



Bebauungsplan Nr. 133  
„VIEHREIHE / JAN-REINERS-WEG“

Begründung

- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

**instara**

(Proj.-Nr. 28865-058)



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE .....	6
3.	GELTUNGSBEREICH .....	6
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	6
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	12
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	13
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	13
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	14
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	15
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen .....	17
7.4	Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radweg .....	18
7.5	Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) .....	18
7.6	Erhalt von Einzelbäumen .....	18
7.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	19
7.8	Regenrückhaltebecken .....	19
7.9	Graben .....	20
7.10	Immissionsschutz.....	20
8.	FLÄCHENÜBERSICHT .....	22
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	22
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	22
9.2	Wasserwirtschaft .....	30
9.3	Ver- und Entsorgung .....	31
9.4	Überörtlicher Verkehr .....	31
9.5	Immissionsschutz.....	32
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	32
11.	HINWEISE .....	33

**Anhang I:** Erschließungskonzept (Stand: Teil 1: 10.01.2016 und Teil 2:  
20.10.2015), Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude

**Anhang II:** Biotoptypenkarte (Stand: 20.10.2015) Instara, Bremen

## 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 10.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Viehreihe / Jan-Reiners-Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 verzichtet werden kann.

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

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

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 7.016 m<sup>2</sup> (17.540 m<sup>2</sup> Fläche des Allgemeinen Wohngebietes x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.

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

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

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

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

Somit sind sämtliche vorgenannten planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

Die Gemeinde hat sich aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Osterholz vom 03.09.2015 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nochmals mit der Anwendbarkeit des § 13a BauGB vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang, der baulichen Prägung und der Fragestellung, ob die Abgrenzung des Plangebietes eine noch zulässige Abrundung der Innenentwicklung darstellt, auseinandergesetzt.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für den Bereich zwischen Trupermoorer Landstraße und der Straße Viehreihe sowie für eine Teilfläche südwestlich der Viehreihe ist unstrittig. Daher erfolgte eine Überprüfung insbesondere im Hinblick auf den südwestlichen Teil des Plangebietes.

Grundsätzlich ist nicht abschließend geklärt, *„ob in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Außenbereichsflächen einbezogen werden können [...] erwogen wird dies bei unbebauten Flächen, wenn sie auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen und von diesem geprägt sind oder wenn sie Teil einer solchen Fläche sind.“*

Die Gemeinde Lilienthal hat die Möglichkeit zur Anwendung des § 13a BauGB zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durch ein Rechtsanwaltsbüro prüfen lassen. Dieses kommt zu folgender Einschätzung:

*„[...] Zu den rechtlichen Maßstäben, welche Entwicklung als Innenentwicklung angesehen werden kann, ist daher zusammenfassend festzuhalten:*

*Der Begriff der Innenentwicklung ist nicht auf den Innenbereich nach § 34 BauGB beschränkt. Vielmehr können auch sog. Außenbereichsinseln im Innenbereich Gegenstand der Innenentwicklung sein. Diese Flächen können auch im Außenbereich abgerundet werden. Überschritten wird die Schwelle des Zulässigen, wenn bislang durch Siedlungsentwicklung nichtgeprägte Flächen im Außenbereich der Bebauung zugeführt werden. Bei der Abgrenzung ist auch zu berücksichtigen, welche Maßstäbe die Gemeinde bei ihren grundsätzlichen städtebaulichen Konzeptionen zu Grunde legt, was insbesondere im Flächennutzungsplan Ausdruck finden kann.“ [...]*

*„Anhand dieses rechtlichen Maßstabs ist zu prüfen, ob das Plangebiet Gegenstand einer Innenentwicklung sein kann.*

*1. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,4 Hektar auf und befindet sich im Ortsteil Trupermoor. Es befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal im RROP (Abb. 3 der Begründung des Planentwurfs). Es ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (Abb. 4 der Begründung des Planentwurfs).*

*2. Die nähere Betrachtung des Plangebiets zeigt, dass dieses durch die Straße „Viehreihe“ in zwei Bereiche geteilt wird.*

a) Der nördlich der Straße Viehreihe gelegene Planbereich ist durch umgebende Bebauung geprägt. Dieser Bereich kann als Außenbereichsinsel im Innenbereich angesehen werden, der einer Innenentwicklung zugänglich ist.

b) Südlich der Straße Viehreihe befindet sich ebenfalls noch angrenzende Bebauung, sodass der an der Straße gelegene südliche Bereich ebenfalls der Innenentwicklung zuzuordnen ist.

c) Ausweislich des Erschließungsplanes sollen südlich dieses Bereichs 12 weitere Baugrundstücke (bezeichnet mit den lfd. Nrn. 21 - 32) geschaffen werden, die eine Nettobaulandfläche von etwa 6.542 m<sup>2</sup> [durch die Reduzierung des Geltungsbereiches nur noch ca. 6.482 m<sup>2</sup>] aufweisen.

Entscheidend ist damit die Frage, ob dieser Bereich eine zulässige Abrundung der Innenentwicklung darstellt oder aber hiermit die zulässige Grenze der Innenentwicklung überschritten wird.

Insoweit kann, wie oben ausgeführt, nicht unberücksichtigt bleiben, dass die planende Gemeinde diesen Bereich sowohl im RROP, als auch im Flächennutzungsplan als zu entwickelnde Wohnbaubereiche der Innenentwicklung im Ortsteil Trupermoor gekennzeichnet hat. Die Gemeinde hat damit zum Ausdruck gebracht, dass diese Flächen Teile Ihrer zentralen Siedlungsbereiche sind, die als Innenbereiche entwickelt werden sollen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bereits heute südlich der Straße Viehreihe Bebauung vorhanden ist, die westlich des Plangebiets sich in südlicher Richtung bereits tiefer entwickelt hat, als die jetzt vorgesehene Bebauung. Hierdurch hat sich eine Vorprägung auch des Planbereichs ergeben. Im Ergebnis stellt sich die Maßnahme daher auch in diesem Bereich als Abrundung der Innenentwicklung dar.

Das Plangebiet kann damit im Wege der Innenentwicklung beplant werden.

### III. Ergebnis

Es war zu prüfen, ob das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 133 in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beplant werden kann. Das ist zu bejahen. Innenentwicklung kann nicht nur im Innenbereich gemäß § 34 BauGB erfolgen. Vielmehr können auch sog. Außenbereichsinseln im Innenbereich oder aber zur Abrundung hinzuzuziehende Flächen Gegenstand einer Innenentwicklung sein. Das Plangebiet entspricht diesen Kriterien. Insoweit ist insbesondere zu berücksichtigen, dass in den vorliegenden übergeordneten Planungen auf der Ebene der Raumordnung und des Flächennutzungsplanes die Fläche dem zu entwickelnden Ortsteil Trupermoor zugeordnet wurde.“

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

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Ehrhorn, Achim, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 23.334 m<sup>2</sup> auf und befindet sich südwestlich der Trupermoorer Landstraße (K 18) im Ortsteil Trupermoor. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

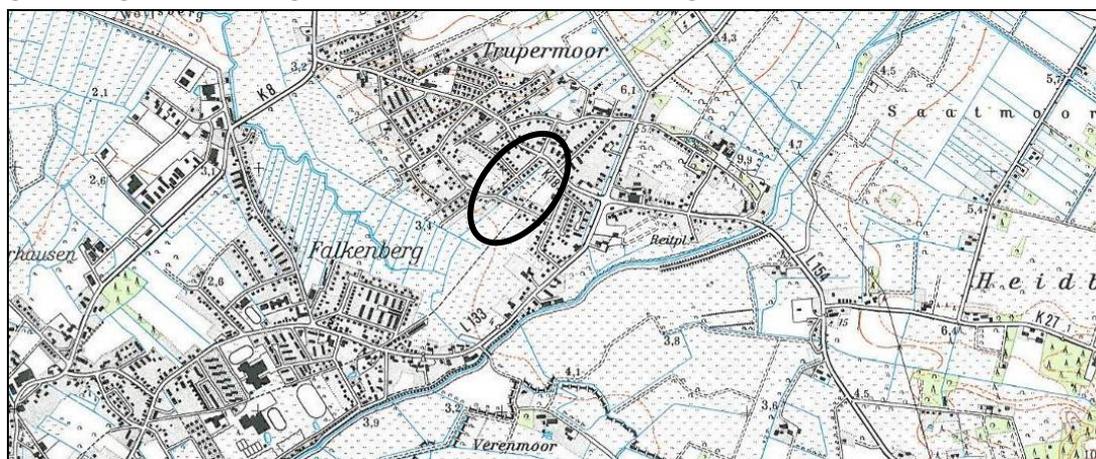


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

## 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:

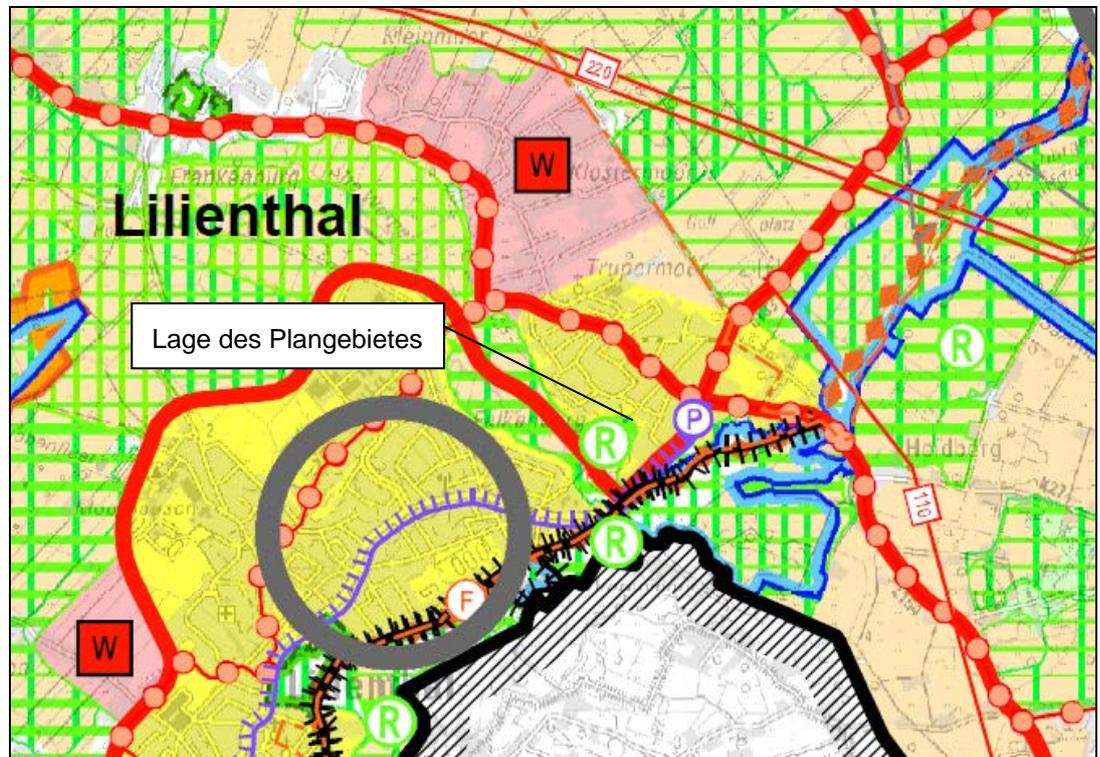
In der gesamtträumlichen Siedlungsstruktur wird dem zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen und hat entsprechend dieser Funktionszuweisung einen Versorgungsauftrag für den täglichen allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung. Darüber hinaus sind über die Gemeindegrenzen hinausgehende Funktionen für die Gesundheitsvorsorge und das Bildungswesen als besondere Entwicklungsaufgabe in der Gemeinde Lili-

<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.“

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

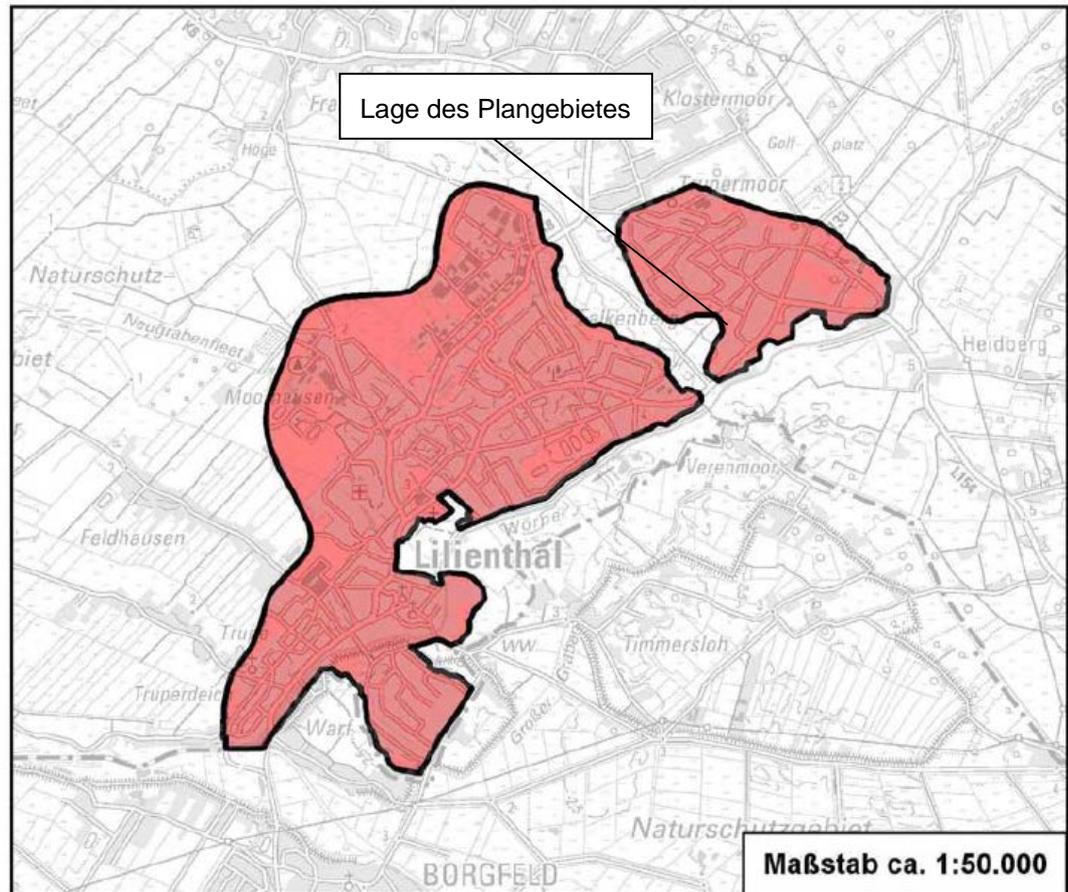


**Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Landkreis Osterholz)**

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

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

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



**Abb. 3:** 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. 250 m bis 450 m Luftlinie) zur Haltestelle „Falkenberg“ der Straßenbahnlinie 4 sowie der Regionalbuslinien 630, 668 und 670. Somit ist eine gute Anbindung sowohl an das Netz des ÖPNV als auch an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Zudem befindet sich ein Verbrauchermarkt im Bereich des Falkenberger Kreuzes, so dass die Versorgung der zukünftigen Anwohner mit Produkten des täglichen Bedarfs unmittelbar in der näheren Umgebung des Wohngebietes erfolgen kann. Somit erfüllt die Lage des Plangebietes Kriterien, die insbesondere für Senioren und ältere Menschen von Bedeutung sind. Zudem ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes im nordöstlichen Teil des Plangebietes die Realisierung von Gebäuden mit bis zu 4 bzw. 8 Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass diese Gebäudeform insbesondere ältere Menschen oder jüngere Menschen vor der Familiengründungsphase anspricht.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in einer Entfernung von etwa 600 m nordwestlich des Plangebietes und sind somit ebenfalls fußläufig zu erreichen. Zudem besteht über den Jan-Reiners-Weg eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zum Gymnasium, zur IGS Lilienthal, zum Sportzentrum Schoofmoor sowie zum Ortskern Lilienthals. Insofern berücksichtigt die Wahl des Standortes insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern. Die Freizeitmöglichkeiten sind jedoch auch für andere Altersgruppen attraktiv.

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 Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr* im Bereich der Trupermoorer Landstraße (K 18) trifft das RROP folgende Aussagen:

*Kap. 4.1.2 04 „Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr festgelegt. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden.“*

Durch die Lage des Plangebietes trägt die Entwicklung eines Wohngebietes an diesem Standort zur Auslastung des ÖPNV-Netzes bei. Eine Beeinträchtigung der Funktion des Vorranggebietes kann nicht erkannt werden.

Die Trupermoorer Landstraße (K 18) ist zudem als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* ausgewiesen. Der schriftliche Teil des RROP enthält dazu folgende Aussagen:

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

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

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

Eine grundsätzliche Abstimmung hinsichtlich der Möglichkeit zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die Trupermoorer Landstraße (K 18) erfolgte bereits im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit der zuständigen Fachbehörde des Landkreises Osterholz. Deren Empfehlung, den südlichen Teil des geplanten Wohngebietes ausschließlich über die Straße Viehreihe zu erschließen, wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dadurch reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten, die über die Trupermoorer Landstraße erschlossen werden, auf etwa 20.

Der südwestliche Teil des Plangebietes weist kleinflächig eine überlagernde Darstellung als *Vorranggebiet ruhige Erholung in Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* sowie *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* im Regionalen Raumordnungsprogramm auf.

Gemäß den Ausführungen im Teil B zu Kap 3.9 Ziffer 06 und 07 werden als *„Vorranggebiete ruhige Erholung in Natur und Landschaft [...] in der Regel alle gemäß LRP 2000 Wichtigen Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, die aufgrund ihrer Nähe zu Siedlungsschwerpunkten Bedeutung für die Erholungsvorsorge haben, sowie alle Wichtigen Bereiche mit sehr hoher Qualität des Landschaftsbildes festgelegt. Als Vorbehaltsgebiete werden in der Regel alle übrigen Wichtigen Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft festgelegt.“*

Der Landschaftsrahmenplan 2000 (LRP) des Landkreises Osterholz hat die für Vielfalt, Eigenart und Schönheit wichtigen Bereiche des Landkreises, d. h. Bereiche mit qualitativem Landschaftsbild, bewertet. Er unterscheidet Bereiche mit gegebener, hoher und sehr hoher Qualität des Landschaftsbildes. Ferner bestimmt er Bereiche mit gegebener Bedeutung für die Erholungsvorsorge aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten. Wie der Karte 3.9-1 des RROP zu entnehmen ist, erfolgte die Festlegung des *Vorranggebietes ruhige Erholung in Natur und Landschaft* aufgrund der Nähe zu Siedlungsschwerpunkten sowie einer Qualität des Landschaftsbildes der Kategorie B, d. h. der mittleren. Die Qualität des Landschaftsbildes sowie die Erholungsfunktion werden jedoch durch die Trasse der Lilienthaler Allee (Ortsentlastungsstraße), die das Gebiet mittig durchschneidet, gemindert. Positiv ist jedoch zu bewerten, dass der Jan-Reiners-Weg durch die vorliegende Bauleitplanung nicht negativ tangiert wird. Zudem werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Festsetzung zur Eingrünung im Bebauungsplan vermieden. Aufgrund der vorgenannten Aspekte sowie der geringen „Parzellenschärfe“ des RROP ergeben sich durch die geringfügige Überlagerung des Plangebietes und des Vorranggebietes keine Widersprüche hinsichtlich der Ziele der Raumordnung.

Im schriftlichen Teil des RROP wird in Kap. 3.5.2 zu Ziffer 03 ausgeführt, dass *„in den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft [...] bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der Gebieten zu*

*Grunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden [soll].“*

In den gesonderten Themenkarten zu der Abgrenzung des an das Plangebiet angrenzenden Vorbehaltsgebietes werden als wertgebende Elemente folgende Punkte genannt:

- Schwerpunktraum zur Fortführung des Nds. Fischotterprogramms
- Fachliche Voraussetzung für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ist erfüllt
- Einstufung als ein für Vielfalt, Eigenart und Schönheit wichtiger Bereich (Kategorie B) im Landschaftsrahmenplan

Durch die Festsetzung einer landschaftsgerechten randlichen Eingrünung im Südwesten des Plangebietes können die Eingliederung des Wohngebietes in die freie Landschaft sichergestellt und Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden werden. Negative Auswirkungen auf die fachlichen Voraussetzungen für die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet oder auf einen potenziellen Lebensraum des Fischotters sind ebenfalls nicht erkennbar.

Im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien.

Der Bereich im äußersten Südwesten des Plangebietes besitzt gemäß den fachlichen Beikarten zum RROP nur eine geringe natürliche Ertragskraft für die landwirtschaftliche Nutzung. Vielmehr wurde der Bereich aufgrund der besonderen Prägung des Erscheinungsbildes der Kulturlandschaft durch die Landwirtschaft sowie der hohen wirtschaftlichen Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ im RROP dargestellt.

In der Begründung zum RROP wird dazu ausgeführt: *„Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der allgemeinen Knappheit an landwirtschaftlichen Flächen kann somit davon ausgegangen werden, dass alle landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landkreis Osterholz über die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit verfügen.“*

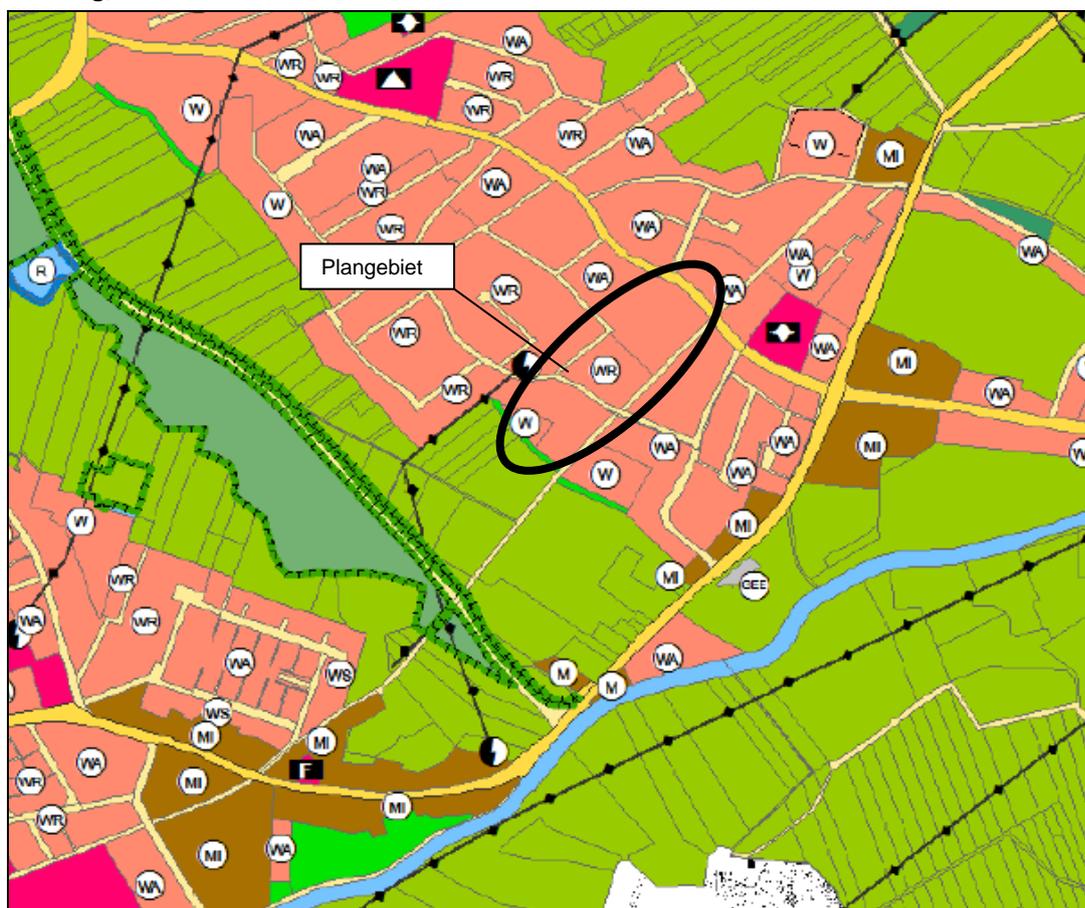
Bedingt durch die nur sehr geringe Überlagerung des Plangebiets mit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und der unterschiedlichen Maßstäbe des RROP sowie des vorliegenden Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion des Vorbehaltsgebietes nicht wahrnehmbar tangiert wird.

Insgesamt betrachtet, bereitet der vorliegende Bebauungsplan die Entwicklung eines Wohngebietes an einem Standort vor, der innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal liegt und gut in die vorhandene Siedlungsstruktur eingliedert ist. 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 ist der nördliche Teil des Plangebietes als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* bzw. *Reines Wohngebiet (WR)* und der südliche Teil als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* bzw. *Wohnbaufläche (W)* dargestellt.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind ebenfalls als *Reine* oder *Allgemeine Wohngebiete (WR oder WA)* bzw. als *Wohnbauflächen (W)* dargestellt. Die direkt vorgelagerte Trupermoorer Landstraße weist eine Darstellung als *überörtliche Hauptverkehrsstraße* im Flächennutzungsplan auf (siehe auch nachfolgende Abbildung).



**Abb. 4:** 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 soll die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, wie bereits beschrieben, im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes fügen sich in das städtebauliche Gefüge sowie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ein.

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

Die Gemeinde Lilienthal macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und wird den Bereich des Plangebietes, der bisher als *Reines Wohngebiet* WR dargestellt ist, im Rahmen einer Berichtigung anpassen und als *Wohnbaufläche* (W) ausweisen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit als erfüllt anzusehen.

#### **4.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Ein Bebauungsplan liegt gegenwärtig für den Bereich des Plangebietes noch nicht vor. Angrenzende Bereiche wurden von den Bebauungsplänen Nr. 2 „Trupermoor“ (Rechtskraft: 08.03.1963), Nr. 9 „Trupermoor II“ (Rechtskraft: 07.11.1967) und Nr. 121 „Viehreihe IV“ (Rechtskraft: 18.03.2010) verbindlich überplant.

Im Einzelnen treffen die vorgenannten Bebauungspläne im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Trupermoor“ umfasst das Reihenhausesgebiet nördlich der Trupermoorer Landstraße. Es setzt Einfamilienreihenhäuser fest, die in ein- oder zweigeschossiger Bauweise errichtet werden dürfen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl mit 0,4 für eingeschossige Gebäude und mit 0,7 für zweigeschossige Gebäude. Die zu den Reihenhäusern gehörigen Garagen und deren Zufahrten sind unmittelbar an der Trupermoorer Landstraße angeordnet.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Trupermoor II“ grenzt unmittelbar im Westen an den nördlichen Teil des Plangebietes. Er setzt ein Reines Wohngebiet (WR) fest, in dem die Gebäude in eingeschossiger Bauweise zu errichten sind. Dementsprechend sind sowohl die Grund- als auch die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind an den Grenzen zum vorliegenden Bebauungsplan durch Bepflanzungen zu begrünen.

Der Bebauungsplan Nr. 121 „Viehreihe IV“ wurde erst vor wenigen Jahren aufgestellt und ermöglichte eine rückwärtige Bebauung auf einer Teilfläche zwischen den Straßen Viehreihe und Im krummen Arm sowie dem Jan-Reiners-Weg. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, in dem Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden dürfen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

### **5. STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal und grenzt im Nordosten direkt an die Trupermoorer Landstraße (K 18) und im Osten an den Jan-Reiners-Weg. Die Straße Viehreihe teilt das Plangebiet in zwei Bereiche.

Eine Bebauung ist bisher lediglich nordöstlich der Straße Viehreihe vorhanden. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Bauernhaus mit Ziegelsteinfassade und einem Reetdach sowie um eine Fachwerkscheune mit Ziegeldach und seitlichen Anbauten aus Ziegel bzw. Holz. Die Gebäude sind nicht mehr bewohnt und werden gegenwärtig auch nicht mehr genutzt. Direkt nördlich des ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäudes ist außerdem ein Erdbunker vorhanden. Zudem befinden sich teils auf dem Privatgrundstück, teils auf dem Straßenflurstück Viehreihe eine größere Anzahl alter Eichen mit Stammdurchmessern von ca. 70 cm.

Der Übergang zwischen dem Bereich der ehemaligen Hofstelle sowie den angrenzenden Grünlandflächen ist fließend und mit Ausnahme der Hofgehölze ohne klare strukturelle Abgrenzungen.

An der östlichen Seite des Plangebietes verläuft der Jan-Reiners-Weg als bedeutende Fuß- und Radwegeverbindung und wichtiger Teil des Radwegenetzes in der Gemeinde Lilienthal. Parallel zu dem südlich der Straße Viehreihe gelegenen Abschnitt des Jan-Reiners-Weges ist ein Graben vorhanden, der südwestlich des Plangebietes in den Viehgraben mündet. Zwischen dem Fuß- und Radweg sowie dem Graben ist zudem eine neu angepflanzte Baumreihe vorhanden.

Die vorhandene Bebauung westlich und östlich des Plangebietes wird im Wesentlichen durch neuzeitliche Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Zudem ist nordöstlich der Trupermoorer Landstraße ein neuzeitliches Reihengebiet vorhanden.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind der freien Landschaft zuzurechnen.

## **6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

Planungsanlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für eine wohnbauliche Nutzung in der Gemeinde Lilienthal. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle im Plangebiet sowie der bereits vorhandenen Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Reines Wohngebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal steht der Bereich des Plangebietes nun für eine bauliche Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung.

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

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches in Bezug auf die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe gegliedert wird. Daher soll an der Trupermoorer Landstraße die Errichtung eines Wohngebäudes mit bis zu 8 Wohnungen und auf den direkt südwestlich angrenzenden Flächen Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen ermöglicht werden. Die übrigen Flächen und damit der überwiegende Teil des Plangebietes stehen für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung.

Bedingt durch seine Lage an der Trupermoorer Landstraße (K 18) wirken Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet ein. Daher wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine überschlägige Schallermittlung nach DIN 18005 durchgeführt und die Ergebnisse im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Der vorhandene ortsbildprägende Gehölzbestand an der Straße Viehreihe soll weitestgehend erhalten bleiben und nur im Einzelfall und sofern für die Herstellung von Erschließungsanlagen unbedingt erforderlich, beseitigt werden. Es ist daher vorgesehen, die verkehrliche Erschließung des Plangebiets räumlich zu teilen. Der zwischen der Kreisstraße und der Straße Viehreihe gelegene Bereich des Wohngebietes soll direkt über die Trupermoorer Landstraße (K 18) mit einer Stichstraße erschlossen werden und es ist vorgesehen, den südlichen Teil des Plangebietes über eine zweite Stichstraße, die von der Straße Viehreihe abzweigt, zu erschließen. Eine Verbindung der beiden Teile des Wohngebietes soll über einen Fuß- und Radweg hergestellt werden.

Im äußersten Südwesten des Plangebietes sollen das erforderliche Regenrückhaltebecken für das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sowie eine Bepflanzung zur Ortsrandeingrünung angeordnet werden.

Da die gesetzlichen Kriterien des Baugesetzbuches erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht daher in hohem Maße der gesetzlichen Vorgabe zur Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Dennoch ist es für die Siedlungsentwicklung erforderlich, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umzuwandeln. Die grundsätzliche Entscheidung für eine bauliche Nutzung des Plangebietes hat die Gemeinde Lilienthal jedoch bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes getroffen. Der Bereich des Plangebietes ist bereits auf drei Seiten von Bebauung umgeben, so dass die Bebauung einer Siedlungsarrondierung dient. Die Inanspruchnahme von Freiflächen ohne einen derartig guten Siedlungszusammenhang kann somit vermieden werden.

## **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 des städtebaulichen Ziels, 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 bis Q7 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 in allen Quartieren des Allgemeinen Wohngebietes (Q1 bis Q7) eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und somit die 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 die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird eine Gliederung innerhalb des Plangebietes vorgenommen, indem im südwestlichen und zentralen Teil des Plangebietes (Q4 bis Q7) entsprechend der umgebenden Bebauung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt und die maximale Höhe der Gebäude auf 9,5 m begrenzt wird. Im nördlichen Teil des Plangebietes (Q1 bis Q3) soll durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise und einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 9,5 m bzw. 11,5 m eine dichtere Bebauung ermöglicht werden. Da bereits auf der nördlichen Seite der Trupermoorer Landstraße zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden sind, ist die Ermöglichung derartiger Gebäude an diesem Standort städtebaulich vertretbar.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,5 m ist zulässig, da z. B. Schornsteine aus technischen Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Zugleich sind untergeordnete Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar, so dass sich nur marginale Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als 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 Erdgeschosebene 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, die durch eine unterschiedliche Geländehöhe aneinander grenzender Baugrundstücke entstehen könnten, vermieden.

Für die höhenbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan (maximale Gebäudehöhen und maximale Erdgeschossfußbodenhöhe) wurde als Bezugspunkt die Mitte der vorgelagerten Erschließungsstraße festgelegt. Grund für die Wahl dieses flexiblen, auf die jeweiligen Baugrundstücke bezogenen Höhenbezugspunktes ist das Geländegefälle innerhalb des Plangebietes in Richtung Südwesten sowie das Erfordernis sowohl die notwendige Überdeckung des Schmutzwasserkanals, als auch die Geländehöhe angrenzender bereits bebauter Grundstücke und den vorhandenen Graben am Jan-Reiners-Weg zu berücksichtigen.

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

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die jedoch bezogen auf die einzelnen Quartiere differenziert wird.

Wie bereits erläutert, soll im überwiegenden Teil des Plangebietes (Q4 bis Q7) eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Daher wurde für diesen Bereich die abweichende Bauweise (a) im Bebauungsplan so definiert, 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, im Übrigen jedoch die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten sind.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund der Lage an der Trupermoorer Landstraße (K 18) aus städtebaulicher Sicht auch eine etwas kompaktere Bebauung vertretbar. Daher sind in diesem Bereich Einzel- und Doppelhäuser mit Gebäudelängen von bis zu 25,0 m zulässig.

Da durch die Festsetzung der Bauweise in Kombination mit der maximalen Gebäudelänge nicht abschließend die städtebauliche Dichte innerhalb des Plangebietes geregelt werden kann, wurden Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für alle Quartiere in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind daher in den Quartieren Q4 bis Q7 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 Doppelhaushälfte eine Wohnung. Zugleich besteht die Möglichkeit, innerhalb ei-

nes Einzelhauses eine zusätzliche Einliegerwohnung, z. B. für weitere Familienmitglieder wie Senioren oder erwachsene Kinder, zu schaffen.

Aufgrund der Lage der Quartiere Q1 bis Q3 an der Trupermoorer Landstraße, sowie der im Umfeld bereits vorhandenen dichteren Bebauung, wird hier die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 8 im Quartier Q1 und 4 in den Quartieren Q2 und Q3 begrenzt.

#### **7.4 Straßenverkehrsflächen / Fuß- und Radweg**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den nördlichen Teil des Plangebietes von der Trupermoorer Landstraße (K 18) aus über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Für den südlichen Teil des Plangebiets ist ebenfalls die Anlage einer Stichstraße vorgesehen. Diese zweigt von der Straße Viehreihe ab. Die Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan in einer ausreichenden Breite festgesetzt, um einseitig die Anordnung von öffentlichen Stellplatzflächen zu ermöglichen. Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr sind am Ende der nördlichen Wendeanlage sowie an der Straße Viehreihe vorgesehen (siehe auch Erschließungsplanung im Anhang). Die Wendeanlage ist ausreichend für 3-achsige Fahrzeuge bis 10,0 m Länge, z. B. Feuerwehrfahrzeuge und Müllfahrzeuge, dimensioniert und entspricht der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Wendeanlage weist darüber hinaus eine ausreichende Größe auf, um eine Aufstellfläche für die Feuerwehr mit einer Abmessung von 12,0 x 6,0 m bereitzustellen.

Im äußersten Südwesten des Plangebietes ist in Verlängerung der Wendeanlage eine Wegeverbindung zum Regenrückhaltebecken festgesetzt, um die Erreichbarkeit für Wartungs- und Unterhaltungszwecke, unabhängig vom Jan-Reiners-Weg sicherzustellen.

Zum Schutz der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume wird im Bereich der Straße Viehreihe die Anlage von privaten Grundstücksein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

#### **7.5 Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)**

An zentraler Stelle des Geltungsbereiches wird eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Kinderspielplatz*“ mit einer Größe von 458 m<sup>2</sup> festgesetzt. Da in den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten gegenwärtig keine Kinderspielplätze vorhanden sind, besteht hier bereits ein gewisser Bedarf, der durch die Bebauung des Plangebiets und die neu hinzuziehenden Familien erhöht wird. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Spielfläche für Kinder vorzusehen. Der Kinderspielplatz wurde bewusst an einem Standort angeordnet, der sowohl von zukünftigen Anwohnern im Plangebiet als auch von Kindern aus den angrenzenden bestehenden Wohngebieten sehr gut erreichbar ist. Zudem ist im Sommer ein Schutz spielender Kinder vor Sonneneinstrahlung durch den Schattenwurf der Eichen gegeben.

#### **7.6 Erhalt von Einzelbäumen**

Insgesamt sind innerhalb des Plangebietes 15 Bäume vorhanden, die im Randbereich der Straße Viehreihe sowie im Umfeld der Gebäude der ehemaligen Hofstel-

le angeordnet sind. Es handelt sich dabei um zwei Apfelbäume nördlich des ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäudes sowie 13 Eichen. Aufgrund ihres Alters und der Wuchshöhe stellen sie ein sehr wichtiges Element des Ortsbildes in diesem Teil Lilienthals dar. Daher werden die vorhandenen Bäume weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Lediglich die beiden Obstbäume nördlich des Wohnwirtschaftsgebäudes sowie zwei Eichen auf der südlichen Seite der Straße Viehreihe können nicht erhalten werden, da sie im Falle der Obstbäume einer optimalen Nutzung des geplanten Wohngebietes entgegenstehen und die Beseitigung der beiden Eichen für die Anlage der Erschließungsstraße erforderlich ist.

Zum Schutz der übrigen zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume im Bereich der privaten Grundstücksflächen wurde ergänzend eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass im Kronentraufbereich (Kronendurchmesser zuzüglich 1,5 m) die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen ausgeschlossen wird und Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 0,3 m zulässig sind. Außerdem sind Bodenauffüllungen nur bis 0,2 m Höhe und ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien erlaubt.

Ergänzend wurde ein Hinweis auf die einschlägigen technischen Regeln, DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem wird, wie bereits erläutert, die Anlage privater Grundstückszufahrten im Bereich der Straße Viehreihe ausgeschlossen.

## **7.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird am südwestlichen Rand des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese dient der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft und trägt somit zur Eingliederung in die Umgebung bei.

Die Bepflanzungsmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung sind vom Vorhabenträger in der auf die Innutzungnahme des angrenzenden Regenrückhaltebeckens folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Gemeinde wird in den Erschließungsvertrag eine entsprechende Regelung aufnehmen.

Die Pflanzdichte und die Pflanzqualität werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt. Zudem ist eine bis zu 4,0 m breite Unterbrechung der Eingrünung zulässig. Diese ist erforderlich, um die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen.

## **7.8 Regenrückhaltebecken**

Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird zwischen dem Wohngebiet und dem Pflanzstreifen zur Ortseingrünung ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, um das auf den neuen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen und anschließend gedrosselt in den parallel zum Jan-Reiners-Weg verlaufenden Graben einzuleiten. Um die Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen am Regenrückhaltebecken

sicherzustellen, wird im Bebauungsplan ein 4,0 m breiter Weg festgesetzt, der eine Verbindung zur Wendeanlage im südlichen Teil des Plangebietes aufweist. Sofern in der Einzäunung des Regenrückhaltebeckens eine Tür oder ein Tor angeordnet wird, kann die Zugänglichkeit der angrenzenden Pflanzfläche auch von dieser Seite sichergestellt werden. Zudem ist eine Erreichbarkeit über die landwirtschaftlichen Flächen gegeben.

### 7.9 Graben

Entlang der nordwestlichen Grenze des südlich der Straße Viehreihe gelegenen Teils des Plangebietes verläuft ein sehr schmaler Graben, der nur temporär Wasser führt und in der Örtlichkeit kaum erkennbar ist. Da über einen Durchlass unterhalb der Fahrbahn der Straße Viehreihe Wasser in den Graben geleitet wird, ist der Graben auch zukünftig zu erhalten. Die Unterhaltungspflicht liegt bei den zukünftigen Grundstückserwerbern. Entsprechende Hinweise sollten in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden.

### 7.10 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der Trupermoorer Landstraße (K 18) ein. Daher wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung eine überschlägige Schallermittlung gemäß DIN 18005<sup>2</sup> durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Der überschlägigen Schallermittlung wurden aktuelle Verkehrszahlen des Fachbüros PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, (Stand: 18.05.2015) zu Grunde gelegt. Darauf basierend wurde eine durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) von 6.232 Kfz pro Tag eingestellt. Trotz des auf der K 18 geltenden LKW-Fahrverbotes (ausgenommen landwirtschaftlicher Verkehr) wurde ein Schwerlastanteil von 4,51 % tags und 4,76 % nachts im Rahmen der Verkehrserhebung ermittelt. Wie den Unterlagen des Fachbüros PGT zu entnehmen ist, beinhaltet der prozentuale Schwerlast-Anteil entsprechend den einschlägigen technischen Bestimmungen für die Schallermittlung alle Fahrzeuge über 2,8 t. Somit wurden auch die Fahrzeuge zwischen 2,8 t und 7,5 t als LKW eingestuft, die nicht unter das LKW-Fahrverbot (Fahrzeuge ab 7,5 t) fallen. Aus Vorsorgegründen wurde daher ein Schwerlastanteil von 10 % in die überschlägige Schallberechnung eingestellt.

Die durch die DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Lediglich im Bereich der unmittelbar an der Trupermoorer Landstraße gelegenen Fläche treten Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

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

---

<sup>2</sup> Überschlägige Schallermittlung gem. DIN 18005 (Stand: 20.05.2015), Instara, Bremen

Teil 1 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich *"in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen [...] die Orientierungswerte oft nicht einhalten [lassen]. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden."* Die Gemeinde macht bei der vorliegenden Planung von dieser Möglichkeit im Rahmen der Abwägung Gebrauch.

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

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

Der Ermittlung der festgesetzten Lärmpegelbereiche im vorliegenden Bebauungsplan liegt eine Berechnung des resultierenden Beurteilungspegels bei freier Schallausbreitung in 2,0 m Höhe zu Grunde. Es wurden folgende Werte ermittelt:  
Entfernung von 18,5 m zur Fahrbahnmitte: 65 dB(A) tags und 56,3 dB(A) nachts  
Entfernung von 46,0 m zur Fahrbahnmitte: 60 dB(A) tags und 51,3 dB(A) nachts  
Entfernung von 103,0 m zur Fahrbahnmitte: 55 dB(A) tags und 46,3 dB(A) nachts

Aufgrund der Tatsache, dass nur ein sehr kleiner Teil des Plangebietes direkt an die Trupermoorer Landstraße angrenzt, die benachbarten Grundstücke bereits bebaut sind, die Umgebung des Plangebietes ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt wird und hier mischgebietstypische Schallwerte auftreten, ist es städtebaulich vertretbar, dass im Lärmpegelbereich II auf Regelungen zur Grundrissgestaltung sowie zur Anordnung von Terrassen und Balkonen verzichtet wird.

## 8. FLÄCHENÜBERSICHT

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 17.540 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.854 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	ca. 129 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“	ca. 458 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	ca. 689 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 433 m <sup>2</sup>
Graben	ca. 231 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 23.334 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, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild eine 3-stufige Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte 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 Wohnstandort zu. Dem Plangebiet ist darüber hinaus eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und damit für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln zuzuordnen, da das Plangebiet überwiegend Grünlandflächen aufweist und die vorhandenen Gebäude teilweise auch landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Derzeit ist allerdings weder eine Wohn- noch eine landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude gegeben.

An der Straße Viehreihe, die das Plangebiet quert, stocken einige alte Stieleichen. Diesen kommt als ortsbildprägende Struktur eine Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner zu. Dies gilt auch für die vorhandenen Gebäude. Die Bedeutung der Gebäude für das Ortsbild und damit für das Heimatgefühl wird jedoch durch den bestehenden erheblichen Sanierungsbedarf gemindert.

Dem Plangebiet kommt des Weiteren 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 Orts- und Landschaftsbildes, das die Erholungssuchenden vom Weg aus wahrnehmen.

Des Weiteren ist das Plangebiet im nordöstlichen Bereich aufgrund der Immissionen des Verkehrs auf der Trupermoorer 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. Eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Produkten ist hingegen nicht länger gegeben. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan Nr. 133 den Erhalt eines Teils der vorhandenen Gehölze vor, so dass sich die Bedeutung für das Heimatgefühl nicht wesentlich mindert. In Bezug auf die Erholungsfunktion gehen für den Landschaftsraum typische Grünlandflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude verloren. Da südwestlich des Plangebietes entlang des Jan-Reiners-Wegs jedoch weiterhin offene Grünlandflächen verbleiben, kann eine erhebliche Minderung der Erholungsfunktion nicht erkannt werden.

Um sicherzustellen, dass im Plangebiet zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, werden parallel zur Trupermoorer Landstraße 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 unterschiedliche Bedeutungen als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen. Der südwestlich der Straße Viehreihe gelegene Bereich des Plangebietes wird überwiegend durch den Biotoptyp Grünland-Einsaat (GA) eingenommen (vgl. Biotoptypenkarte Anhang II). Die Pflanzreihen sind hier in Teilbereichen noch deutlich erkennbar. Die Wirtschaftsgräser Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Italienisches Weidelgras (*Lolium multiflorum*) und Gemeines Rispen-

gras (*Poa trivialis*) dominieren den Bestand. Krautige Arten kommen lediglich in sehr geringen Individuenzahlen vor. Am häufigsten ist die Art Gewöhnliche Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) vertreten. Dem Biotoptyp Grünland-Einsaat kommt eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu.

Der Bereich im Umfeld der vorhandenen Gebäude ist dem Biotoptyp Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODL) zugeordnet. Im Umfeld der Gebäude sind Fahrflächen, ein Erdbunker, mehrere Einzelbäume sowie Scherrasenbereiche, die langsam in mesophile Bestände übergehen, vorhanden. Dem Dorfgebiet kommt eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu.

Ein Bereich nordöstlich der vorhandenen Scheune wird durch den Biotoptyp Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) gekennzeichnet. Hier dominiert neben den bereits benannten Wirtschaftsgräsern die Art Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*). Krautige Arten sind auch hier sehr selten. Vereinzelt kommen die Arten Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*) vor. Dem Biotoptyp Intensivgrünland trockener Standorte ist eine allgemeine bis geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zuzuordnen.

Ein etwa 10 m breiter Streifen parallel zum Jan-Reiners-Weg südwestlich der Straße Viehreihe sowie ein Bereich nordöstlich der vorhandenen Gebäude werden durch den Biotoptyp Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET) eingenommen. Hier finden sich neben den Arten des intensiv genutzten Grünlandes überwiegend nur solche Kennarten des mesophilen Grünlandes, die auch trockenere Bedingungen tolerieren, wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rotschwengel (*Festuca rubra*) und Schmalblättriger Wegerich (*Plantago lanceolata*). Andere Kennarten des mesophilen Grünlandes kommen lediglich in Einzelexemplaren vor. Die Anzahl der mesophilen Kennarten reicht für eine Einstufung als mesophiles Grünland nicht aus. Dem Biotoptyp Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden kommt eine allgemeine Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu.

Entlang des Grabens zum Jan-Reiners-Weg wächst ein Bestand, der dem Biotoptyp Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) zuzuordnen ist und durch Kennarten des trockenen mesophilen Grünlandes gekennzeichnet wird. Neben dem Schmalblättrigen Wegerich (*Plantago lanceolata*) finden sich hier Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Rotschwengel (*Festuca rubra*), Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*) mit hohen Individuenzahlen. Zusätzlich kommen Wiesen- und Kleiner Ampfer (*Rumex acetosa* und *acetosella*), Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) und Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) vor, allerdings mit deutlich geringeren Individuenzahlen. Dem Biotoptyp Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte ist eine besondere Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zuzuordnen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an der Trupermoorer Landstraße befindet sich der Biotoptyp Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF). Die schon benannten Kennarten des mesophilen Grünlandes finden sich auch in

diesem Bestand, allerdings treten hier die eher auf trockenen Böden vorkommenden Arten deutlich zurück. Zusätzlich kommen die Arten Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Günsel (*Ajuga pyramidalis*) sowie Wiesen-Segge (*Carex nigra*) und vereinzelt auch Schlank-Segge (*Carex acuta*) vor. Der Deckungsgrad der Nasswiesen-Kennarten ist allerdings für die Einstufung als Nasswiese nicht ausreichend. Dem Biotoptyp Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte kommt eine besondere Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich eine Gruppe, die dem Biotoptyp Nährstoffreicher Graben (FGR) zugeordnet ist. Die Gruppe führt lediglich zeitweise Wasser und weist weder eine schwimmende noch eine flutende Vegetation auf. Böschung und Sohle sind mit den Arten des angrenzenden Grünlandes bestanden. Der Gruppe kommt eine allgemeine bis geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu.

Im zentralen Bereich des Plangebietes sind des Weiteren 15 Einzelbäume vorhanden. Hierbei handelt es sich um Bäume der Art Stieleiche (*Quercus robur*) sowie um zwei Apfelbäume (*Malus spec.*). Gemäß dem Kompensationsmodell ist den Einzelbäumen keine Wertstufe zuzuordnen.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das geschützte Biotop GB OHZ 393. Es handelt sich um eine seggenreiche Nasswiese die dem Biotop Nährstoffreiche Nasswiese zuzuordnen ist. Teilweise sind Übergänge zum Biotoptyp Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen (GNF) erkennbar. Das geschützte Biotop reicht bis an die Plangebietsgrenze heran (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 5: Abgrenzung des gesetzlich geschützten Biotops (OHZ 393)

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen sind alle im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen. Bei den Biotoptypen mit einer geringen und einer allgemeinen bis geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Beseitigung der Biotoptypen Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden, Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte, Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte sowie von fünf Einzelbäumen (2 Eichen, 2 Apfelbäume, 1 Linde außerhalb des Plangebietes, deren Beseitigung für die Erschließung des Plangebietes erforderlich ist) stellt hingegen eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die Gehölzbeseitigung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird. Insgesamt ist von den erheblichen Beeinträchtigungen eine etwa 10.115 m<sup>2</sup> große Fläche betroffen. Wobei zu berücksichtigen ist, dass im Bereich einer Fläche von 413 m<sup>2</sup> (433 m<sup>2</sup> abzüglich 4,0 m breite Wegefläche) ein Gehölzbestand aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan anzupflanzen ist. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus.

Um negative Auswirkungen auf das geschützte Biotop zu verhindern wurde das ursprünglich größere Plangebiet soweit zurückgenommen, dass sich das geschützte Biotop nunmehr vollständig außerhalb des Plangebietes befindet. Da die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nordöstlich an das geschützte Biotop anschließt, sind negative Wirkungen durch Schattenwurf nicht gegeben. Die Pflanzung wird zukünftig, wie auch das geplante Regenrückhaltebecken, vielmehr als Puffer zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem geschützten Biotop wirken.

Bedingt durch die derzeitige Struktur des Plangebietes kann das Vorkommen **besonders geschützter Arten** nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund des vorhandenen Gehölz-, Grünland- und Gebäudebestandes sind drei Ortsbegehungen durch den Diplom-Biologen Dieter von Barga, Ottersberg, Mitte Mai / Anfang Juni 2015 durchgeführt worden, um das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten und Fledermausarten genauer zu untersuchen.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten, wie z. B. der Haussperling, die häufig an Gebäuden brüten, zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielweise Wiesenbrüter, die spezielle nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, wurde bei der Begehung nicht festgestellt. 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.

Bezüglich des potenziellen Vorkommens von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes wurden von dem Biologen in der Zeit von Ende Mai bis Mitte Juni 2015 an zwei Terminen während der späten Abend- und frühen Nachtstunden im Be-

reich des Plangebietes Erfassungen durchgeführt. Diese erfolgten mit Hilfe eines Ultraschalldetektors sowie einer anschließenden Auswertung der aufgenommenen Rufe am Computer. Zusätzlich wurde an einem Termin Mitte Juni in den späten Abendstunden kurz vor Beginn der Jagdzeit innerhalb der bestehenden Bebauung sowohl optisch als auch mit Hilfe eines Ultraschall-Detektors nach übertragenden bzw. säugenden Fledermäusen gesucht.

Ergebnis der Untersuchung:

*„Das Plangebiet wird regelmäßig von jagenden Fledermäusen besucht. Es handelt sich dabei um folgende Arten:*

- *Zwerg-Fledermaus* *Pipistrellus pipistrellus*
- *Breitflügel-Fledermaus* *Eptesicus serotinus*
- *Großer Abendsegler* *Nyctalus noctula*

*Sowohl Zwerg- als auch die Breitflügel-Fledermäuse suchen häufig die Bereiche um die Gebäude und um den vorhandenen Großbaum-Bestand nach Beute ab. Den Schwerpunkt bildet dabei die Eichenreihe entlang der Straße „Viehreihe“. Die ebenfalls zum Plangebiet gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden nur in wenigen Fällen zur Jagd genutzt. In der Regel wurden einzelne Tiere erfasst, es konnten allerdings bis zu vier Individuen der genannten Arten gleichzeitig bei der Jagd im Plangebiet beobachtet werden. Individuen des Großen Abendseglers wurden nur selten erfasst, in der Regel handelte es sich um Tiere, die das Gebiet in größerer Höhe überflogen.*

*Während der abendlichen Erfassungen ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die vorhandenen Gebäude von Fledermäusen als Übertagungsquartier oder als Wochenstube genutzt werden. Zur Absicherung dieses Befundes erfolgte eine Begehung der Gebäude während der späten Abendstunden, kurz vor Beginn der täglichen Jagdflüge. Weder eine optische Kontrolle aller zugänglichen Bereiche der Scheune sowie des Wohnhauses noch eine Erfassung rufender Tiere mit Hilfe des Ultraschall-Detektors innerhalb der Gebäude erbrachten Anzeichen für Fledermaus-Vorkommen in einem der Gebäude.“*

Aufgrund des bereits bestehenden Störungspotentials durch die vorhandenen Straßen und Wohngebiete sowie der auch zukünftig gegebenen Eignung des Plangebietes als Fledermausjagdgebiet durch weitgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestands können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben Anwohner mitgeteilt, dass sie *„Fledermäuse, Fuchs, Fasan und verschiedene Vogelarten auf der Grünfläche“* beobachtet hätten. Aus den bereits genannten Gründen können Verbotstatbestände in Bezug auf vorkommende Fledermaus- und Vogelarten ausgeschlossen werden. Dies gilt aus den im Folgenden genannten Gründen auch für die Vogelart Fasan.

Der Fasan benötigt in seinem Lebensraum ausreichende Deckung sowie offene Flächen, die zur Nahrungsaufnahme und zur Balz genutzt werden können. Es ist somit durchaus möglich, dass der Fasan das Plangebiet zur Nahrungsaufnahme

aufsucht. Eine ausreichende Deckung ist für den Fasan im Plangebiet allerdings nicht gegeben, so dass ein Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden kann. Der Fasan ist weder in der deutschlandweiten noch in der niedersächsischen Roten Liste aufgeführt. Daher ist davon auszugehen, dass es der Art generell nicht an geeigneten Nahrungsflächen mangelt und ein Ausweichen möglich ist. In der Nähe des Plangebietes stellen die Grünlandflächen, die sich südwestlich des Siedlungsbereiches Trupermoor erstrecken, geeignete Nahrungsflächen dar. Eine Aufgabe von außerhalb des Plangebietes gelegener Ruhe- und Fortpflanzungsstätten aufgrund von Nahrungsflächenverlusten kann daher ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände sind daher nicht zu erwarten.

Der Rotfuchs stellt an seinen Lebensraum keine besonderen Anforderungen. Er kommt mittlerweile sogar häufig in Städten vor und ist weder gefährdet noch besonders geschützt. Daher führt die Planung nicht zu einem relevanten Lebensraumverlust für den Rotfuchs. Zudem stehen angrenzend ausreichend geeignete Lebensräume zur Verfügung.

Da das Plangebiet an drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben ist und somit ursprünglich möglicherweise vorhandene Wanderwege bereits unterbrochen sind, kommt dem Geltungsbereich trotz der vorhandenen selteneren Biotoptypen eine allgemeine Bedeutung für die **biologische Vielfalt** zu. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist daher in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes überwiegend aufgrund der umgebenden moderneren Wohnbebauung bereits überprägt. Bei den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden handelt es sich allerdings um ortsbildprägende Gebäude. Die Gebäude weisen in Verbindung mit dem umgebenden Baumbestand sowie den mesophilen Grünlandflächen überwiegend noch die typische historische Gestaltung niedersächsischer Hofstellen auf und stellen ein Relikt der ursprünglichen dörflichen Strukturen in diesem Bereich dar. Es ist jedoch ein deutlicher Sanierungsbedarf erkennbar. Den vorhandenen älteren, heimischen, standortgerechten Gehölzen kommt ebenfalls eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild zu. Dem Schutzgut ist insgesamt eine allgemeine bis besondere Bedeutung zuzuordnen.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 wird die Errichtung von wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Zur Umsetzung dieser Planung wird der vorhandene Gebäudebestand abgerissen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden neueren Siedlungsbereiche einfügen. Zur freien Landschaft hin wird das Plangebiet zudem durch eine Gehölzpflanzung eingegrünt. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung können daher ausgeschlossen werden. Der Abriss des Gebäudes sowie die Überbauung der mesophilen Grünlandflächen wirken sich allerdings negativ auf das Ortsbild aus. Die ortsbildprägenden Bäume werden hingegen überwiegend erhalten, so dass noch ein Relikt der alten Hofstelle im Plange-

biet verbleibt. Da jedoch die derzeitige dorftypische Gestaltung des Plangebietes nicht mehr gegeben sein wird, ist im Bereich des Plangebietes von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des verdichteten Siedlungsbereiches sowie den bereits teilweise bestehenden Versiegelungen eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen. Da zudem das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten und versickert wird, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Durch die gedrosselte Ableitung des innerhalb des Regenrückhaltebeckens gesammelten Niederschlagswassers in den an das Plangebiet angrenzenden Graben können Beeinträchtigungen vermieden werden.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp Niedermoor anzutreffen. Aufgrund der ursprünglich gegebenen Nässe im ehemaligen Überschwemmungsbereich der Wörpe hat sich im Laufe der Zeit über den sandigen fluvatilen Ablagerungen der Lilienthaler Sandmarsch der besagte Bodentyp gebildet. Aufgrund in der Vergangenheit durchgeführter Entwässerungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die vorhandene Torfschicht bereits deutlich überprägt ist und lediglich noch eine geringe Mächtigkeit aufweist. Die im Zuge der vorliegenden Planung durchgeführte Bodenuntersuchung bestätigt diese Einschätzung. Die Torfschicht ist im Plangebiet sehr unterschiedlich ausgeprägt. Teilweise ist sie gar nicht mehr vorhanden, teilweise besteht noch ein etwa 0,5 m mächtiger Torfhorizont unterhalb des Oberbodens. Dieser weist jedoch stellenweise bereits größere Sandanteile auf oder wird von einem sandigen Horizont überlagert. Unterhalb der Niedermoor-torfreste sind Sandböden anzutreffen.

Bei den anstehenden Böden handelt es sich nicht um seltene Böden sowie weder um naturnahe Böden, noch um Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung, so dass dem Schutzgut **Boden** eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist. 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 an der Trupermoorer Landstraße und der Straße Viehreihe mit einer Größe von insgesamt etwa 4.140 m<sup>2</sup>, da hier eine Versiegelung bereits zulässig ist. Diesen Bereichen kommt lediglich eine geringe Bedeutung zu.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden zusätzliche Versiegelungen in einem Umfang von etwa 11.777 m<sup>2</sup> (vgl. Tab 1) im bisherigen Außenbereich ermöglicht, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden darstellen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Großteil des Plangebietes eine Bodenauffüllung erforderlich ist, deren genaue Höhe gegenwärtig noch nicht genau benannt werden kann, und im Bereich der festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (689 m<sup>2</sup>) Abgrabungen vorgenommen werden. Hierbei handelt es sich ebenfalls um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Tab. 1: 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	15.159	0	9.095	9.095
Straßenverkehrs- fläche	2.682	0	2.682	2.682
<b>Summe</b>	17.841	0		11.777

Im Plangebiet befinden sich keine **Schutzgebiete und –objekte**. Wie bereits dargestellt, grenzt allerdings südwestlich des Plangebietes das geschützte Biotop GB OHZ 393 an das Plangebiet an. Dem Plangebiet kommt daher eine allgemeine Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Schutzgebiete und –objekte zu. Aus den bereits genannten Gründen werden erhebliche Beeinträchtigungen des geschützten Biotops vermieden.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Boden ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

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

## 9.2 Wasserwirtschaft

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde eine Bodenuntersuchung<sup>3</sup> mittels 5 Bohrungen bis zu einer Tiefe von 5,0 m durchgeführt.

Die Bohrungen ergaben, dass sich unter einer 50 bis 80 cm mächtigen Oberbodenschicht Mittel- und Feinsande befinden. Bei den Bohrungen 1 und 2 nördlich der Scheune bzw. im mittleren Teil des nördlichen Bebauungsplangebietes wurden schmale Torfschichten mit einer Mächtigkeit von 30 bis 60 cm in den oberen Bodenschichten festgestellt.

<sup>3</sup> Erdbaulabor Strube, Sandhatten (Stand: 12.08.2014)

Der Grundwasserstand liegt im nördlichen Teil des Plangebietes bei 1,4 m bis 2,0 m und im südlichen Teil des Plangebietes bei 1,3 m bis 0,9 m unter Oberkante Gelände. Insofern ist davon auszugehen, dass eine Versickerung, ggf. mit Bodenaufhöhungen im südlichen Teil des Plangebietes, die im Übrigen auch aufgrund der Erschließungsplanung (Überdeckung des Kanals) erforderlich sind, innerhalb des Plangebietes möglich ist. Gegebenenfalls ist ein partieller Bodenaustausch im Bereich vorhandener Torfschichten erforderlich.

Da die Grundstückseigentümer gemäß § 96 Abs. 3 NWG zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind, ist eine Versickerung auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes wäre auch die Einleitung in den vorhandenen Graben, ggf. nach vorheriger Rückhaltung möglich.

Das auf der öffentlichen Straße anfallende Niederschlagswasser soll dagegen über einen Kanal im Straßenraum in Richtung des Regenrückhaltebeckens im Südwesten des Plangebietes geleitet und dort gesammelt werden. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Graben am Jan-Reiners-Weg, der in den Viehgraben (Vorfluter) mündet.

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

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

Die Löschwasserversorgung 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.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens teilte die Freiwillige Feuerwehr Lilienthal / Falkenberg mit, dass voraussichtlich zusätzliche Unterflurhydranten erforderlich sind. Die genauen Standorte der Hydranten werden unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Bestimmungen im Zusammenhang mit der nachgelagerten Erschließung in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt.

### **9.4 Überörtlicher Verkehr**

Die Belange des überörtlichen Verkehrs werden durch die Lage des Plangebietes an der Trupermoorer Landstraße (K 18) berührt.

Um eine Verteilung der durch die Entwicklung des vorliegenden neuen Baugebietes initiierten Fahrverkehre zu erreichen, erfolgt die verkehrliche Erschließung des südlichen Wohngebietes über die Straße Viehreihe und lediglich der nördliche Teil des Plangebietes mit ca. 20 Wohneinheiten erhält eine direkte zentrale Zufahrt zur Trupermoorer Landstraße.

In verschiedenen Baugebieten der Gemeinde Lilienthal besteht, ähnlich wie bei dem vorliegenden Plangebiet, lediglich eine Zufahrtsmöglichkeit, z. B. B-Plan Nr. 115 „Wohnbauland Moorhausen“ (Zufahrt von der Wilhelm-Otten-Straße zur Moorhauser Landstraße), B-Plan Nr. 82 „Heidberger Straße“ - 2. Änderung (Zufahrt vom Wörpeweg zur Heidberger Straße) und B-Plan Nr. 116 „Trupermoor

VII“ (Zufahrt vom Eschenweg zur Trupermoorer Landstraße). Insofern stellt der vorliegende Bebauungsplan hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung keinen Sonderfall dar.

Durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Fachbüro wurde bei der Zufahrt zur Trupermoorer Landstraße eine ausreichende Breite für Begegnungsverkehr beachtet, so dass die Befahrbarkeit auch bei einer halbseitigen Sperrung gegeben ist. Die erforderlichen Flächen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Anlage einer „Notzufahrt“ über die Straße Viehreihe ist daher aus planerischer Sicht nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich, zumal die baulichen Maßnahmen zum Verlust mindestens eines der erhaltenswerten ortsbildprägenden Bäume an der Straße Viehreihe führen würde.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße beeinträchtigt werden könnte.

Wie im Lageplan zur Erschließung, welcher der vorliegenden Begründung als Anhang beigelegt ist, erkennbar, liegen die Sichtdreiecke außerhalb des Plangebietes.

## **9.5 Immissionsschutz**

Durch die Lage des Plangebietes an der Trupermoorer Landstraße wirken Schallemissionen auf das Plangebiet ein. Daher wurde unter Zugrundelegung aktueller Verkehrszahlen eine überschlägige Schallermittlung gemäß DIN 18005 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie ergänzenden textliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Kap. 7.10).

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**

Eine Luftbilddauswertung ergab, dass ein Vorkommen von Abwurfkampfmitteln (Bomben) im Plangebiet nicht bekannt ist.

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

### **Altablagerungen**

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

### **Archäologische Denkmalpflege**

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

Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

## **11. HINWEISE**

### **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.

### **Vorschriften**

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

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

Bremen, den 02.06.2015 / 26.10.2015 / 19.01.2016

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

#### **Verfahrenshinweis:**

##### **1. 1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 30.06.2015 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 18.07.2015 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2015 bis 27.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

##### **2. 2. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 30.11.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.2015 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2015 bis 14.01.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

##### **3. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 29.04.2016

L. S.

Der Bürgermeister  
gez. Hollatz

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

**Anhang I:** Erschließungskonzept (Stand: Teil 1: 10.01.2016 und Teil 2: 20.10.2015), Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude

**Anhang II:** Biotoptypenkarte (Stand: 20.10.2015) Instara, Bremen