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 4.7 wird festgesetzt, dass eine Pflanzung von 19 heimischen Laubbäume als hochstämmige Straßenbäume auf der Verkehrsfläche zu erfolgen hat. Die Maßnahme ist vom Erschließungsträger unmittelbar nach Fertigstellung der Straße durchzuführen und wird durch einen noch abzuschließenden Erschließungsvertrag abgesichert.

---

<sup>6</sup> Siehe Umweltbericht Kapitel 6.2.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden auf der zukünftigen Spielplatzfläche in dem zu erhaltenden Baumbestand 3 Nist- bzw. Brutkästen für Feldsperlinge bzw. Fledermäuse installiert. Die Maßnahme wird vor Beginn von Rodungsarbeiten im Plangebiet durch den Erschließungsträger durchgeführt (T.F. 4.6) und wird durch einen noch abzuschließenden Erschließungsvertrag abgesichert.

Trotz der formulierten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verbleibt ein Kompensationsdefizit (19.270 m<sup>2</sup>).

Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt durch Inanspruchnahme des nach § 16 BNatSchG von der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH eingerichteten Ökokontos „Otterdurchlass“. Von diesem Ökokonto wird ein entsprechender Wert von 19.270 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche abgebucht.

Näheres bestimmt der Umweltbericht unter Kapitel 6.3 „Externer Ausgleich von Eingriffen“.

### 3.7 Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen bedingt durch den umgebenden Straßenverkehr auf der Falkenberger Landstraße (L 133) ein.

#### 3.7.1 Verkehrslärm

Die Berechnungen des Schalltechnischen Gutachtens<sup>7</sup> zeigen, dass am Tage nur in den Quartieren Q1 und Q5 die Orientierungswerte<sup>8</sup> für Allgemeine Wohngebiete auf den niedrig gelegenen Freiflächen der straßennächsten (westlichen) Flächen am Tage unwesentlich (um 1 – 2 dB(A)) überschritten werden. Auf den geplanten überbaubaren Flächen dieser Baugrundstücke wird der WA - Orientierungswert *tags* um 1 – 3 dB(A) und *nachts* um 1,5 – 4 dB(A) überschritten<sup>9</sup>.

Setzt man voraus, dass im Plangebiet westlich und südwestlich der Falkenberger Landstraße die so genannten Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, etc.) weitgehend auf der Lärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden können, beschränkt sich der „Immissionskonflikt“ auf zwei dem Lärm zugewandten Gebäudeseiten und Freiflächen in den Quartieren Q1

---

<sup>7</sup> Schalltechnische Stellungnahme zum Baugebiet „Schützenweg“ in Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 30. Oktober 2014, S. 1ff.

<sup>8</sup> DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin.

<sup>9</sup> Schalltechnische Stellungnahme zum Baugebiet „Schützenweg“ in Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 30. Oktober 2014, Anlage 1n, Blatt 1 bis 3.

und Q5. Für diese, in dem Lärmpegelbereich III liegenden besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) kann durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden, dass die besondere Schutzbedürftigkeit der Nutzungen dauerhaft sichergestellt wird.

### 3.7.2 Regelungen im Bebauungsplan zum Schallschutz

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden folgende Festsetzungen getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten können aufgrund von Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm die gemäß Beiblatt 1 DIN 18005<sup>10</sup> maßgeblichen Orientierungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Tage geringfügig überschritten werden. Somit sind bei künftigen Bauvorhaben mit Aufenthaltsräumen gem. § 43 NBauO passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

In den als Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilgebieten ist für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109<sup>11</sup> zu treffen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils		
		Bettenräume in Krankenhäusern	Aufenthaltsräume in Wohnungen a)	Büroräume und ähnliches b)
I	56 bis 60	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

a) Übernachtungsräume in Beherbergungsgaststätten, Unterrichtsräume u.ä.  
b) An Außenbauteile von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Nov. 1989, Abschnitt 5, Seite 13, dort Tabelle 8 Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normen e.V.)

#### Abbildung 6 Tabelle Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind.

<sup>10</sup> DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ (Mai 1987), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

<sup>11</sup> DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Bezüglich des Schalldämmmaßes wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert (vgl. Abb. 4).

Dementsprechend wird im Bebauungsplan geregelt, dass in den Quartieren Q1 und Q5 in den Lärmpegelbereichen III besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite der Gebäude auszurichten sind. Ausnahmen von dieser Festsetzung können nur zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassade, verglaste Loggien, Wintergärten oder durch Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen, Kippfenster mit geringer Schlitzbreite und absorbierender Laibung oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sichergestellt ist, dass in den besonders schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei gekippt / geöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Der Nachweis des erforderlichen baulichen Schallschutzes ist auf der Grundlage der DIN 4109<sup>12</sup> oder der VDI-Richtlinie 2719<sup>13</sup> zu erbringen.

Soweit im Bauantrags- oder im Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund vorgelagerter Baukörper oder anderer Einflüsse tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde gelegt werden.

---

<sup>12</sup> DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (November 1989)  
Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

<sup>13</sup> Verein Deutscher Ingenieure: VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (August 1987), Beuth Verlag GmbH, Berlin

## 4. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

Es wird auf mögliche Kulturdenkmale (Bodenfunde) Kampfmittel, der Entfernung von Gehölzen sowie die Zulässigkeit von Sichtdreiecken hingewiesen.

### 4.1 Regelungen zur Wasserwirtschaft

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

Auch nach Anhebung des Geländes ist nur eine oberflächige Versickerung über z.B. Mulden möglich. Unterirdische Versickerung über Rigolen oder Versickerungsschächte sind nicht zulässig, da sie die Anforderungen der Regelwerke der DWA nicht erfüllen.

Der Hinweis H4 regelt detailliert die Geländeaufhöhung der privaten Grundstücke. Diese Aufhöhung ist erforderlich, um eine ordnungsgemäße Versickerung mit einem ausreichenden Abstand zum Grundwasser für die privaten Flächen zu gewährleisten.

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

## 5 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Falkenberger Vieth“ wird eine landwirtschaftliche Fläche umgenutzt. Es erfolgt somit eine innerörtliche städtebauliche Verdichtung, die der Wohnraumnachfrage in Lilienthal gerecht wird, die bestehende Infrastruktur kann mitgenutzt werden.

### 5.1 Ortsbild

Die straßenseitige Bebauung südlich der Straße „Am Heidberg“ wird ergänzt und in den bestehenden Freiraum weitergeführt. Durch die Planung von Wohnbaulandflächen in diesem Bereich können zentrumsnahe Bauplätze bereitgestellt und eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Die angestrebten Bauformen (Wohnungsbau als Einzel- und Doppelhausbebauung) orientieren sich an dem Bestand und fügen sich in das Ortsbild ein.

Durch die Sicherung der ökologisch wertvollen Grünflächen im Umfeld des Siedlungsbereiches wird die besondere lokale Qualität des Plangebiets erhalten. So kann ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Ansprüchen aus der Baulandbereitstellung und den Ansprüchen aus der Freiraumerhaltung hergestellt werden.

### 5.2 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der Quartiere erfolgt überwiegend über die neue Planstraße, die an die Falkenberger Landstraße in das überörtliche Verkehrssystem einleitet. Das gemeindliche Straßennetz ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend ausgelegt.

In der Untersuchung des Fachbüros Verkehrs- und Regionalplanung GmbH vom November 2012<sup>14</sup> wurde der Knotenpunkt Planstraße / Falkenberger Landstraße bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts ohne gesonderte Abbiegespur gegeben ist.

Die Planstraße ist für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend bemessen. Der geplante Wendepunkt ist auch für ein in Lilienthal verwendetes 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert worden.

---

<sup>14</sup> KWE Lilienthal, Baugebiet Schützenweg, Verkehrliche Angaben zur Verkehrslärbetrachtung und verkehrliche Vorüberlegungen -, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, 23.11.2012 (aktuell: Mai 2016).

Durch die Anlage einer Querungshilfe südlich des Kreuzungspunktes Planstraße – Falkenberger Landstraße wird auch die fußläufige Anbindung an den umgebenden Siedlungsbereich verbessert.

### 5.3 Immissionen

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebiets werden nur Geräusche verursacht, die aus der Nutzung von Wohnbauflächen typisch sind. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen der benachbarten Siedlungsbereiche.

In einem schalltechnischen Gutachten durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann GbR<sup>15</sup> wurde die Lärmbelastung des Plangebiets durch Straßenlärm untersucht, so dass für das Bauleitverfahren entsprechende Festsetzungen getroffen wurden.

### 5.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird über ein separates Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Lilienthal sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über die neue Planstraße zur „Falkenberger Landstraße“.

### 5.5 Löschwasserversorgung

Der Landkreis Osterholz weist in seiner Stellungnahme vom 10.03.2015 darauf hin, dass die Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des § 41 Abs. 1 der Nds. Bauordnung und § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes in der Planumsetzung sicherzustellen ist. Hierfür sind die Arbeitsblätter W 331 und W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu berücksichtigen.

Um im Einsatzfall diese Löschwassermenge problemlos entnehmen zu können, ist es aus Sicht der Feuerwehr (Stellungnahme vom 12.02.2015) erforderlich, insgesamt drei Hydranten in die neu zu verlegende Wasserleitung einzubauen.

---

<sup>15</sup> Schalltechnische Stellungnahme zum Baugebiet „Schützenweg“ in Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, 30. Oktober 2014, S. 1ff.

## 5.6 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst hat im Rahmen der Beteiligungen zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes „Falkenberger Vieth“ am 21.10.2014 mitgeteilt:

„Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.“

In der Planzeichnung zu dem Bebauungsplan Nr. 129 wurde deshalb folgender Hinweis aufgenommen:

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

## 5.7 Belange des Denkmalschutzes

Der Landkreis Osterholz weist in seiner Stellungnahme vom 10.03.2015 darauf hin, dass sich in der Nähe des Baugebietes an der Heidberger Straße Nr. 5 ein Baudenkmal, ein ehemaliges Wohnwirtschaftsgebäude in Reetdeckung befindet. Negative Einwirkungen auf das Erscheinungsbild sind durch das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten.

## 6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Abhandlung der Eingriffsregelung

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

## 7 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Falkenberger Vieth“ entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten.

## 8 Städtebauliche Werte

	B-Plan Nr. 129 „Falkenberger Vieth“	
	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche	25.898	100
1. Allgemeine Wohngebiete	11.519	44
2. Flächen für die Landwirtschaft	412	2
3. Flächen für Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche)	10.152	39
4. öffentliche Grünfläche	437	2
5. Verkehrsfläche	3.379	13
<i>Externe Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation „Ökokonto „Otterdurchlass“)</i>	19.270	

## 9      Verfahrensvermerke

### Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans Nr. 129 „Falkenberger Vieth“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text und Zeichnung dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 129 „Falkenberger Vieth“, und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Grontmij GmbH

Bremen, den 15.06.2016

gez. i.V. Brendler  
(Brendler)

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 129 „Falkenberger Vieth“, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.01.2016 bis einschließlich 26.02.2016 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplans Nr. 129 „Falkenberger Vieth“ am 14.06.2016 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 22.09.2016

gez. Hollatz  
Der Bürgermeister

Diese Abschrift stimmt mit der  
Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrage: