



Bebauungsplan Nr. 131  
„FALKENBERGER LANDSTRASSE 66“

Begründung

- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

**instara**

(Proj.-Nr. 28865-049)



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 .....	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	8
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	9
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen .....	11
7.4	Straßenverkehrsflächen .....	13
7.5	Öffentliche Grünfläche.....	13
7.6	Erhalt von Einzelbäumen.....	13
7.7	Immissionsschutz.....	14
8.	FLÄCHENÜBERSICHT .....	17
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	17
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	17
9.2	Wasserwirtschaft .....	22
9.3	Ver- und Entsorgung .....	23
9.4	Überörtlicher Verkehr / Schienengebundener ÖPNV .....	23
9.5	Wald .....	24
9.6	Immissionsschutz.....	25
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	26
11.	HINWEIS .....	26

**Anhang I:** Erschließungskonzept, Ingenieurbüro Kleberg, Ritterhude

**Anhang II:** Bebauungskonzept, Heiner Köster, Immobilien-und Bauträgergesellschaft mbH, Grasberg

## 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 03.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Falkenberger Landstraße 66“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese, seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 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 einer vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:500 erstellt.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,64 ha auf und befindet sich südlich der Falkenberger Landstraße im Ortsteil Falkenberg. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

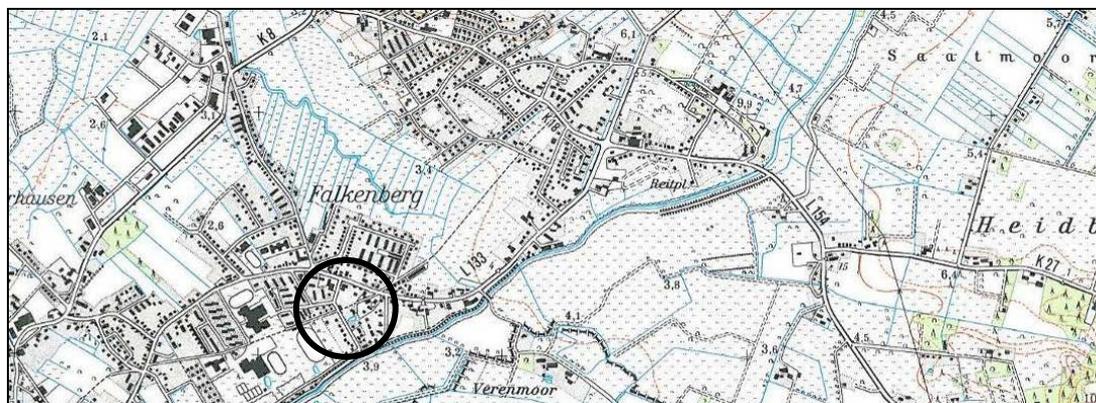


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele<sup>1</sup>, die für die vorliegende Planung relevant sind:

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

Entsprechend den Bestimmungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sind *„Zentrale Orte [...] als Zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.[...]. Die 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.

*„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 zum Einen vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren“* (Kap. 2.3. 03).

---

<sup>1</sup> Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2) aufgestellt werden.“

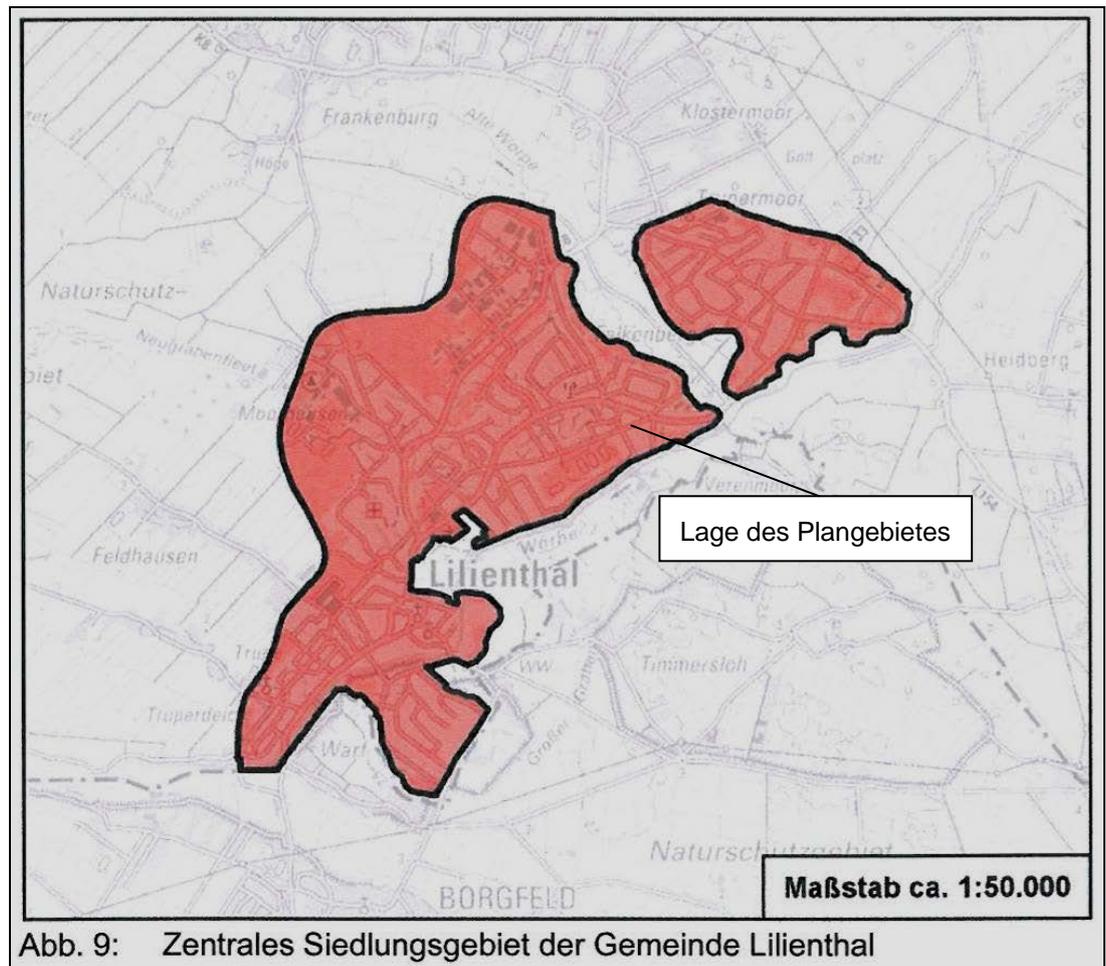


Abb. 2: Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP (die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet)

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal, in fußläufiger Entfernung (ca. 200 m) zur Haltestelle „Auf dem Kamp“ der Straßenbahnlinie 4. Zudem sind in einem Radius von 500 m zwei Lebensmitteldiscounter sowie verschiedene Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, so dass die Versorgung der zukünftigen Anwohner mit Produkten des täglichen Bedarfs unmittelbar in der näheren Umgebung des Wohngebietes erfolgen kann.

Freizeit- und Sportanlagen, das Schwimmbad sowie schulische Einrichtungen sind über den an das Plangebiet angrenzenden Jan-Reiners-Weg sowie mit der Straßenbahnlinie 4 gut zu erreichen. Die Entfernung vom Plangebiet zum Schul- und Sportzentrum Schoofmoor beträgt etwa 500 m.

Insofern berücksichtigt die Wahl des Standortes in hohem Maße die Bedürfnisse von älteren Menschen und Familien mit Kindern. Dem demographischen Wandel wird somit durch die Wahl des Standortes hervorragend Rechnung getragen. Zudem beinhaltet die Konzeption des Bebauungsplanes ein in sich geschlossenes kleines Baugebiet, welches zugleich durch eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Jan-Reiners-Weg mit der Umgebung vernetzt ist. Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes sowie die Anordnung der Bauflächen um eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage handelt es sich um ein kleines Wohnquartier, welches sowohl älteren Menschen als auch kleineren Kindern ein überschaubares Wohnumfeld mit einem hohen Identifikationspotenzial bietet.

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

Bezüglich des *Vorranggebietes Stadtbahn* trifft das RROP folgende für die vorliegende Planung relevante Aussagen:

*„[...] Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 von Bremen bis zum Falkenberger Kreuz in Lilienthal wird als Vorranggebiet Stadtbahn festgelegt [...]“ (Kap. 4.1.2 036).*

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt direkt an die planfestgestellte Trasse der Straßenbahnlinie 4. Gegenwärtig sind bereits zwei Grundstückszufahrten vom Plangebiet zur Falkenberger Landstraße vorhanden. Es handelt sich dabei um eine breite Zufahrt im Bereich des Gebäudes Nr. 66A sowie eine schmale Zufahrt westlich des Gebäudes Nr. 66. Es ist vorgesehen, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zukünftig über eine zentrale neue Straßenanbindung von der Falkenberger Landstraße (L 133) sicherzustellen.

Da der erhöhte Gleiskörper der Straßenbahnlinie 4 unabhängig von der Fahrbahn der Falkenberger Landstraße innerhalb einer separaten Fläche angeordnet ist und eine Querung des Gleiskörpers an dieser Stelle nicht vorgesehen ist, sind keine Beeinträchtigungen des Vorranggebietes erkennbar.

Insgesamt betrachtet bereitet der vorliegende Bebauungsplan die Entwicklung eines Wohngebietes an einem Standort vor, der innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal liegt und eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (die Haltestelle „Auf dem Kamp“ befindet sich ca. 200 m westlich des Plangebietes) sowie eine gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz aufweist. Zudem trägt die geplante zukünftige Nutzung zur Stärkung des Zentralen Ortes, z. B. durch die bessere Auslastung von Infrastruktureinrichtungen, bei. Damit entspricht die vorliegende Planung in hohem Maße den raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal sind das Plangebiet sowie die südlich, östlich und nördlich angrenzenden Flächen als *Mischgebiet* (MI) dargestellt. Die direkt vorgelagerte Falkenberger Landstraße weist eine Darstellung als *überörtliche Hauptverkehrsstraße* im Flächennutzungsplan auf.

Die bebauten Bereiche westlich und südwestlich der Straße Brauereiweg sind im Flächennutzungsplan als Allgemeine oder Reine Wohngebiete (WA oder WR) dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung).

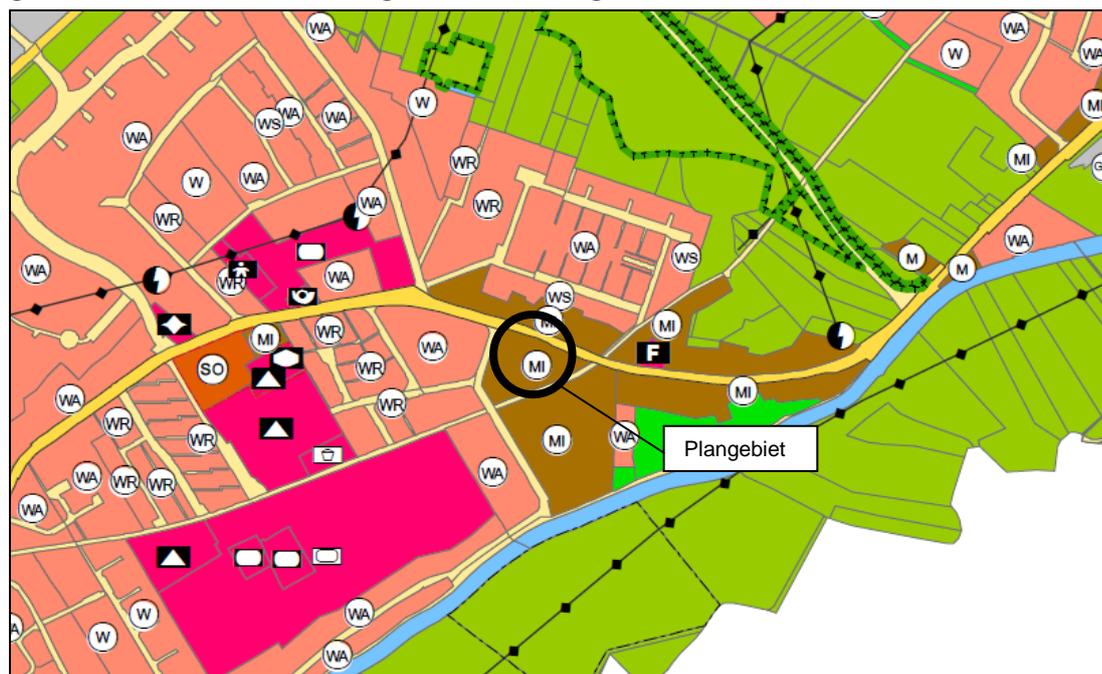


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde setzt der Bebauungsplan aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ein *Allgemeines Wohngebiet* fest.

Bedingt durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes fügen sich die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes in das städtebauliche Gefüge sowie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ein. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll daher im beschleunigten Verfahren als so genannter Bebauungs-

plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist an bestimmte gesetzliche Vorgaben gebunden und für Planungsfälle entwickelt worden, die u. a. einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Der Gesetzgeber sieht ausdrücklich vor, dass *„ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden [kann], bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen [...].“*

Die Gemeinde Lilienthal macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und wird den Bereich des Plangebietes im Rahmen einer Berichtigung anpassen und als Wohnbaufläche (W) darstellen. Das Entwicklungsgebot ist somit als erfüllt anzusehen.

#### **4.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Ein Bebauungsplan liegt gegenwärtig weder für den Bereich des Plangebietes noch für die direkt angrenzenden Flächen vor.

### **5. STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal und grenzt im Norden direkt an die Falkenberger Landstraße (L 133) und im Süden an den Jan-Reiners-Weg.

Eine Bebauung ist bisher lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorhanden. Es handelt sich dabei um ein Fachwerkhaus, das sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet, sowie ein eingeschossiges freistehendes Einfamilienhaus in zweiter Baureihe. Ein weiteres Gebäude besteht aus einem zweigeschossigen Büro- und Geschäftshaus mit Flachdach, das direkt an das Gebäude auf dem östlich angrenzenden Grundstück angebaut ist, sowie einem eingeschossigen Gebäudeteil mit Walmdach. Sämtliche Gebäude auf dem Grundstück Falkenberger Landstraße Nr. 66 stehen inzwischen leer.

Das Gebäude Falkenberger Landstraße 66 engt den an der Falkenberger Landstraße verlaufenden Fuß- und Radweg gegenwärtig auf ca. 1,75 m ein.

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist unbebaut und weist insbesondere in den Randbereichen sowie im äußersten Süden einen recht umfangreichen Gehölzbestand auf. Das nähere Umfeld wird jedoch im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die Gebäude entlang der Falkenberger Landstraße sind überwiegend neuzeitlichen Ursprungs und weisen eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe auf. So befinden sich östlich des Plangebietes ein Sanitärhandel und eine Praxis für Krankengymnastik sowie ein Pflegeheim südlich des Jan-Reiners-Wegs. Südlich des Plangebietes wird die vorhandene Bebauung im Wesentlichen durch freistehende neuzeitliche Einfamilienhäuser mit den dazuge-

hörigen Ziergärten geprägt. Westlich des Plangebietes befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe sowie ein Gastronomiebetrieb.

Ein nördlich der Falkenberger Landstraße gelegenes Ziegelsteingebäude ist das einzige, im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandene ältere Gebäude, welches noch dörfliche Gestaltungselemente aufweist.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Aufgabe der bisherigen Gebäudenutzungen, der zu einem Leerstand der Häuser geführt hat, sowie die Absicht, auch die rückwärtigen Grundstücksflächen einer Bebauung zuzuführen.

Die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes sind planungsrechtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Teil des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ zu bewerten. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen ist jedoch gemäß dem geltenden Planungsrecht gegenwärtig nicht zulässig, so dass es erforderlich ist, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Da in der Gemeinde Lilienthal eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, das Plangebiet innerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches liegt und eine gute verkehrliche Erschließung durch die unmittelbar angrenzende Falkenberger Landstraße (L 133) sowie die Haltestelle „Auf dem Kamp“ der Straßenbahnlinie 4 aufweist, soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Für den direkt an der Falkenberger Landstraße gelegenen Bereich soll sowohl die Option für eine ausschließlich wohnbauliche als auch für eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. In Bezug auf die Dichte der zukünftigen Bebauung sowie die Höhe der Gebäude soll das Plangebiet dahingehend gegliedert werden, dass angrenzend an die vorhandene Bebauung am Brauereiweg, die aus eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern besteht, ausschließlich die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden soll. Im übrigen Gebiet soll auch die Errichtung zweigeschossiger Gebäude zugelassen werden.

Gegenwärtig sind bereits zwei Grundstückszufahrten vom Plangebiet zur Falkenberger Landstraße vorhanden. Es handelt sich dabei um eine breite Zufahrt im Bereich des Gebäudes Nr. 66A sowie eine schmale Zufahrt westlich des Gebäudes Nr. 66. Es ist vorgesehen, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zukünftig über eine zentrale neue Straßenanbindung von der Falkenberger Landstraße (L 133) sicherzustellen. Zugleich soll eine Verbreiterung des Fuß- und Radweges an der Falkenberger Landstraße auf 2,5 m erfolgen, da dieser bisher nicht die vorgeschriebene Breite aufweist.

Für Fußgänger und Radfahrer ist zudem eine eigenständige Anbindung an den Jan-Reiners-Weg im Südwesten des Plangebietes geplant.

Bedingt durch seine Lage an der Falkenberger Landstraße (L 133) wirken Schallemissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet ein. Da-

her wurde im Vorfeld der Planung ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Empfehlungen bezüglich passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Da die gesetzlichen Kriterien des Baugesetzbuches erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal wird im Rahmen einer Berichtigung bezüglich der geänderten Art der baulichen Nutzung Plangebiet angepasst (bisherige Darstellung: gemischte Baufläche (M), zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche (W)).

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zugeführt werden.

Bedingt durch die Erschließungssituation sowie dem städtebaulichen Ziel, das Gebiet zukünftig vorrangig wohnbaulich zu nutzen, werden bestimmte, gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den Quartieren Q1, Q2, Q3, Q4 und Q5 ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Derartige Nutzungen würden sich entweder aufgrund des Flächenbedarfs oder des initiierten Verkehrs städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen. Daher werden die vorgenannten Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

### 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 optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und somit die jeweilige Obergrenze der Bodenversiegelung 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 Allgemeinen Wohngebiet bis zu 50 % betragen. Einschränkungen sollen nicht erfolgen, da für eine angemessene Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus, gepflasterte Flächen für Mülltonnen) sowie Stellplätze / Garagen mit Zufahrten erforderlich sind.

In Bezug auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurde eine Gliederung innerhalb des Plangebietes vorgenommen, indem auf den unmittelbar an die bestehende eingeschossige

Wohnbebauung am Brauereiweg angrenzenden Flächen (Q2) entsprechend der im Umfeld vorhandenen Bebauung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt und die maximale Höhe der Gebäude auf 9,0 m begrenzt wird.

Im übrigen Plangebiet (Q1, Q3, Q4 und Q5) soll durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise und einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 12,0 m eine individuellere Gebäudegestaltung mit modernen Bauformen ermöglicht werden. Da bereits im Plangebiet und dessen Umfeld zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden sind und zudem der Gehölzbestand im Randbereich des Bebauungsplangebietes erhalten bleibt, fügen sich derartige Gebäude in das städtebauliche Umfeld ein.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlage 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 untergeordnet zu bewerten sind.

Innerhalb des Plangebietes wird die Erdgeschossfußbodenhöhe einheitlich auf maximal 0,3 m über Oberkante der Planstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bei der Errichtung zukünftiger Gebäude die äußere Gestaltung in Bezug auf die Höhe der Erdgeschossebene an die ortsübliche Bauweise angepasst wird. Höhere Gebäudesockel, die typisch für unterkellerte Gebäude sind und dort eine gute Belichtung und Belüftung der Kellerräume ermöglichen, sind in Gebieten mit relativ hohen Grundwasserständen, zu denen auch weite Teile der Gemeinde Lilienthal zählen, eher unüblich. Daher wurde eine maximale Höhe für den Erdgeschossfußboden (Rohfußbodenhöhe) der jeweiligen Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. Zugleich werden potenzielle Konflikte zwischen benachbarten Grundstückseigentümern durch eine unterschiedliche Geländehöhe aneinander grenzender Baugrundstücke vermieden.

Als Bezug für die höhenbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden zwei unterschiedliche Bezugspunkte festgelegt. Für die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wurde ein einheitlicher Höhenfestpunkt in der Planzeichnung festgesetzt. Da innerhalb des Plangebietes ein geringes Gefälle vorhanden ist, und die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe lediglich 0,3 m beträgt, würde ein fester Bezugspunkt dazu führen, dass die Gebäude im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes mit einem höheren Gebäudesockel ausgeführt werden können als im nördlichen Teil. Daher wurde für diese Festsetzung die vorgelagerte Planstraße als Bezugspunkt gewählt.

### **7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

Die durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden als zusammenhängende „Bauzonen“ festgesetzt, um eine flexible Grundstücksparzellierung zu ermöglichen. Die zukünftigen Gebäude können somit innerhalb der „Bauzone“ individuell auf den jeweili-

gen Baugrundstücken angeordnet werden, z. B. zur Optimierung des Gebäudegrundrisses oder einer günstigen Dachausrichtung in Bezug auf eine Solarnutzung. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde der vorhandene Gehölzbestand berücksichtigt.

Innerhalb des Quartiers Q 4 wurde die „Bauzone“ auf der südöstlichen Seite nicht geschlossen, da das vorhandene Gebäude direkt an das Gebäude auf dem benachbarten Grundstück angebaut ist und somit keinen Grenzabstand einhält. Durch diese Anordnung der Baugrenzen sowie die ergänzende Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) wird dem vorhandenen Gebäudebestand Rechnung getragen. Die abweichende Bauweise beinhaltet, dass Gebäude innerhalb des Q4 ausnahmsweise zur südöstlichen Grenze des Baugrundstückes keinen Grenzabstand einhalten müssen, im Übrigen jedoch die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten sind, so dass Beeinträchtigungen des südwestlich angrenzenden Wohngebietes Q5 vermieden werden.

Aufgrund der vorgenannten Festsetzungen könnte das bestehende Gebäude Falkenberger Landstraße 66A erhalten bleiben, umgebaut oder alternativ durch einen Neubau ersetzt werden. Der Erhalt dieses „Gebäuderiegels“ erscheint aufgrund der durch den Straßen- und Schienenverkehr resultierenden Schallemissionen sinnvoll. Zugleich sollen die Bebauungsmöglichkeiten des Q 4 jedoch nicht unnötig eingeschränkt werden, so dass eine Grenzbebauung nur als Option in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Für das Q3 ist keine derartige individuelle Festsetzung zur Bauweise erforderlich, so dass hier die Gebäude in offener Bauweise (o), d. h. mit seitlichem Grenzabstand gemäß NBauO, zu errichten sind.

Innerhalb der übrigen Wohngebiete Q1, Q2 und Q5 soll eine kleinteiligere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Daher wurde eine entsprechende Festsetzung zur Bauweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m und Doppelhäusern mit einer Länge von bis zu 25,0 m zulässig ist.

Durch die Begrenzung der Gebäudelänge und –höhe wird sichergestellt, dass trotz zusammenhängender überbaubarer Grundstücksflächen, die grundsätzlich auch die Errichtung größerer Gebäude ermöglichen würden, eine kleinteilige Bebauung mit einer Durchgrünung zwischen den Gebäuden realisiert wird.

Da durch die Festsetzung der Bauweise in Kombination mit der maximalen Gebäudelänge nicht abschließend die städtebauliche Dichte innerhalb des Plangebietes geregelt werden kann, wurde eine Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für die Quartiere Q1, Q2 und Q5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind daher in den Quartieren Q1, Q2 und Q5 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig, d. h. je Doppel-

haushälfte eine Wohnung. Zugleich besteht die Möglichkeit, innerhalb eines Einzelhauses eine zusätzliche Einliegerwohnung, z. B. für weitere Familienmitglieder wie Senioren oder erwachsene Kinder, zu schaffen.

Aufgrund der Lage der Quartiere Q 3 und Q4 an der Falkenberger Landstraße, sowie der im Umfeld bereits vorhandenen dichteren Bebauung, wurde auf die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Gebäudelänge in diesen Bereichen verzichtet.

#### **7.4 Straßenverkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Falkenberger Landstraße (L 133) aus über eine neu zu errichtende zentral angeordnete Planstraße. Die Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan in einer ausreichenden Breite festgesetzt, um auf der nordwestlichen Seite die Anordnung von öffentlichen Stellplatzflächen zu ermöglichen. Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr sind am Ende der Wendeanlage sowie im mittleren Abschnitt der Straße vorgesehen (siehe auch Erschließungsplanung im Anhang). Die Breite der Straßenverkehrsfläche ist für den Begegnungsverkehr PKW-PKW ausgelegt. Es sind jedoch Ausweichmöglichkeiten für den Begegnungsverkehr PKW-LKW im Einmündungsbereich zur Falkenberger Landstraße sowie im mittleren Abschnitt der Planstraße vorhanden.

Nördlich des Gebäudes Falkenberger Landstraße 66 wird eine kleine Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um den angrenzenden vorhandenen Fuß- und Radweg an dieser Stelle auf 2,5 m, zzgl. Schutzstreifen und Bankett, zu verbreitern.

#### **7.5 Öffentliche Grünfläche**

Am äußersten südlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese relativ kleine Fläche erfüllt mehrere Funktionen zugleich. Erstens dient sie der inneren Durchgrünung des Siedlungsbereiches, zweitens stellt sie eine fußläufige Verbindung zwischen der Planstraße und dem Jan-Reiners-Weg her, und trägt so zur Vernetzung des Radwegesystems bei und drittens erfüllt sie eine Entwässerungsfunktion für Teile der Planstraße. Neben der Anlage von Sickermulden kann hier auch eine Fläche für einen Notüberlauf des Sickermuldensystems zur Verfügung gestellt werden.

Auf die förmliche Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde verzichtet, da der Gehölzbestand im Wesentlichen aus standortfremden Lärchen und Fichten besteht. Vielmehr werden ausschließlich die vorhandenen Laubbäume pauschal zum Erhalt festgesetzt.

#### **7.6 Erhalt von Einzelbäumen**

Insbesondere im südlichen Randbereich des Plangebietes, entlang der dortigen Grenze des Geltungsbereiches sind Gehölzbestände in Form von Einzelbäumen vorhanden. Jeweils ein Einzelbaum steht im Westen und Norden des Plangebietes. Aufgrund ihres Alters und der Wuchshöhe stellen sie ein wichtiges Element des Ortsbildes in diesem Teil Lilienthals dar. Daher werden die vorhandenen

Laubbäume überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt dieser Bäume trägt dazu bei, das neue Baugebiet in das vorhandene Umfeld zu integrieren.

Die Einzelbäume im Südosten des Plangebietes besitzen darüber hinaus noch eine Bedeutung aufgrund ihres Standortes am Jan-Reiners-Weg, da dieser sowohl für die Erholungsfunktion als auch für die Alltagsnutzung eine hohe Bedeutung hat.

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume im Bereich der privaten Grundstücksflächen wurde ergänzend eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass Bodenauffüllungen oder –abgrabungen innerhalb des Kronentraufbereiches nur bis zu 30 cm und Bodenversiegelungen nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Carports mit Punktfundamenten, da mit keinen erheblichen Auswirkungen auf den Baumbestand zu rechnen ist.

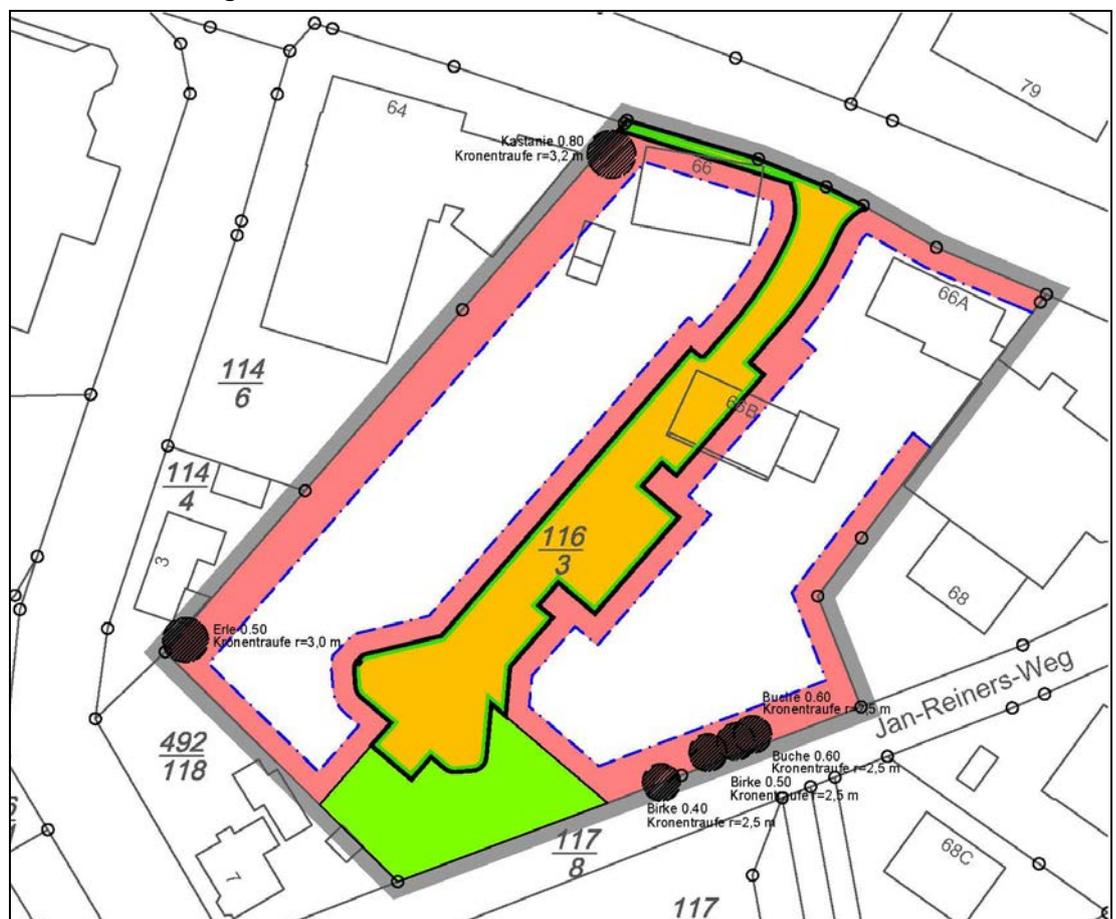


Abb. 4: Darstellung der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb des geplanten Wohngebietes

## 7.7 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch den Fahrzeugverkehr sowie den Straßenbahnverkehr auf der Falkenberger Landstraße (L 133) ein. Daher wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung eine schalltechni-

sche Untersuchung<sup>2</sup> durchgeführt, deren Ergebnisse und Empfehlungen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Der schalltechnischen Untersuchung liegen bezüglich der Verkehrsbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Falkenberger Landstraße (L 133) Daten des Büros Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, (Stand: 21.07.2014) zu Grunde. Zudem wurde unter Beachtung der allgemeinen Verkehrsentwicklung eine Verkehrsmengensteigerung berücksichtigt (Prognosehorizont 2030) und eine durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) von 8.100 Kfz pro Tag in die Berechnungen eingestellt. Die Anzahl der Straßenbahnfahrten wurde aus dem schalltechnischen Gutachten Nr. 97265II vom November 2006 zum Neubau der Straßenbahnlinie 4, III Bauabschnitt Borgfeld – Lilienthal (Falkenberg) übernommen (236 Züge tags und 22 Züge nachts).

Die durch die DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Tagsüber werden die Orientierungswerte lediglich im südlichen Teil des Plangebietes eingehalten.

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 Gemengelage[n] [...] 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.

Der Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie weiteren Festsetzungen zum Immissionsschutz im vorliegenden Bebauungsplan liegen die Gesamtbetrachtung von Verkehrs- und Straßenbahnemissionen (mit Schienenbonus) und eine freie Schallausbreitung in der schalltechnischen Untersuchung zu dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde.

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 von 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.

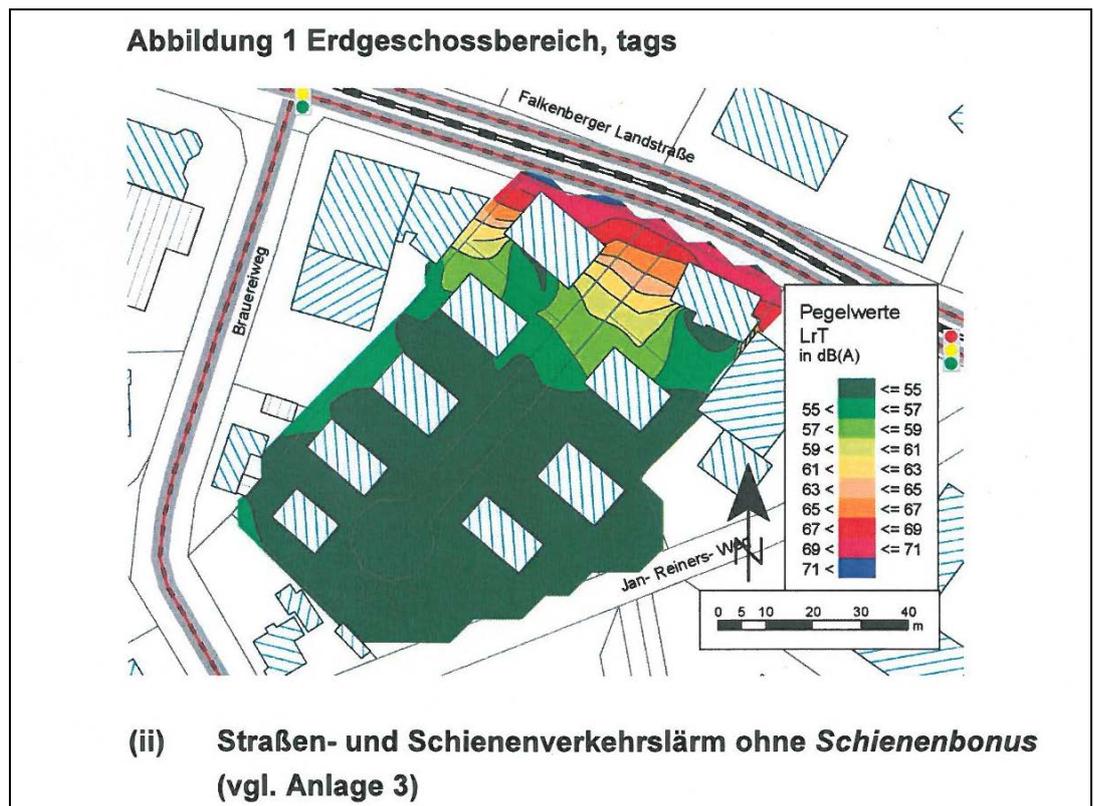
---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 „Falkenberger Landstraße“ der Gemeinde Lilienthal, Stand: 28.08.2014, Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Garbsen

Zudem wurden Festsetzungen zur Grundrissgestaltung sowie zur Anordnung der schutzbedürftigen Außenwohnbereiche in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Dementsprechend sind in den Lärmpegelbereichen III, IV und V besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) möglichst zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe innerhalb der Lärmpegelbereiche Schallschutzfenster mit schalldämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

In die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden zudem Regelungen aufgenommen, die unter Berücksichtigung einer Schallabschirmung durch vorhandene Gebäude und andere bauliche Anlagen eine Abweichung von den textlichen Festsetzungen ermöglichen, wenn ein ausreichender Schallschutz auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke im Rahmen eines Einzelnachweises erfolgt.

Außerdem sind die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche im gesamten Plangebiet ebenfalls auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.



**Abb. 5: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 der Gemeinde Lilienthal**

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags auf den Freiflächen durch die Eigenabschirmung der geplanten Gebäude im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Lediglich im Nahbereich der Falkenberger Landstraße wer-

den die Orientierungswerte auch bei der Berücksichtigung der Schallminderung durch die Gebäudekörper geringfügig um bis ca. 2 dB(A) überschritten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) ist als nicht „wesentlich“ einzustufen. Die Gemeinde kommt daher im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis, dass diese geringfügige Überschreitung in einem kleinen Teil des Plangebietes als verträglich einzustufen ist.

## 8. FLÄCHENÜBERSICHT

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 4.931 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.017 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	ca. 411 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 6.359 m <sup>2</sup>

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

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

Hierbei gilt:

**Tab. 3: Wertstufen nach BREUER**

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

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der vorhandenen Gebäude eine Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort zu. Derzeit ist allerdings eine entsprechende Nutzung der Gebäude und Gartenflächen nicht mehr gegeben. Das Plangebiet liegt weitgehend brach. Im Süden ist zudem ein teilweise standortfremder Gehölzbestand vorhanden.

Dem Plangebiet kommt insofern eine Bedeutung für die Erholung zu, als dass es direkt am Jan-Reiners-Weg liegt, der intensiv von Erholungssuchenden genutzt wird. Das Plangebiet ist somit Teil des Ortsbildes, das die Erholungssuchenden vom Weg aus wahrnehmen. Da es sich jedoch bei den wahrzunehmenden Gebäuden nicht um ortsbildprägende Elemente handelt und die vorhandenen Gehölze lediglich teilweise ortsbildprägend sind, handelt es sich um eine untergeordnete Bedeutung. Des Weiteren ist das Plangebiet aufgrund der Immissionen des Verkehrs auf der Falkenberger Landstraße als vorbelastet einzustufen. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten erhöht sich die Bedeutung des Plangebietes als Wohnstandort. Zudem sieht der Bebauungsplan Nr. 131 den Erhalt eines Teils der vorhandenen Gehölze vor, so dass negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ausgeschlossen werden können. Um sicherzustellen, dass im Plangebiet zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, innerhalb derer für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz vorzusehen ist. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Menschen erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** sowie **biologische Vielfalt** zeigt das Plangebiet im Bereich der Gebäude und Gartenflächen aufgrund der ehemaligen Nutzung (Biotoptyp: Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau (OED), Wertstufe I) eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der überwiegenden Nutzungsaufgabe haben sich die ursprünglichen Gartenflächen, die größere Abstände zu den Gebäuden aufweisen, teilweise zu halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHN, UHB) entwickelt. Aufgrund der geringen Größe dieser Flächen und der Lage im Siedlungsgebiet ist diesen Flä-

chen eine allgemeine bis geringe Bedeutung zuzuordnen (Wertstufe II). Der südliche Randbereich des Plangebietes wird durch ein gepflanztes Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) eingenommen, das sich ursprünglich über den gesamten südlichen Teil des Plangebietes erstreckte. Anfang des Jahres 2014 kam es jedoch zu Sturmschäden, die den Bestand deutlich minimiert haben. Die nunmehr vorhandenen Freiflächen werden durch halbruderale Gras- und Staudenfluren (UHB) eingenommen. Bei den verbliebenen Gehölzen handelt es sich etwa zur Hälfte um heimische, standortgerechte Gehölze der Arten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*). Die andere Hälfte der Gehölze wird durch die nicht heimischen bzw. standortfremden Arten Europäische Lärche (*Larix decidua*) und Gemeine Fichte (*Picea abies*) gekennzeichnet. Dem Gehölzbestand sowie den Freiflächen kommt eine allgemeine Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu (Wertstufe III).

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen teilte im Vorfeld der Planung mit, dass der Bereich des Plangebietes im Jahr 2013, bevor die Sturmschäden entstanden, durch Mitarbeiter des Forstamtes Harsefeld begutachtet wurde (vgl. Kap. 9.5). Ergebnis der Ortsbegehung war die Einstufung des Gehölzbestandes als Wald gemäß dem Landeswaldgesetz. Dieser Status besteht trotz der Sturmschäden weiterhin für den gesamten ehemals mit Gehölzen bestandenen Bereich (vgl. **Abb. 4**).

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen sind alle vorhandenen Biototypen. Bei den Biototypen mit einer geringen und einer allgemeinen bis geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Lediglich die Beseitigung des Siedlungsgehölzes sowie die Überplanung der durch den Sturm entstandenen Freiflächen stellen eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Diesbezüglich ist jedoch anzumerken, dass die Gehölzbeseitigung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Insbesondere die wertvolleren heimischen, standortgerechten Gehölze an der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden durch geeignete Festsetzungen geschützt. Da zudem aufgrund der Bestimmungen des Landeswaldgesetzes eine Ersatzaufforstung erforderlich ist (vgl. Kap. 9.5), können erhebliche Beeinträchtigungen bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei einer Gesamtbilanz nicht erkannt werden.

Bedingt durch die derzeitige Struktur des Plangebietes ist das Vorkommen **besonders geschützter Arten** zwar unwahrscheinlich jedoch nicht völlig auszuschließen. Aufgrund des vorhandenen Gehölz- und Gebäudebestandes wurde ei-

ne Ortsbegehung durchgeführt und das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten sowie Fledermausarten genauer betrachtet.<sup>3</sup>

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten, wie der Spatz, die häufig an Gebäuden brüten, zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Das Vorkommen gefährdeter Arten, die spezielle nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, ist nicht gegeben. Aufgrund der Erhaltung von Einzelbäumen bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Ein Verbotstatbestand ist somit nicht gegeben.

Eine Nutzung der vorhandenen Gebäude durch Fledermäuse ist des Weiteren nicht bekannt und konnte nicht festgestellt werden. Die vorhandenen Nadelbäume besitzen zudem überwiegend keine ausreichend großen Stammdurchmesser, um potentiell als Fledermausquartiere geeignete Baumhöhlen aufzuweisen. Lediglich einige wenige der standortgerechten Bäume zeigen einen entsprechend großen Stammdurchmesser, Baumhöhlen konnten jedoch bei der Begehung nicht festgestellt werden. Da zudem die standortgerechten Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze erhalten bleiben und somit die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, liegen keine Verbotstatbestände vor.

Da keine seltenen Arten und Biotope anzutreffen sind und das Plangebiet von Siedlungsflächen umgeben ist, kommt dem Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für die **biologische Vielfalt** zu. Eine Beeinträchtigung ist daher in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der umgebenden inhomogenen Bebauung, die sehr unterschiedlichen Baustile aufweist, bereits deutlich überprägt. Bei den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden handelt es sich zudem, mit Ausnahme des Fachwerkhauses, nicht um ortsbildprägende Gebäude. Aufgrund des Leerstandes haben die übrigen Gebäude vielmehr eine negative Wirkung auf das Ortsbild. Das Fachwerkgebäude weist hingegen in Verbindung mit dem (vormals vorhandenen) umgebenden Baumbestand sowie dem Gebäude mit Ziegelfassade auf der gegenüberliegenden Straßenseite teilweise noch die typische historische Gestaltung der niedersächsischen Bauernhäuser auf und stellt ein Relikt der ursprünglichen dörflichen Strukturen dar. Infolge von in der Vergangenheit durchgeführten Sanierungsmaßnahmen am Gebäude ist die ursprüngliche Gestaltung jedoch bereits überprägt. Beispielsweise wurden zusätzliche Fenster eingebaut. Zudem ist ein deutlicher Sa-

---

<sup>3</sup> Exkurs: Aufgrund einer Nachbarschaftsbeschwerde betreffend den an der nordwestlichen Plangebietsgrenze stockenden Großbaumbestand aus Stieleichen, Roßkastanien und Eschen (Laubwurf, Astausbrüche, Anheben der Versiegelung von Fahrflächen) wurden im Februar 2015, mit Zustimmung des derzeitigen Alteigentümers (der Vorhabenträger wird erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Eigentümer der Liegenschaft), durch den Nachbarn 8 Bäume beseitigt. Da die im Bebauungsplan-Entwurf enthaltene Festsetzung zum Erhalt dieser Bäume erst mit Rechtskraft des Bebauungsplanes greift, ist diese Beseitigung rechtlich nicht zu beanstanden.

nierungsbedarf erkennbar. Den vorhandenen älteren, heimischen, standortgerechten Gehölzen kommt ebenfalls eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild zu. Dem Schutzgut kommt insgesamt eine allgemeine Bedeutung zu.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 wird die Errichtung von wohnbaulich und gewerblich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Zur Umsetzung dieser Planung wird der Großteil des vorhandenen Gebäudebestandes abgerissen, lediglich das östliche Gebäude an der Falkenberger Landstraße bleibt voraussichtlich erhalten. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild des umgebenden Siedlungsbereiches einfügen. Der Abriss des Fachwerkgebäudes wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus, wohingegen der Abriss der übrigen Gebäude eine positive Wirkung zeigt. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass das womöglich verbleibende Gebäude infolge der Planung wieder einer Nutzung zugeführt werden kann, was sich ebenfalls positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Aufgrund der Erhaltung von ortsbildprägenden Bäumen kann zudem insgesamt eine negative Wirkung, die als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen wäre, nicht erkannt werden.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes im verdichteten Siedlungsbereich sowie den bereits bestehenden Versiegelungen eine geringe Bedeutung beizumessen. Da zudem nur eine relativ kleinflächige Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches erfolgt und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp Podsol-Gley anzutreffen. Aufgrund der ursprünglich gegebenen Staunässe im ehemaligen Überschwemmungsbereich der Wörpe hat sich im Laufe der Zeit aus den sandigen fluvialen Ablagerungen der Lilienthaler Sandmarsch der besagte Bodentyp gebildet. Das im Zuge der vorliegenden Planung erarbeitete Bodengutachten bestätigt die sandigen Verhältnisse. Gemäß dem Gutachten zeigt sich der humose Oberboden aufgrund der bisherigen Gartennutzung sehr mächtig (50 bis 70 cm). Unter dem Oberboden folgt der natürlich anstehende faserige Torf mit einer Restmächtigkeit von 10 bis 20 cm, anschließend stehen Sande an.

Es handelt sich nicht um einen seltenen Bodentyp 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. Im Bereich der bereits versiegelten Böden ist allerdings von einer deutlichen Überprägung der Bodenstandorte auszugehen. Dies gilt ebenso für die als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufenden Flächen des Plangebietes mit einer Größe von etwa 2.193 m<sup>2</sup>, da hier eine Versiegelung bereits zulässig ist. Diesen Bereichen kommt lediglich eine geringe Bedeutung zu.

Die Quartiere Q3 und Q4, Teilbereiche der Straßenverkehrsfläche sowie der Allgemeinen Wohngebiete Q1 und Q5 befinden sich derzeit im Innenbereich.

**Tab. 4: Ermittlung der zusätzlich versiegelbaren Flächen im derzeitigen Außenbereich**

Festsetzung	Größe in m <sup>2</sup>	Eingriffsermittlung		
		Bisher versiegelbare Flächen in m <sup>2</sup>	Max. zulässige Gesamtver- siegelung / - abgrabung in m <sup>2</sup>	mögliche Neu- versiegelung in m <sup>2</sup>
WA Q1	1.415	0	849	849
WA Q5	1.222	0	733	733
WA Q2	459	0	275	275
Straßenverkehrs- fläche	658	0	658	658
Öffentliche Grün- fläche	411	0	206 <sup>4</sup>	206
<b>Summe</b>	4.165	0		2.721

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden zusätzliche Versiegelungen sowie Abgrabungen in einem Umfang von etwa 2.721 m<sup>2</sup> (vgl. Tab 4) im bisherigen Außenbereich (4.166 m<sup>2</sup> des Plangebietes) ermöglicht, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden darstellen. Eine Kompensation dieser Versiegelungsflächen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB jedoch 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 moderate zusätzliche Versiegelungen handelt, ist aus Sicht der Gemeinde eine Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB gerechtfertigt.

## 9.2 Wasserwirtschaft

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde eine Bodenuntersuchung<sup>5</sup> mittels zwei Kleinrammbohrungen mit einer Tiefe bis zu 5,0 m durchgeführt.

Die Bohrungen ergaben, dass sich unter der 50 bis 70 cm mächtigen Oberbodenschicht eine etwa 10 bis 20 cm mächtige Torfschicht natürlichen Ursprungs befindet. Daran schließt eine ca. 20 bis 40 cm breite Schicht feiner, stark schluffiger Sande an, die eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Die darunter

<sup>4</sup> Da bisher die Größe der Versickerungsanlagen sowie des Fuß- und Radweges noch nicht feststeht, wird im Sinne einer nachhaltigen Umweltvorsorge von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden innerhalb einer Hälfte der öffentlichen Grünfläche ausgegangen.

<sup>5</sup> Erschließung Baugebiet Falkenberger Landstraße 66 in Lilienthal, Geotechnische Untersuchungen (Stand: 04.06.2014), Geologie und Umwelttechnik J. Holst, Osterholz-Scharmbeck

gelegenen Sandschichten sind jedoch aufgrund der groberen Körnung für eine Versickerung besser geeignet.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens enthält die geotechnische Untersuchung folgende Aussagen:

*„Die geotechnischen Bedingungen für eine Versickerung von Niederschlagswässern am Standort sind ausreichend gut. Der  $k_f$ -Wert ist ausreichend hoch und die Mächtigkeit der für die Versickerung zur Verfügung stehenden Schicht ist ausreichend. Vorausgesetzt ist dabei die Schaffung einer Wegsamkeit durch den Austausch ungeeigneter Schichten gegen durchlässige Sande.“*

Das Gelände im Plangebiet ist soweit aufzuhöhen, dass der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasser erreicht wird.

Das auf der öffentlichen Straße anfallende Niederschlagswasser soll über naturnah gestaltete Sickermulden innerhalb der Straßenverkehrsfläche dem lokalen Grundwasserkreislauf zugeführt werden.

Da die Grundstückseigentümer gemäß § 96 Abs. 3 NWG zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind, ist eine Versickerung auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

### **9.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann, sofern dies noch nicht geschehen ist, an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) sicherzustellen. Zudem sind bei der Anlage von Hydranten die Vorgaben der DVGW Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Die Feuerwehr Lilienthal / Falkenberg teilte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit, dass voraussichtlich ein zusätzlicher Unterflurhydrant im Bereich der Wendeanlage erforderlich ist. Der genaue Standort des Hydranten wird unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Bestimmungen im Rahmen der nachgelagerten Erschließung in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt.

### **9.4 Überörtlicher Verkehr / Schienengebundener ÖPNV**

Die Belange des überörtlichen Verkehrs und des schienengebundenen ÖPNV (Straßenbahnlinie 4) werden durch die Lage des Plangebietes an der Falkenberger Landstraße (L 133) berührt.

Gegenwärtig sind bereits zwei Grundstückszufahrten vom Plangebiet zur Falkenberger Landstraße vorhanden. Es handelt sich dabei um eine breite Zufahrt im Bereich des Gebäudes Nr. 66A sowie eine schmale Zufahrt westlich des Gebäudes Nr. 66. Es ist vorgesehen, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zukünftig über eine zentrale neue Straßenanbindung von der Falkenberger Landstraße (L 133) sicherzustellen.

Die Fahrbahn der Falkenberger Landstraße ist in diesem Abschnitt in beide Richtungen befahrbar, allerdings sind die Fahrbahnen durch das höher gelegene Gleisbett der Straßenbahnlinie 4 getrennt. Daher kann das Plangebiet nur aus westlicher Richtung direkt erreicht werden. Ebenso ist das Abbiegen aus dem Plangebiet nur in östliche Richtung möglich.

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes sowie die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten Q1, Q2 und Q5 können in diesem Bereich etwa 13 Wohneinheiten entstehen. Weiterer Fahrverkehr wird durch die zukünftigen Nutzungen im Q3 und Q4 initiiert.

Aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass der Verkehrsfluss auf der L 133 beeinträchtigt wird.

## 9.5 Wald

Im Vorfeld der Ausarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erfolgte eine Vorabstimmung hinsichtlich der Beurteilung des Gehölzbestandes im südwestlichen Teil des Plangebietes mit der Landwirtschaftskammer Niedersachsen. Diese teilte mit, dass der Bereich des Plangebietes im Jahr 2013 durch Mitarbeiter des Forstamtes Harsefeld begutachtet wurde. Ergebnis der Ortsbegehung war die Einstufung des Gehölzbestandes im südwestlichen Teil des Plangebietes als Wald (siehe nachfolgende Abbildung). Aufgrund der geringen Größe ist jedoch eine forstwirtschaftliche Nutzung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich.

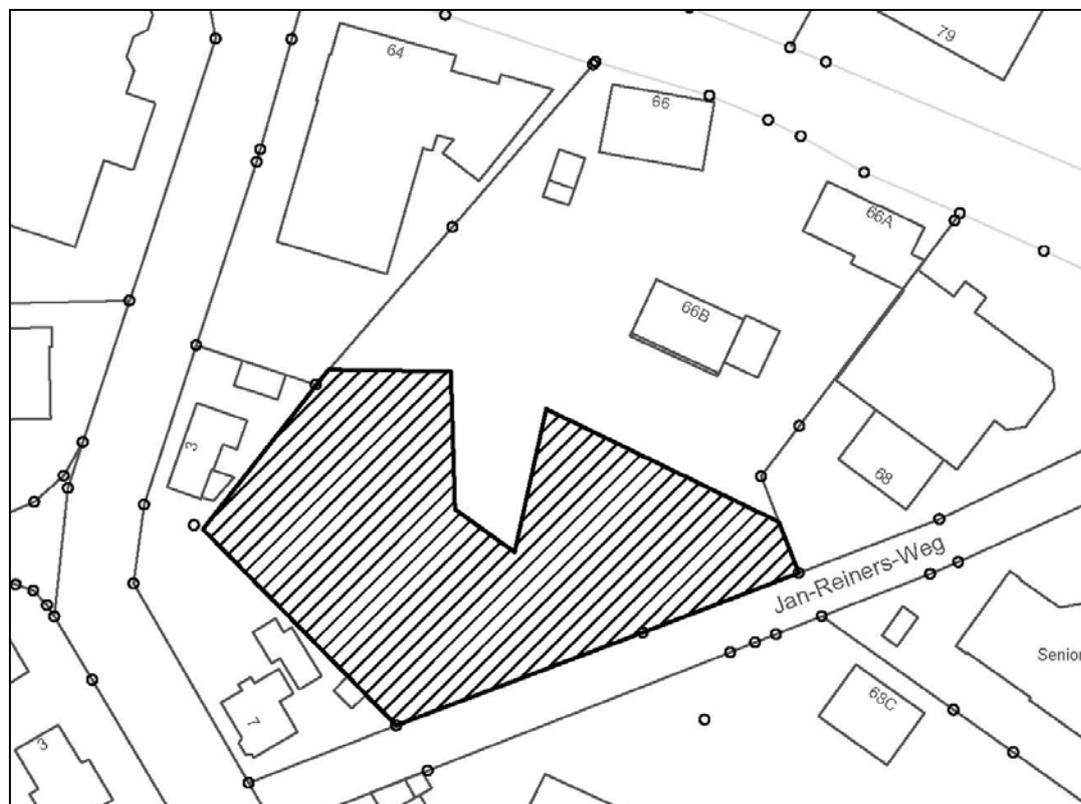


Abb. 6: Abgrenzung der Waldfläche

Die Waldeigenschaft der Flächen, die von den Sturmschäden Anfang dieses Jahres betroffen sind und gegenwärtig keinen Gehölzbestand mehr aufweisen, ist aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) nicht verloren gegangen. Somit ist es erforderlich, im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Walderersatzfläche nachzuweisen.

Zwischenzeitlich wurde unabhängig von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf Antrag der Eigentümerin des Grundstückes Brauereiweg Nr. 7 eine Genehmigung zur Waldumwandlung auf den Flurstücken 116/3 und 492/118 durch den Landkreis Osterholz am 09.09.2014 (Az. 32.33) erteilt.

Entsprechend den Genehmigungsunterlagen befindet sich Wald in einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> auf den o. g. Flurstücken. Als Ersatz für die Beseitigung des Gehölzbestandes ist eine 1.200 m<sup>2</sup> große Fläche auf dem Flurstück 77/10, Flur 25 in der Gemarkung Osterholz-Scharmbeck entsprechend einem mit dem zuständigen Forstamt abgestimmten Pflanzplan aufzuforsten und dauerhaft zu erhalten.

## 9.6 Immissionsschutz

Durch die Lage des Plangebietes an der Falkenberger Landstraße sowie der Trasse der Straßenbahnlinie 4 wirken Schallemissionen auf das Plangebiet ein. Daher wurden die genauen Schallpegel ermittelt sowie Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen eines Gutachtens erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden durch geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert (siehe Kap. 7.7).

Bezüglich des östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebes wurde eine ergänzende Stellungnahme des Schallgutachters eingeholt, der auch das im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erstellte Schallgutachten bearbeitete. Diese lautet wie folgt:

*„Bei dem im Schreiben [des Gewerbeaufsichtsamtes] vom 21.11.2014 genannten östlich angrenzenden Gewerbebetrieb handelt es sich um eine Sanitärfirma. Nach Angaben des Filialleiters ist die Nutzung des Grundstückes bereits durch das östlich angrenzende Pflegeheim eingeschränkt. Am Tage [d.h. einmal am Tag] wird die Sanitärfirma in der Zeit zwischen 18.00 und 20.00 Uhr durch einen LKW beliefert.*

*Unabhängig hiervon konnte durch eine Nebenrechnung eine erhebliche Immissionsbelastung im angrenzenden Plangebiet durch den bestehenden Sanitärbetrieb ausgeschlossen werden. Vielmehr ist durch den geringen Nutzungsumfang (1 LKW / Tag) auf der Freifläche von einer deutlichen Unterschreitung des für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwertes tags auszugehen.*

*Eine weitergehende Immissionsbelastung durch Gewerbelärm kann aufgrund der umliegenden Schutzansprüche nördlich sowie westlich (allgemeines Wohngebiet) ohne expliziten Nachweis ausgeschlossen werden.“*

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit 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 das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten in der Erde 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 als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

### **Sichtfeld**

Das gekennzeichnete Sichtfeld ist oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

## 11. HINWEIS

### **Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze 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.

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

Bremen, den 07.10.2014 / 08.04.2015

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
gez. Lichtblau

#### **Verfahrenshinweis:**

##### **1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 07.10.2014 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 16.10.2014 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 24.10.2014 bis 24.11.2014 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 07.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 31.08.2015

Der Bürgermeister  
gez. Hollatz

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

**Anhang I:** Erschließungskonzept

**Anhang II:** Bebauungskonzept