

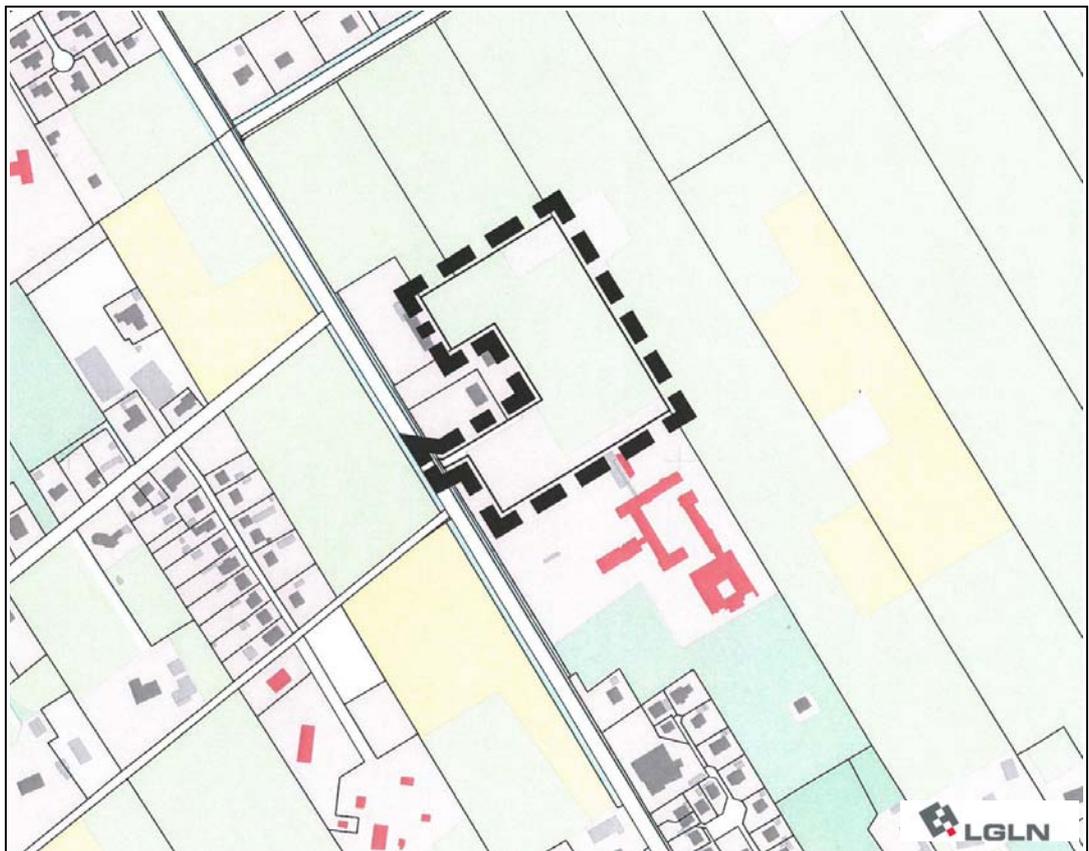
Gemeinde Lilienthal – Ortsteil Worphausen
Landkreis Osterholz

Bebauungsplan Nr. 135 „Niels-Stensen-Haus“

Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss

- ABSCHRIFT -



Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab M 1 : 5.000 (verkleinert)

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck © 2015



aufgestellt durch
Gemeinde Lilienthal
Der Bürgermeister

Stand: 17.05.2018

erarbeitet von
plan:b (Dipl.-Ing. Georg. Böttner)
Körnerstraße 10A : 30159 Hannover

Inhaltsverzeichnis

Teil A: STÄDTEBAURECHTLICHE BEGRÜNDUNG	3
1 Grundlagen und Geltungsbereich	3
1.1 Aufstellungsbeschluss	3
1.2 Lage und Zustand des Plangebietes	4
1.3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben	5
2 Planungskonzept	6
2.1 Anlass und Zielsetzung	6
2.2 Städtebauliches Konzept	7
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.1 Bauliche Nutzung	8
3.2 Verkehrsflächen	9
3.3 Grünflächen und naturschutzbezogene Maßnahmen	9
3.4 Sonstige Regelungen und Hinweise	10
4 Auswirkungen der Planung	10
4.1 Siedlungs- und Infrastruktur	10
4.2 Belange des Verkehrs	11
4.3 Ver- und Entsorgung	13
4.4 Bodenrecht und Kosten	14
4.5 Flächenübersicht	14
Teil B: UMWELTBERICHT	15
5 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen	15
5.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplanes	14
5.2 Ziele des Umweltschutzes	15
6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	16
6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere	16
6.2 Abiotische Schutzgüter	17
6.3 Schutzgüter Landschaft und Kultur	18
6.4 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	18
7 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung	19
7.1 Flächengesamtwert (Ist-Zustand)	19
7.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	19
7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	21
8 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung	24
8.1 Schalltechnische Grundlagen	24
8.2 Immissionssituation	24
9 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	25
... Fortsetzung	

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

Teil C: VERFAHREN UND ABWÄGUNG	27
---------------------------------------	-----------

10 Beteiligungsverfahren nach BauGB	27
10.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	27
10.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	28
10.3 Zweite öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	29
10.4 Dritte öffentliche Auslegung und eingeschränkte Behördenbeteiligung	30

11 Verfahrensvermerke	30
------------------------------------	-----------

Anhang: Ergänzende landschaftsplanerische Stellungnahme
Verf.: Landschaftsarchitekt Andreas Ackermann; Hannover, 13.03.2018

Anlagen: Landschaftspflegerischer Begleitplan samt Biotoptypenkartierung
Verf.: Landschaftsarchitekt Andreas Ackermann, Hannover 2016

Angaben zum Verkehrsaufkommen und Nachweis der Leistungsfähigkeit
Ergänzung: Ermittlung des Verkehrsaufkommens an der Grundstückszufahrt
Verf.: Verkehrs- und Regionalplanung GmbH; Lilienthal 2016/2017

Schalltechnische Stellungnahme zur Bauleitplanung Niels-Stensen-Haus
Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Dipl.-Ing. Thomas Hoppe), Garbsen 2016

Teil A: STÄDTEBAURECHTLICHE BEGRÜNDUNG

1 Grundlagen und Geltungsbereich

1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 135 „Niels-Stensen-Haus“ im Ortsteil Worphausen gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I, Seite 2808) und die
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, Seite 3687)

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zu der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal aufgestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB). Ihm ist die vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Diese umfasst neben dem städtebaurechtlichen Teil einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, in dem das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung als gesonderten Teil der Begründung dargelegt wird.

1.2 Lage und Zustand des Plangebietes

Örtliche Ausgangssituation

Der Ortsteil Worphausen ist einer von fünf Ortsteilen der Gemeinde Lilienthal und liegt ca. 7,5 km nördlich des Hauptortes der Gemeinde. Hier leben ca. 2.350 der insgesamt ca. 18.000 Einwohner von Lilienthal. Worphausen ist über die Landesstraße L 153 gut an den überörtlichen Straßenverkehr angebunden. Die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck ist in ca. 15 km Entfernung, das Zentrum der Hansestadt Bremen in ca. 20 km Entfernung zu erreichen.

Die Besiedlung des Ortsteiles geht auf die Moorkolonisation zurück und weist in großen Teilen die traditionelle Siedlungsstruktur mit Hofstellen an den Straßen und langgestreckten Flurstücken auf. Nach zahlreichen Betriebsaufgaben ist der Ortsteil nicht mehr ausschließlich landwirtschaftlich geprägt. Vielmehr hat sich der Ort auch durch eine Reihe von Neubaugebieten zum Wohnstandort entwickelt. Der Ort verfügt mit Kindertagesstätte, Grundschule und Feuerwehr über wichtige Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur. Daneben sind einige private Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Ort ansässig.

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet¹ liegt auf der Ostseite der Worphausener Landstraße (L 153), rund 500 m nördlich der Einmündung der Moorender Straße (K 36). Das weitgehend ebene Grundstück wird überwiegend als Grünlandfläche genutzt sowie durch Gehölzreihen aus regionaltypischen Bäumen und Sträuchern gegliedert (siehe Umweltbericht, Kapitel 6.1).

Grundbuchrechtlich handelt es um das Flurstück 34/15 in der Flur 3 der Gemarkung Worphausen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Unmittelbar südlich angrenzend an den Planbereich befindet sich das Niels-Stensen-Haus, eine Einrichtung der Stiftung Leben und Arbeiten mit Wohngruppen, Werkstätten, Seminarräumen und Gästehaus. An der Landesstraße im Südwesten – außerhalb des Planbereiches – befindet sich eine Stellplatzanlage. Nach Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Nördlich des Plangebietes befinden sich bebaute Grundstücke mit Kindergarten, Wohnhäusern, Dorfgemeinschaftshaus und örtlicher Feuerwehr an der Worphausener Landstraße.



Grünlandfläche, im Hintergrund Kindergarten
Fotodokumentation (Stand: Februar 2016)



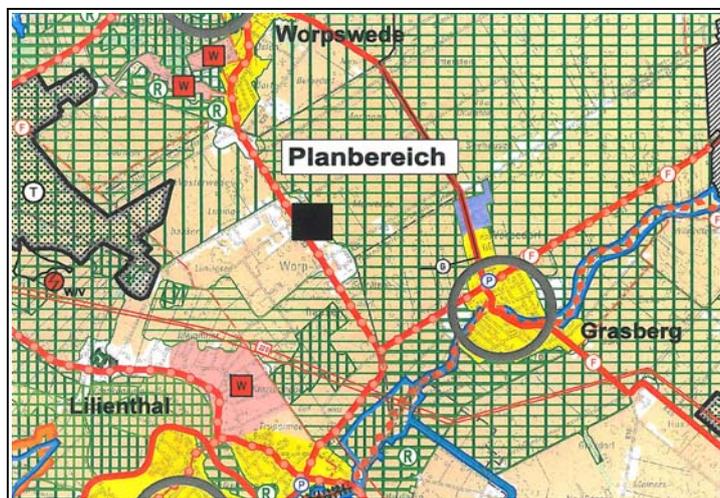
Stellplatzanlage des Niels-Stensen-Haus

1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zunächst nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung aufgrund der Überarbeitung der Ausgleichskonzeption um Kompensationsflächen im Nordwesten erweitert (siehe Kapitel 7.2). Nach Abwägung der straßenrechtlichen Hinweise zum ausgelegten Planentwurf kam es umgekehrt zu einer Reduzierung des Plangebietes um die vorhandene Stellplatzanlage im Südwesten.

1.3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz liegt in der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2011 vor (RROP 2011). Es beinhaltet allgemeine regionalplanerische Grundsätze wie die Erhaltung der die Kulturlandschaft prägenden Siedlungsstrukturen und Ortsbilder, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den Schutz der naturräumlichen Gegebenheiten. Für die vorliegende Planung ist insbesondere zu beachten, dass die Siedlungsentwicklung außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete und weiterer besonders geeigneter Orte und Ortsteile gemäß Kapitel 2.3, Ziffer 03 des RROP auf die örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen ist. Wie in der Begründung zu der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal (Parallelverfahren) näher ausgeführt wird, handelt es sich hier um die behutsame und bedarfsgerechte Erweiterung sowie funktionale Ergänzung einer ortsansässigen Einrichtung an einem teilintegrierten Standort.



RROP 2011 (Ausschnitt)
M 1: 50.000 i.O. (unmaßstäblich)

In der zeichnerischen Darstellung sind für die Umgebung des Plangebietes einige Vorbehaltsgebiete dargestellt, die den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung haben. Namentlich handelt es sich um Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Erholung sowie Landwirtschaft. Für den Geltungsbereich unmittelbar entlang der Landesstraße, die als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße mit regionalem Busverkehr dargestellt ist, liegen keine regionalplanerischen Darstellungen oder Funktionszuweisungen vor.

Grundzentraler Standort ist der Hauptort Lilienthal, aber auch die Grundzentren Grasberg und Worpswede sind nahe gelegen. Hier sind Einrichtungen und Angebote für den täglichen Bedarf vorzuhalten. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig an den grundzentralen Standorten zu konzentrieren. Zugeordnetes Mittelzentrum ist die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck.

Die vorliegende Planung sichert ausschließlich die Eigenentwicklung im Ortsteil Worphausen, die typische Siedlungsstruktur wird erhalten und die o.g. regionalplanerischen Funktionszuweisungen werden nicht beeinträchtigt (Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sowie Erholung). Die geplante Nutzung steht auch der intensiven Landbewirtschaftung im Umfeld nicht entgegen. Insoweit ist die Planung insgesamt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal stammt aus dem Jahr 1981. Er enthält die Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung im Gemeindegebiet. Im Bereich des Ortsteiles Worphausen ist der besiedelte Bereich überwiegend als Wohnbaufläche (W), zum Teil auch Wohngebiete (WA), dargestellt. Daneben finden sich kleinteilige Bereiche mit gemischten Bauflächen (M) sowie Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen. Im Außenbereich handelt es sich – abgesehen von kleinen Arealen mit Wald – um Flächen für die Landwirtschaft.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer Gemeinbedarfsfläche, die seinerzeit gemäß Erläuterungsbericht für eine Einrichtung der Erwachsenenbildung ausgewiesen wurde. Die westlich davon verlaufende Worphausener Landstraße (L 153) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Flächennutzungsplan (Ausschnitt)
M 1 : 10.000 i.O. (unmaßstäblich)

Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zu dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt wurde (Feststellungsbeschluss vom 20.06.2017), hat die Gemeinde Lilienthal eine Umwidmung von Teilen der Bauflächen vorgenommen:

Der mittlere Abschnitt des vormals als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Areals wird jetzt als gemischte Baufläche (M) dargestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes zu schaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen geänderten Plandarstellungen entwickelt. Im Übrigen sind die vorhandene Betreuungseinrichtung des Niels-Stensen-Hauses und die bereits bestehenden Nutzungen entlang der Landesstraße durch die wirksame Flächennutzungsplandarstellung in ihrem Bestand gesichert.

Verbindliches Planungsrecht

Für den gesamten Planbereich liegen keine verbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung vor. Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen im Außenbereich, in denen nicht privilegierte Nutzungen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig sind.

2 Planungskonzept

2.1 Anlass und Zielsetzung

Wie eingangs erläutert, betreibt die Stiftung Leben und Arbeiten auf dem südlich an den Planbereich angrenzenden Grundstück eine Einrichtung zur Betreuung von Menschen mit unterschiedlichen Begabungen und Behinderungen. Hier werden ca. 25 Wohnplätze für Menschen mit geistigen, seelischen und/oder körperlichen Behinderungen sowie weitere ca. 25 Plätze für die Tagesbetreuung in Werkstätten (u.a. Holzverarbeitung, Gartenpflege) vorgehalten. Darüber hinaus gibt es eine Bäckerei sowie ein Gästehaus mit Seminarräumen und Übernachtungsmöglichkeiten. Die Einrichtung umfasst einen Stamm von ca. 45 Mitarbeitern.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen in der Behindertenhilfe ist nunmehr geplant, die Angebote um 'ambulant betreutes Wohnen' zu erweitern. Daneben sollen weitere Werkstatt- und Büroräume sowie nachgelagerte kleingewerbliche Nutzungen angesiedelt werden (z.B. Physiotherapie, Pflegedienst).

Das für die Neubebauung in Aussicht genommene Grundstück liegt im Außenbereich. Eine Genehmigung des Vorhabens gemäß § 35 BauGB kann nach derzeitiger Betrachtung nicht in Aussicht gestellt werden. Mit dem aktuellen Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung der o.g. Einrichtungen im Planbereich geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, die erforderlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung zu treffen. Namentlich sollen die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als Baugebiete festgesetzt werden. Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Anforderungen der Eingriffsregelung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt sind (siehe Kapitel 6 und 7), werden die zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erforderlichen Flächen und Maßnahmen festgelegt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung seitens des Landvolkes und des Flächenpächters kritisierte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist im vorliegenden Fall unverzichtbar, um die geplante Weiterentwicklung des Niels-Stensen-Hauses zu ermöglichen. Die o.g. geplanten Nutzungen stellen ein zeitgemäß erforderliches Ergänzungsangebot dar, für das andere Flächen im räumlichen Zusammenhang nicht zur Verfügung stehen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Für die Entwicklung der Bauflächen liegt ein städtebauliches Konzept vor, das die mögliche Erschließung und Bebauung unverbindlich darstellt. Das nachstehend abgebildete Konzept sieht vor, dass die vorhandene Zufahrt in Form eines entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geführten Wohnweges verlängert und auch für die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen genutzt wird. Die entlang der Landesstraße bereits existierende Stellplatzanlage mit ihrem Gehölzbestand bleibt erhalten, liegt aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



Städtebauliches Konzept M 1 : 1.000 i.O. (unmaßstäblich verkleinert)

Für die Bebauung sind zwei Baufelder vorgesehen, die durch die Erhaltung und Ergänzung von Gehölzbeständen innerhalb und am Rande des Grundstückes eine räumliche Gliederung erfahren. Im vorderen Bereich, unmittelbar hinter dem Parkplatz, handelt es sich um eine im Karree angeordnete Anlage mit zweigeschossigen Baukörpern. Hier können die geplanten Werkstatt-, Therapie- und Büroräume untergebracht werden. In dem hinteren Baufeld sollen zwei freistehende, ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude in halbrunder Form errichtet werden. Hier kann das 'ambulant betreute Wohnen' stattfinden.

Neben den Parkplätzen in der vorhandenen Stellplatzanlage, die von Kunden und Besuchern der geplanten kleingewerblichen Nutzungen mitgenutzt werden können, lassen sich im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten weitere Flächen für den ruhenden Verkehr herrichten. Im Übrigen werden die Freiflächen weitgehend gärtnerisch gestaltet.

Die vorhandenen Gehölzbestände können weitgehend erhalten und in die Freiflächengestaltung einbezogen werden. Dies gilt namentlich für die Großbäume am Rand der vorhandenen Stellplatzanlage und für die Baum-Strauchhecke am östlichen Rand des Plangebietes. Die Bäume an der Landesstraße sind – außerhalb des Geltungsbereiches – Teil des Straßenbegleitgrüns. Darüber hinaus ist im Norden des Planbereichs die Erhaltung eines Waldbestandes und die flächenhafte Entwicklung einer naturraumtypischen Obstwiese vorgesehen.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Da die angestrebte Nutzung des Plangebietes sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen vorsieht, werden die Bauflächen in drei Quartieren (Q1 bis Q3) als Mischgebiete MI gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt. Dabei werden im gesamten Bereich die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO allgemein sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO): Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen lassen sich hier wegen ihres Flächenbedarfes nicht realisieren oder sollen wegen des zu erwartenden Aufkommens an Fremdverkehr nicht entstehen. Für sie gibt es an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten.

Darüber hinaus wird aufgrund der in Aussicht genommenen Nutzungskonzeption eine Gliederung des Mischgebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO vorgenommen. Danach werden in dem als Quartier Q1 festgesetzten Bereich auch Wohngebäude ausgeschlossen, um hier im straßennahen Bereich keine Immissionskonflikte entstehen zu lassen. Die grundsätzliche Zweckbestimmung des Mischgebietes insgesamt wird damit nicht berührt.

Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Planzeichnung folgende Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO getroffen:

- In den Quartieren Q1 bis Q3 ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig. Dies entspricht dem Bestand der südlich angrenzenden Betreuungseinrichtung und stellt angesichts der vorhandenen und geplanten Eingrünung des Plangebietes eine orts- und landschaftsverträgliche Größenordnung dar.
- Die zulässige Grundflächenzahl wird mit $GRZ=0,25$ festgesetzt. Dies erlaubt eine extensive Bebauung und Oberflächenbefestigung. Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine maximale Versiegelung von 37,5 % des Baugrundstückes zulässig.

Insgesamt begrenzen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Überbauung/Flächenversiegelung sowie Höhenentwicklung auf eine für die Lage am Rande zur offenen Landschaft angemessene Weise. Auf weitere Festsetzungen, z.B. Geschossflächenzahl oder Höhe der baulichen Anlagen, kann verzichtet werden.

Bauweise, Baugrenzen

Auch durch die Festsetzungen der Bauweise und der Baugrenzen wird der besondere Gebietscharakter gesichert. Die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Festsetzung von zwei Baufeldern, die durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert werden, begründen die behutsame und bedarfsorientierte Fortentwicklung der lockeren Bebauungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes. Zuschnitt und Größe der beiden Baufelder werden unter Berücksichtigung der abgestimmten Nutzungsabsichten so begrenzt, dass sie durch Freiflächen und Gehölzbestände gegliedert werden können.

Insgesamt werden mit den Regelungen des Bebauungsplanes zur baulichen Nutzung die Voraussetzungen für die behutsame bauliche Entwicklung im Plangebiet geschaffen. Dabei wird insbesondere durch Begrenzung der Ausnutzung und durch die räumliche Differenzierung der Baufelder für die Erhaltung eines locker bebauten und durch Gehölzpflanzungen gegliederten Gebietes Sorge getragen.

3.2 Verkehrsflächen

Wie eingangs dargelegt, ist das Plangebiet direkt an die Worphäuser Landstraße (L 153) angebunden. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zum Niels-Stensen-Haus. Diese wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Private Zufahrt' festgesetzt. Weitere Zufahrten von der Landesstraße sind ausgeschlossen, da sich der Bereich außerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt befindet.

Die Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr und die Beachtung der straßenrechtlichen Bestimmungen wird in Kapitel 4.2 dargelegt.

Zur Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches sowie optional auch der Grundstücke Worphäuser Landstraße 57 und 59 wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in der Breite von 7 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Nutzung für Anlieger und Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge (siehe auch Kapitel 4.3), einschließlich eines Wendehammers für Müllfahrzeuge 22 x 22 m), ist ggf. privatrechtlich durch die Eintragung von Baulasten zu sichern.

3.3 Grünflächen und naturschutzbezogene Maßnahmen

Neben anderen städtebaulichen Belangen ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen von Grünflächen sowie von Flächen und Maßnahmen für Naturschutzzwecke getroffen, die im Umweltbericht erläutert werden (siehe Kapitel 7).

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Festsetzungen:

Fläche für Wald

Ganz im Norden des Plangebietes wird ein vorhandenes Wäldchen als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Hier ist der landschaftsprägende Bestand standortgerecht zu erhalten und zu entwickeln.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie Flächen für Entwicklungsmaßnahmen

Zum einen werden als Vermeidungsmaßnahmen einige Einzelbäume – sowohl im Anschluss an den Parkplatz an der L 153 als auch im rückwärtigen Bereich – sowie die Baum-Strauchhecke am östlichen Rand des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für die Erhaltung festgesetzt¹. Zum anderen sind zwei Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Heckenpflanzung entlang der südlichen Grenze des Plangebietes und um eine Baum-Strauchhecke, die der Gliederung des Baugebietes dient.

Neben den vorgenannten Maßnahmen sind Ausgleichsflächen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geplant. Dazu wird im nördlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, und zwar in drei Abschnitten mit den näheren Bezeichnungen 'Wildobstwiese', 'Streuobstwiese' und 'Suzessionswald'. Diese Flächen sind allerdings zum Teil überlagert mit der nachrichtlich übernommenen Darstellung eines gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops. Dieser als nährstoffreicher Sumpffeggenried kartierter Bereich wurde laut Stellungnahme des Landkreises Osterholz zur zweiten öffentlichen Auslegung erst kürzlich erfasst (siehe Kapitel 7.3).

3.4 Sonstige Regelungen und Hinweise

Neben den Regelungen zur baulichen Nutzung und zu den Belangen von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan keine weiteren städtebaurechtlichen Festsetzungen getroffen. Als eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung oder Nutzungsregelung wird der o.g. Biotop gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In den Hinweisen des Bebauungsplanes werden die für den Bebauungsplan wirksamen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung als Rechtsgrundlagen benannt und es werden Hinweise auf die Freihaltung des Sichtdreieckes, auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht für etwaige archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG, auf die Meldepflicht von Kampfmittelfunden, auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG sowie auf den Schutzstatus des o.g. § 30-Biotops aufgenommen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die in Plan und Begründung verwendeten Gesetze, Verordnungen und sonstigen Regelwerke bei der Gemeinde eingesehen werden können.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Siedlungs- und Infrastruktur

Siedlungsstruktur

Landschafts- und Siedlungsstruktur im Ortsteil Worphausen sind von der planmäßigen Moorkolonisation geprägt. Trotz diverser Zusiedlungen ist diese Struktur auch im Umfeld des Geltungsbereiches anhand der typischen Grundstückszuschnitte zu erkennen. Dies gilt mit langgestreckten Grünlandparzellen auf ehemaligen Moorflächen insbesondere in dem un bebauten Bereich östlich des Plangebietes („Moorende“). Grünlandnutzung und lineare Gehölzstrukturen bestimmen auch den Geltungsbereich selbst.

¹ Der im Grünordnungskonzept erfasste und im Planentwurf zunächst festgesetzte Einzelbaum am Südrand des Plangebietes (Eiche) musste aufgrund eines Sturmschadens im November 2017 beseitigt werden. Abweichend von der ursprünglichen Planfassung wird er nicht in die Planzeichnung übernommen.

Die geplante Bebauung erweitert und arrondiert den bestehenden Siedlungsansatz im Bereich des Niels-Stensen-Hauses im bedarfsgerechten Umfang. Auch wenn eine kleinteilige Bebauung innerhalb der vorhandenen landschaftlichen Gliederung zugelassen wird, kann diese mit der vorliegenden Planung weitgehend erhalten bzw. durch die festgesetzten Maßnahmen erneuert werden. So wird auch sichergestellt, dass die im Raumordnungsprogramm dargestellten Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Erholung sowie Landwirtschaft im Umfeld nicht beeinträchtigt werden (siehe Kapitel 1.3). Negative Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Bevölkerung und Infrastruktur

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Mischgebiet in der Größe von ca. 1,0 ha festgesetzt (Bruttobauland). Gemäß Planungsziel dient diese Baulandfläche ausdrücklich dem Wohnbedarf einer speziellen Nachfragegruppe (Betreutes Wohnen) und der Ansiedlung spezieller gewerblicher Nutzungen (Pflegestation). Es handelt es sich um Folgeeinrichtungen im Zusammenhang mit den Angeboten des Niels-Stensen-Hauses.

Insoweit schafft der Bebauungsplan keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die allgemeine Wohnungsnachfrage. Deswegen und aufgrund der geringen Größe des Planbereiches entsteht keine zusätzliche Infrastrukturnachfrage für öffentliche oder private Einrichtungen im Ort. Die Wohnfolgebedürfnisse der hier betroffenen Klientel werden in den vorhandenen Einrichtungen vor Ort gedeckt.

4.2 Belange des Verkehrs

Negative Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr sind nicht zu erwarten. Die vorhandene Zufahrt zum Niels-Stensen-Haus, die jetzt auch zur Erschließung der Bauflächen genutzt werden soll, befindet sich nicht innerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 153. Sie wurde aufgrund eines Sondernutzungsvertrages aus dem Jahr 1965 zulässigerweise errichtet.

Auf Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde eine verkehrsplanerische Untersuchung¹ durchgeführt. Darin wurde das heutige Verkehrsaufkommen ermittelt, die erweiterte Belastung für das Jahr 2030 prognostiziert und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anbindung des Plangebietes an die Worphausener Landstraße (L 153) überprüft. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ohne gesonderte Abbiegespur gegeben ist. Es wird die höchste Qualitätsstufe (A) für den durchgehenden Verkehr und die Abbiegeverkehre eingehalten. Insbesondere treten keine bzw. sehr geringe Beeinträchtigungen des bevorrechtigten Durchgangsverkehrs auf.

Aufgrund einer weiteren Eingabe der NLStBV zum ausgelegten Planentwurf wurde ergänzend das Verkehrsaufkommen für die Grundstückszufahrt ermittelt¹. Dabei wurden drei Szenarien untersucht, nämlich die genehmigte Nutzung von 2006 samt Tagungsstätte, die derzeitige Nutzung des Niels-Stensen-Hauses 2017 und eine prognostizierte Situation 2030 nach Realisierung der mit dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen (betreutes Wohnen, Physiotherapie etc.). Diese Untersuchung zeigt, dass das ursprüngliche Verkehrsaufkommen nach Aufgabe des Tagungszentrums deutlich abgenommen hat. Mit der zukünftigen Erweiterung um die o.g. Nutzungen wird das alte Niveau nur annähernd erreicht, so dass nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Zufahrt zu rechnen ist. Die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Landstraße bleibt mit der Qualitätsstufe A erhalten.

¹ Verf.: Verkehrs- und Regionalplanung GmbH (Dipl.-Ing. Gunter Ruwenstroth), Lilienthal 2016/17
(Beide Untersuchungen sind der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt.)

Vor diesem Hintergrund kann auch nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Osterholz und der Polizeiinspektion Verden/Osterholz auf eine planbedingte Ausbaumaßnahme im Zuge der Landesstraße verzichtet werden. Sollte sich im Rahmen der zukünftigen Nutzung herausstellen, dass die Verkehrszahlen oberhalb der Nutzung von 2006 liegen, ist erneut das Erfordernis des Ausbaus einer Linksabbiegespur zu prüfen.

Sollten zukünftig bauliche Maßnahmen im Zuge der Landesstraße L 153 sowie im Einmündungsbereich der bestehenden Zu- und Ausfahrt erforderlich werden, wie dies zum Teil gutachterlich empfohlen wurde, sind die weiteren Punkte zu beachten:

- Vorlage und Abstimmung eines detaillierten Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung, u.a. mit Schleppkurven für den Begegnungsfall
- Durchführung eines Sicherheitsaudits zur Vorentwurfs- und Entwurfsplanung sowie nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf Kosten der Gemeinde oder eines Vorhabenträgers
- Berücksichtigung der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme im gesamten Planungsbereich und beidseitig der Straße
- Ausschluss der Ableitung von Brauch- und Oberflächenwasser zum Landesstraßengelände
- Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde Lilienthal und dem Land Niedersachsen, vertreten durch die NLStBV, Geschäftsbereich Verden

Mit ihren Stellungnahmen zur Behördenbeteiligung hat die NLStBV weiter darauf hingewiesen, dass entlang der Landesstraße die anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß § 24 NStrG zu beachten sind. Die Bauverbotszone mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Plan aufgenommen und in den Hinweisen des Bebauungsplanes wird darauf aufmerksam gemacht, dass diese von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten ist.

Diese Regelung berührt neben der Zufahrt den westlichen Teil der bereits vorhandenen und gemäß Sondernutzungsvertrag zulässigen Stellplätze. Bei Einbeziehung dieser Fläche in das Plangebiet würde sich dieser Vertrag entsprechend der neuen Rechtsverhältnisse (Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG) aufheben und der Parkplatz müsste – wie in der Stellungnahme der NLStBV gefordert – beseitigt werden. Umgekehrt genießt der Parkplatz Bestandsschutz, solange keine neue Planung vorliegt. Die Einbeziehung der für den Betrieb des Niels-Stensen-Hauses unverzichtbaren Stellplatzanlage in den Planbereich ist jedoch nicht erforderlich, da hier keine baugenehmigungspflichtigen Änderungen vorgesehen sind. Vor diesem Hintergrund wird das im Planentwurf als 'Parkplatz' festgesetzte Areal (Teilfläche von Flurstück 34/12) aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan herausgenommen, um die o.g. rechtlichen Konflikte zu vermeiden. Einzig die vorhandene und genehmigte Zufahrt bleibt Gegenstand des Bebauungsplanes und wird – wie oben dargelegt – als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zur Sicherung des überörtlichen Verkehrs wird – ebenfalls auf Anregung der NLStBV – im Einmündungsbereich der Zu- und Ausfahrt zu der Landesstraße L 153 ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 3 m / 110 m dargestellt. In den Bebauungsplan wird ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen, nach dem das Sichtdreieck auf der Grundlage straßenrechtlicher Regelungen von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher als 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten ist.

Die interne Erschließung der geplanten Gebäude und Einrichtungen erfolgt ebenso wie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den festgesetzten Baugebieten. Stellplätze und Garagen sind hier gemäß § 12 BauNVO zulässig und die Ausdehnung der Bauflächen ist ausreichend, so dass die gemäß NBauO erforderliche Anzahl von Stellplätzen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann.

4.3 Ver- und Entsorgung

Neben der verkehrlichen Erschließung ist auch die Erschließung für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert.

- Der Geltungsbereich ist an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH (Strom), des Wasser- und Abwasserverbandes Osterholz (Wasser) und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH (Telekommunikation) angeschlossen. Geplante Gebäude auf dem Grundstück können bedarfsgerecht an die Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Die Versorgung des Plangebietes mit Primärenergie erfolgt über die Gasversorgung der Osterholzer Stadtwerke GmbH gesichert.
- Letztere hatten zur erneuten Planauslegung auf den schlechten Zustand einer kundeneigenen Transformatorenanlage hingewiesen und die planungsrechtliche Festsetzung eines Trafo-Standortes angeregt. Da im vorliegenden Fall ausreichend Fläche zur Verfügung steht, kann dem auch auf privatrechtlichem Wege gefolgt werden. Eine entsprechende Regelung mit der Grundeigentümerin kann zu gegebener Zeit vereinbart werden.
- Das Plangebietes ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Lilienthal angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal im Zuge der Worphausener Landstraße eingeleitet.
- Das Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen wird auch aus natur-schutzfachlichen Gründen vollständig auf dem Grundstück versickert bzw. zurückgehalten. (Entsprechende Planungen sind in Vorbereitung).
- Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat die Gemeinde Lilienthal den Grundschutz zu gewährleisten. Die erforderliche Wassermenge beträgt hier in Anlehnung an den im Arbeitsblatt W 405 des DVGW genannten Wert für Mischgebiete 1.600 l/min über zwei Stunden. Diese Wassermenge kann zum Teil aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus gibt es im Plangebiet eine Entnahmestelle, aus der die erforderlichen Restwassermengen entnommen werden können.

Hinsichtlich des Vorbeugenden Brandschutzes sind die Anforderungen der Feuerwehr an Größe und Beschaffenheit von Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß DIN 14 090 zu beachten. In diesem Sinne wird die der privaten Erschließung dienende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Mischgebietes mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Nähere Einzelheiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Dabei sind die Verkehrsanlagen – entsprechend der Anregung des Landkreises Osterholz – die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung vom 29.09.2012, Nds. MBl. Nr. 37/2012 Seite 831), zu planen und zu gestalten. Bei der Herrichtung der geplanten Wendeanlage sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Ausgabe 2006 zu berücksichtigen.

- Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Osterholz mit seiner Abfallservice Osterholz GmbH. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen und des als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Wendehammers ist eine geordnete Befahrung des Plangebietes mit den Müllentsorgungsfahrzeugen möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beginn und Durchführung neuer Erschließungsbaumaßnahmen rechtzeitig mit den Leitungs- und Versorgungsträgern abzustimmen sind und dass im Rahmen dieser Arbeiten vorhandene Versorgungsleitungen und -anlagen nicht beeinträchtigt, namentlich nicht überbaut werden dürfen. Die einschlägigen Regelwerke sind im Rahmen der Planumsetzung von künftigen Vorhabenträgern und Bauherren zu beachten.

4.4 Bodenrecht und Kosten

Die Grundflächen im Plangebiet, einschließlich der Zuwegung von der Worphäuser Straße, befinden sich im Eigentum der Stiftung Leben und Arbeiten, die auch Träger der benachbarten Betreuungseinrichtung ist. Bei den aufgrund des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen handelt es sich ausschließlich um private Erschließungs- und Baumaßnahmen. Auch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen und ebenso wie die Planungskosten zu tragen.

Die Sicherung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über Grunddienstbarkeiten. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB sind nicht erforderlich. Der Gemeinde Lilienthal entstehen aufgrund der Planung keine Kosten.

4.5 Flächenübersicht

Für den Entwurf des Bebauungsplanes lässt sich folgende Flächenbilanz zusammenstellen¹:

Quartiere Q1 bis Q3 (Mischgebiete MI)	9.974 qm
davon Fläche mit Erhaltungsbindung = 446 qm	
Fläche für Anpflanzungen = 957 qm	
Fläche mit Leitungsrechten = 882 qm	
Verkehrsfläche (Zufahrt, Bestand)	176 qm
Fläche mit Erhaltungsbindung (Bestand)	919 qm
Fläche für Wald (Bestand)	2.110 qm
Flächen für Naturschutz- und Ausgleichsmaßnahmen	9.766 qm
davon § 30-Biotop samt Randbereichen = 3.000 m ²	
Wildobstwiese = 1.188 qm	
Streuobstwiese = 4.013 qm	
Sukzessionswald = 1.565 qm	
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	22.945 qm

Bei den geänderten Flächenwerten ist zu berücksichtigen, dass die ursprünglich im Bereich des nachrichtlich in die Planung aufgenommenen § 30-Biotops geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt werden können (siehe Kapitel 7.3).

¹ Die geringfügigen Abweichungen zu den Flächenangaben im Grünordnungskonzept gehen auf die Bearbeitung mit unterschiedlichen technischen Systemen zurück. Sie können angesichts der Gesamtgröße des Plangebietes vernachlässigt werden.

Teil B: UMWELTBERICHT

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 2 Nr. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Seine wesentlichen Inhalte sind die Beurteilung der Planung nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel sowie die immissionsschutzrechtliche Betrachtung ihrer Auswirkungen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung in Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB gegliedert.

5 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen

5.1 Das Vorhaben im Bebauungsplan

Die Ziele des Bebauungsplanes sind in Kapitel 2.1 dargelegt. Mit dem Plan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Ergänzung des Niels-Stensen-Hauses geschaffen. Der Bebauungsplan trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Zulässigkeit von nachgelagerten kleingewerblichen Nutzungen (z.B. Pflegestation) und von Wohngebäuden ('ambulant betreutes Wohnen'), für die Sicherung der erforderlichen Erschließung sowie für die Durchführung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange und die Durchführung der Umweltprüfung sind die folgenden Merkmale der Planung hervorzuheben:

- Der ca. 2,3 ha große Planbereich umfasst im Bestand überwiegend Grünlandflächen, die durch Gehölzreihen aus regionaltypischen Bäumen und Sträuchern gegliedert und eingefasst sind.
- Im Plangebiet wird neben der Verkehrsfläche 'Zufahrt' ein ca. 1,0 ha großes Mischgebiet (MI) festgesetzt. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können diese Flächen bis zu 37,5 % bebaut oder versiegelt werden (ca. 0,4 ha).
- Zur räumlichen Gliederung des Gebietes und zur Sicherung von Biotopstrukturen werden eine Fläche für Wald sowie Flächen für die Erhaltung und Entwicklung von Großgehölzen im Plangebiet und an dessen Rändern vorgeschrieben (in der Summe ca. 0,3 ha).
- Im Norden des Planbereiches werden Ausgleichsflächen in der Größe von knapp 1,0 ha festgesetzt. Diese sind als Obstwiese und Sukzessionswald herzurichten.

5.2 Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch: Hier sind die planungsrechtlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen geregelt. Aus der diesbezüglichen Auflistung des § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere Nr. 1: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, zu nennen. Weiter ist der Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Schließlich schreibt § 1a Abs. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren vor.

Fachgesetze: Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in dem zugehörigen Niedersächsischen Ausführungsgesetz werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege formuliert: „Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Erhaltung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft gesichert sind.“

Die o.g. Gesetze regeln auch die Modalitäten der Eingriffsregelung (Vermeidung, Kompensation). Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Nach Maßgabe des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Für die Beurteilung maßgeblich sind die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Verordnungen und Normen, für die Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die DIN 18 005 *Schallschutz im Städtebau*.

Fachpläne: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz (LRP 2003) ausführlich dargestellt. Bei der Gemeinde Lilienthal liegen keine weiteren landschaftsplanerischen Zielaussagen für den Planbereich vor.

Schutzgebiete und -objekte nach BNatSchG und NWG: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind von der Planung nicht unmittelbar berührt. In der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie, so dass eine FFH-Prüfung nicht erforderlich ist. Ebenso wenig sind wasserrechtliche oder sonstige Schutzgebiete betroffen.

6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben. Grundlage dieser Ausführungen sind die landschaftspflegerische Begleitplanung und eine artenschutzrechtliche Beurteilung.

6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biototypen / Flora

Laut Landschaftsrahmenplan Osterholz (LRP 2003) liegen weder das Plangebiet selbst noch seine nähere Umgebung in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es werden keine speziellen Ziele für Schutz, Pflege und Entwicklung der Flächen formuliert. Erst die weiter nordöstlich gelegenen Flächen erfüllen die fachlichen Voraussetzungen für die Einstufung als Landschaftsschutzgebiet.

Die im Plangebiet existierenden Biototypen sind anthropogen überformt und überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung. Nach der im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung¹ durchgeführten und auf Anregung der Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz zuletzt im Oktober 2016 aktualisierten Biototypenkartierung handelt sich überwiegend um verschiedene Formen von Intensivgrünland auf Moorböden, zum Teil im Übergang zu mesophilem Grünland oder zu Extensivgrünland (Biototypen GIM / GEM u.a., in der Summe ca. 18.000 qm) sowie um diverse Gehölzstrukturen, z.B. ein Pionier- und Sukzessionswäldchen (WPS, ca. 2.110 qm), Einzelbäume und Siedlungsgehölze (HBA, HSE u.a., in der Summe ca. 2.500 qm). Die Wertigkeit der Biototypen liegt nach dem hier eingesetzten Bewertungsmodell des niedersächsischen Städtetages² schwerpunktmäßig bei Wertstufe 2,5 bis 3 und punktuell bei Stufe 3 bis 4 für die Gehölzstrukturen. Nur die vorhandene Zufahrt von der Landstraße ist ohne Bedeutung für den Naturschutz. Der Bestand der Biototypen ist in dem Gutachten, das der Begründung als Anlage beigelegt ist, als Karte und in einer Tabelle differenziert dargestellt.

Aufgrund der zur zweiten erneuten Auslegung des Planentwurfes vorgetragenen Stellungnahmen der Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz und der Koordinationsstelle für naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung (KNV) muss die Biotopansprache in Teilen revidiert wer-

1 Verf.: Landschaftsarchitekt Andreas Ackermann, Hannover 2016

2 Arbeitshilfe zur Bauleitplanung, 9. ergänzte Auflage; Hannover 2013

den. Danach handelt es sich im nördlichen Abschnitt des Plangebietes zum Teil um ein nährstoffreiches Sumpfschilfried (Biotoptyp NSGA). Diese ca. 950 qm große Fläche wurde mit Datum vom 26.02.2018 unter der Nummer GB OHZ 4012 als gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG in das Verzeichnis der geschützten Teile von Natur und Landschaft eingetragen.

Die Konsequenzen dieser Bewertung für die vorliegende Bauleitplanung und die Umsetzbarkeit der geplanten Kompensationsmaßnahmen werden in einem Nachtrag zu Kapitel 7.3. erläutert.

Artenschutz

Zur Bewertung von Fragen des besonderen Artenschutzes wurde zusätzlich eine faunistische Erfassung und Bewertung der Avifauna sowie von Fledermäusen und Heuschrecken in mehreren Kartierungsgängen durchgeführt¹. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine erhöhte Bedeutung des Plangebietes für den besonderen Artenschutz nicht erkennbar ist. Die vorkommenden Arten aller untersuchten Gruppen gehören in der Regel zu den häufig vorkommenden, nicht auf spezielle Bedingungen angewiesenen Arten. Vor diesem Hintergrund stellen die geplanten Baumaßnahmen keine Verschlechterung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den besonderen Artenschutz dar. Durch die zusätzliche Bebauung wird die Vielfalt an Biotopstrukturen und Lebensräumen nicht nachhaltig verändert. Dies trifft im Besonderen zu, wenn die zeitliche Durchführung der Arbeiten außerhalb der Brut- und Jungenaufzucht der Vögel durchgeführt wird und die vorhandene geschlossene Hecke erhalten wird.

Auch wenn es mithin keine Anhaltspunkte für etwaige artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gibt, wird mit einem Hinweis im Bebauungsplan ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass der jeweilige Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Namentlich dürfen etwaige Baumfällungen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

6.2 Abiotische Schützgüter

Schutzgut Boden

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind feuchte bis nasse Hochmoorböden vorherrschend. Ein Großteil der Flächen wurde stark anthropogen verändert, entwässert, abgetorft oder tief umgebrochen, um sie landwirtschaftlich nutzbar zu machen. Daher durchzieht eine Vielzahl von Entwässerungsgräben die Mooregebiete, die inzwischen als Grünlandflächen anzusprechen sind. Durch die anthropogene Nutzung der Moore sind auch Sande aus den tieferen Schichten an die Oberfläche getreten. Aus den Flugsanden und glazifluviatilen Sandinseln östlich der Hamme entwickelten sich je nach Grundwassereinfluss Gleye, Anmoorgleye, Podsole und Gley-Podsole.

Als Beurteilungskriterium seiner Schutzwürdigkeit wird vorrangig der Natürlichkeitsgrad des Bodens herangezogen. Dieser ist im Planungsgebiet durch die anthropogenen Einflüsse nicht mehr gegeben. Deutlich wahrnehmbare Geländekanten im südöstlichen Abschnitt des Gebietes lassen auf Abtorfungen in der Vergangenheit schließen. Vor diesem Hintergrund wird auf die von dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Energie zur erneuten Auslegung vorgeschlagene bodenkundliche Baubegleitung – auch angesichts der geplanten Extensivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kapitel 7.2) – verzichtet.

Unter Bodenschutzgesichtspunkten ist festzustellen, dass laut Auswertung vorhandener Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN) keine Bombardierungen im Planbereich vorliegen. Gleichwohl wird ein Hinweis auf die Meldepflicht etwaiger Kampfmittelfunde (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 3.4).

¹ Verf.: Biologe Dieter van Bargaen, Ottersberg 2016

Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand im Planungsraum liegt laut NIBIS Kartenserver 2016 bei gemittelt etwa 5,00 m unter Geländeoberkante (GOK) , in einem Bodengutachten von 2011 für eine unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Fläche wurde ein Grundwasserstand von 3,42 m unter GOK festgestellt. Auf den beweideten Grünlandflächen im Planungsgebiet steht zeitweilig und lokal Oberflächenwasser an, da die Torflinsen einen Stauhorizont bilden. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes ist kein nennenswerter Schadstoffeintrag zu befürchten, zumal die geplanten Nutzungen im Gebiet unkritisch sind. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate liegt mit 51-100 l/qm pro Jahr in geringer Höhe. Die Regenwasserversickerung ist prinzipiell möglich. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass stauende Schichten durchstoßen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch steht der Landkreis Osterholz zwischen maritimen und kontinentalen Klimaeinflüssen. Die geländeklimatische Situation wird sowohl durch das Relief als auch durch die Nutzungsformen des Planungsgebietes bestimmt. Dieses präsentiert sich als Offenlandfläche mit überwiegendem Grünlandcharakter sowie punktuellen und linearen Gehölzbeständen. Es handelt sich um eine nahezu siedlungsfreie Situation am Übergang zur freien Landschaft. Es treten keine Besonderheiten gegenüber den makroklimatischen Verhältnissen auf.

6.3 Schutzgüter Landschaft und Kultur

Schutzgut Landschaftsbild

Übergeordnete naturräumliche Region ist die Stader Geest. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Hamme-Oste-Niederung in der naturräumlichen Einheit der Grasberger Moore. Typisch für das Erscheinungsbild dieses Naturraumes sind kilometerlange Straßendörfer, die die ehemals zusammenhängenden Moorflächen zerschneiden, sowie Birkenalleen und Kanäle mit dazwischenliegenden Nutzflächen. Großräumig entsprechen Plangebiet und Umgebung diesem naturraumtypischen Bild. Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2003) werden die Flächen nordöstlich der an der Worphausener Landstraße gelegenen Bebauung als von "bedeutender Qualität" eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner nahen Umgebung gibt es keine Baudenkmale. Auch über Bodendenkmale und sonstige schutzwürdige Sachgüter ist nichts bekannt. Vorsorglich wird ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht etwaiger archäologischer Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG in den Bebauungsplan aufgenommen. Sollten bei Erd- und Baumaßnahmen Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handelt, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als Denkmalbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde zu melden.

6.4 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) sind hier die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Erholungsfunktionen für den Menschen zu berücksichtigen. Letztere werden durch die Planung nicht berührt bzw. nicht negativ beeinflusst. Die Belange des Immissionsschutzes werden in Kapitel 8 ausführlich behandelt.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 ff BNatSchG sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung erheblich beeinträchtigen können“. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt in der landschaftsplanerischen Untersuchung – wie oben bereits angesprochen – nach der Bewertungsmethode des Niedersächsischen Städtetags.

7.1 Gesamtflächenwert (Ist-Zustand)

In der o.g. Bewertungsmethode werden zunächst die vorab beschriebenen Biooptypen im Plangebiet erfasst und deren Größe wird ermittelt. Jedem Biooptyp wird in naturschutzfachlicher Hinsicht ein Wertfaktor zugeordnet. Durch die Multiplikation der Flächengröße mit dem Wertfaktor wird der Flächengesamtwert im Bestand ermittelt. Nach der tabellarischen Aufstellung des Fachgutachtens, die nach Herausnahme der ursprünglich festgesetzten Stellplatzfläche aktualisiert wurde (siehe Kapitel 4.2), beträgt dieser Wert 66.920 Punkte.

7.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidung von Eingriffen

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach § 15 Abs. 1 BNatSchG vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Im vorliegenden Planfall wird diesem Ziel grundsätzlich entsprochen, weil es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, die keine besonderen Werte und Funktionen für den Naturhaushalt aufweist. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan nach den Vorschlägen des Fachgutachtens eine Reihe von Festsetzungen getroffen, die der Erhaltung von Gehölzbeständen im Plangebiet dienen, nämlich:

- Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, langfristig in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen¹. Für die Ersatzpflanzungen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen (StU mind. 18/20 cm) zu verwenden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Kronentraufbereich der festgesetzten Einzelbäume, zzgl. 1,5 m, sind von Versiegelungen, bauliche Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen über 30 cm in den Wurzelbereichen der Bäume freizuhalten.

- In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist die vorhandene Baum-Strauchhecke (Biooptyp HBA/HEA) zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Es gelten die o.g. Anforderungen zum Schutz der Gehölze. Bei Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit gleicher Pflanzenart und im gleichen Umfang vorzunehmen.

Für die Ersatzpflanzungen von Bäumen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen (StU mind. 10/12 cm) und als Sträucher 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen (Sortierung 80-100 cm) zu verwenden.

- In der als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzten Fläche ist das vorhandene Vogelbeeren-Birken-Wäldchen zu erhalten und langfristig in seinem Bestand zu sichern (Biooptyp WPS). Einzelentnahmen von Bäumen in der laufenden forstlichen Pflege sind möglich. Die Bestandslücken sind der Sukzession zu überlassen.

¹ Der nicht planbedingte, sondern infolge eines Sturmschadens erforderliche Verzicht auf die Festsetzung eines ursprünglich erfassten Einzelbaumes ist wertneutral hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung.

Auf Anregung der Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz werden die o.g. Maßnahmen zum Schutz der festgesetzten Einzelbäume und der vorhandenen Baum-Strauchhecke sowie die Anforderungen für Ersatzpflanzungen in die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Mit Blick auf das Schutzgut Wasser wird durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgeschrieben, dass das auf bebauten oder befestigten Flächen innerhalb der Quartiere Q1 bis Q3 sowie auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser im Planbereich zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlagen und dem mittleren Grundwasserstand muss mind. 1 m betragen.

Schließlich sind im Zuge der Bauausführung allgemeine Maßgaben zum Boden- und Baumschutz gemäß DIN 18 300 und 18 920 zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen

Nicht vermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür werden im Grünordnungskonzept eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, die als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden und die im Plangebiet umzusetzen sind.

Im Einzelnen wie folgt: Innerhalb bzw. am südlichen Rand der Quartiere Q2 und Q3 werden in diesem Sinne zwei Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

- In der mit 'I' gekennzeichneten Fläche ist eine Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen (Biototyp HSE) anzupflanzen, und zwar mit folgenden Gehölzarten und -mengen:

Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , 50%)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i> , 10%)
Stechhülse (<i>Ilex aquifolium</i> 10 %)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i> , 10%)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i> , 20%)	sowie mit Überhältern folgender Baumarten:
1 x Stieleiche (1 x <i>Quercus robur</i>)	2 x Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>).

Die Gehölze sind gemischt auf Lücke im Raster 2 x 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 40-60 cm, die Überhälter die Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit StU 10/12 cm, aufzuweisen.

- In der mit 'II' gekennzeichneten Fläche ist eine blühende Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen (Biototyp ebenfalls HSE) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind Gehölzgruppen folgender Arten und Mengenzusammensetzung zu entwickeln:

Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , 20%)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i> , 20%)
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i> , 10%)	Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i> , 10%)
Pfaffenhut (<i>Euonymus europaeus</i> , 10%)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i> , 10%)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i> , 20%).	

Die Gehölze sind gemischt auf Lücke im Raster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 40-60 cm aufzuweisen. Abgängige Gehölze sind 1:1 zu ersetzen. Die Hecke darf an höchstens zwei Stellen auf jeweils maximal 5 m Länge unterbrochen werden, um Wegebeziehungen zwischen dem Niels-Stensen-Haus und den geplanten Gebäuden zu ermöglichen.

Im Norden des Plangebietes werden Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, deren Umfang aufgrund der mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Bewertung im Vergleich zur Vorentwurfsplanung erweitert wurde und für eine räumliche Differenzierung nach den Empfehlungen der Landschaftsplanung vorgenommen wird. Im Einzelnen werden folgende Regelungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wildobstwiese (Biototyp HPS): Die als 'Ausgleichsmaßnahme 1' gekennzeichnete Fläche ist mit standortheimischen Wildgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft in ihrem Bestand zu unterhalten. Als Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Haselnuss (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*) schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
jeweils in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 60-80 cm sowie mit Überhältern von
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) Wildapfel (*Malus silvestris*) und Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
jeweils als Hochstamm 3 x verpflanzt mit StU 10/12 cm.

Die Gehölze sind im Abstand von 4 m im Raster anzupflanzen um im Fall ihres Abganges im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Wildobstwiese sollte nur einmal im Jahr (September/Oktober) gemäht werden. Das gemähte Gras ist zu entfernen.

- Streuobstwiese (Biototyp HOJ): Die als 'Ausgleichsmaßnahme 2' gekennzeichnete Fläche ist mit regionaltypischen Obstgehölzen im Abstand von 8 m im Raster zu bepflanzen. Die Pflanzen haben mittlere Baumschulqualität der Größenklasse Hochstamm 3 x verpflanzt mit StU 10/12 cm aufzuweisen. Die festgesetzten, neu zu pflanzenden Obstbäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen. Die Obstwiese sollte nur zweimal im Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist zu entnehmen.
- Sukzessionswald (Biototyp WPS): In der als 'Ausgleichsmaßnahme 3' gekennzeichneten Fläche ist ein standortheimisches Vogelbeeren-Birken-Wäldchen zu initialisieren, und zwar durch die inselartige Anpflanzung von 3-er Gruppen aus Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Die Gehölzgruppen sind als Hochstämme 3 x verpflanzt mit StU 10/12 im Abstand von 4 m anzupflanzen. Einzelentnahmen von Bäumen in der späteren forstlichen Pflege sind möglich.

Die o.g. naturschutzfachlichen Anforderungen bezüglich der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden auf Anregung der Naturschutzbehörde vollständig samt Angaben zu Gehölzarten und Pflanzqualitäten in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und um ein Verbot der Düngung im Bereich der (Wild-)Obstwiesen sowie den Hinweis, dass die Grünland-/Rasennarbe im Bereich des Sukzessionswaldes aufzureißen ist, ergänzt.

Die o.g. Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt und den im Plangebiet zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet. Sie sind spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. in der unmittelbar darauffolgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) vom Vorhabenträger auszuführen und nachzuweisen. Die rechtliche Sicherung der festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahme erfolgt durch die Eintragung von Baulasten/Dienstbarkeiten.

7.3 Eingriffsbewertung und -bilanz

Schutzgutbezogene Einschätzung

In dem landschaftspflegerischen Gutachten werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter benannt. Hier werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst. Unter Berücksichtigung des o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich folgende Einschätzung:

- Schutzgut Pflanzen: Erhebliche Beeinträchtigung durch partielle Umwandlung von Biotopen
- Schutzgut Boden: Erhebliche Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung (ca. 3.800 qm)¹
- Schutzgut Wasser: Eingriffsvermeidung durch Regenwasserversickerung
- Schutzgut Klima/Luft: Keine erhebliche Veränderung der Klimafunktion
- Schutzgut Landschaft: Unwesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

¹ Mischgebiet MI = 9.974 qm x GRZ=0,25, zzgl. 50 % = 37,5 % = 3.3740 qm

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

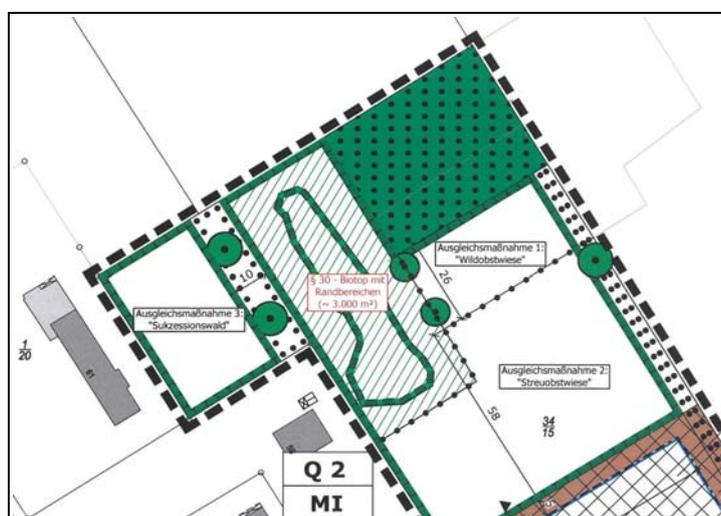
Die Konfliktanalyse des Gutachtens nimmt nach der Systematik des Städtetagsmodells eine summarische Bewertung der zu erwartenden Eingriffe anhand der Gegenüberstellung der Biotopwerte von Bestand und Planung vor. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Flächengesamtwert nach Umsetzung der Planung von 67.144 Punkten. Stellt man diesen dem ermittelten Gesamtflächenwert des Bestand (66.920 Wertpunkte) gegenüber, so ergibt sich aus der Bewertung nach dem hier verwendeten Städtetagsmodell eine Vollkompensation mit einer geringen Überschreitung des ermittelten Kompensationsbedarfes (224 Wertpunkte).

Die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, namentlich die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope und Boden, können mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Im Rahmen der Planung wird durch die Festsetzung von Erhaltungsbindungen auch gesichert, dass die aus artenschutzrechtlichen Gründen bedeutsame Hecke zwischen dem vorhandenen Parkplatz und dem geplanten Mischgebiet erhalten werden kann.

Nachtrag: Gesetzlich geschützter Biotop

In Kapitel 6.1 war bereits dargelegt worden, dass es sich nach jüngster Bewertung der Naturschutzbehörde in Teilen der festgesetzten Ausgleichsflächen um einen gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG handelt (nährstoffreiches Großseggenried mit flächendeckendem Vorkommen der Schlank-Segge). Hier sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten. Entsprechend dieser neuen Rechtslage wird der Biotop als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt und es wird ein entsprechender textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 3.4).

Der Landkreis Osterholz weist in seiner Stellungnahme zu der zweiten öffentlichen Auslegung darauf hin, dass die hier vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von Wild- und Streuobstwiesen, siehe Kapitel 7.2) diesen Biotop erheblich beeinträchtigen würden. Dies gilt ebenso für Anpflanzungen in einem Umkreis von bis zu 4 m um den Biotop. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe, die aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus der Biotops unmittelbare Wirkung entfaltet, ist die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen in dem auf der nachstehenden Abbildung gekennzeichnete Bereich nicht realisierbar. Dabei handelt es sich um eine Fläche von 3.000 qm, womit sich die Größe der Ausgleichsfläche 1 „Wildobstwiese“ um 2.378 qm und die der Ausgleichsfläche 2 „Streuobstwiese“ um 622 qm verkleinert.



Darstellung des § 30-Biotops
nach Lage im Bebauungsplan
M 1: 1.000 i.O. (unmaßstäblich)

Nach der ursprünglichen landschaftsplanerischen Bewertung, die für beide Ausgleichsflächen einen Aufwertungsfaktor von 1,5 zugrunde gelegt hatte, ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 4.500 Wertpunkten. Stellt man die nach der ursprünglichen Planung ermittelte Überkompensation von 224 Wertpunkten in Rechnung, sind zum Ausgleich der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung des neu aufgenommenen § 30-Biotops Naturschutzmaßnahmen mit 4.276 Wertpunkten nachträglich zu realisieren.

Da zusätzliche Flächen zum Kompensation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht zur Verfügung stehen, sollen hierfür externe Flächen in Anspruch genommen werden („an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“, vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). In diesem Sinne wird das o.g. Defizit ausgeglichen, indem das nach § 16 BNatSchG von der KWE eingerichtete Ökokonto „Otterdurchlass Falkenberger Landstraße“ belastet wird.

Dieses Ökokonto ist derzeit mit einem Flächenwert von 6.293 qm ausgestattet¹. Die für den vorliegenden Bebauungsplan erforderliche externe Kompensation wird nach der ergänzenden Stellungnahme des Landschaftsplaners, die der Begründung als Anhang beigefügt wird, unter Berücksichtigung eines Aufwertungsfaktors von zwei Wertstufen gemäß ergänzter textlicher Festsetzung mit 2.138 m² von dem Guthaben des o.g. Ökokontos abgebucht. In der Summe können damit und mit den sonstigen in Kapitel 7.2 genannten Kompensationsmaßnahmen die planbedingt zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Die Durchführung der Maßnahme wird vertraglich durch den Erschließungsvertrag zwischen der KWE und der Gemeinde sichergestellt. Die Refinanzierung der hier geplanten Inanspruchnahme des Ökokontos wird vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin geregelt.

Mit dieser Regelung wird zugleich die Stellungnahme der Koordinationsstelle für naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung (KNV) zu der zweiten öffentlichen Auslegung zum Teil berücksichtigt. Insbesondere das sich aufgrund der abweichenden Biotopbewertung ergebende Kompensationsdefizit wird durch die Zuordnung zu dem Ökokonto „Otterdurchlass“ angemessen ausgeglichen. Bei den zu verwendenden Gehölzen wird der in Frage gestellte Liguster ersetzt durch den standortheimischen Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

Demgegenüber wird – wie der Gutachter in seiner aktuellen Stellungnahme ergänzend darstellt (siehe Anlage) – an den erläuterten artenschutzrechtlichen Bewertungen, die seinerzeit mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abgestimmt waren, festgehalten. Hinsichtlich der in der vom KNV benannten (überwiegend bereits abgängigen) Habitatbäume wurden anlässlich einer aktuellen Inaugenscheinnahme keine Bruthöhlen o.Ä. nachgewiesen. Damit können diese – soweit artenschutzrechtlich erforderlich – bei der Räumung des Baufeldes transloziert werden. Im Übrigen werden ihre ökologischen Funktionen durch die im Plangebiet laut Festsetzung des Bebauungsplanes zu erhaltenden Gehölzstrukturen (z.B. Bruchwald aus Birken, Ebereschen und Eichen) vollumfänglich übernommen. Schließlich wird die Einschätzung zur Bedeutung der Böden nicht geteilt: Vielmehr handelt es sich hier auch nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde um vormals intensiv genutztes und regelmäßig gedüngtes Grünland auf Sandboden mit geringem Torfanteil (Die Geländekante im Plangebiet deutet mit hoher Wahrscheinlichkeit auf frühere Abtorfungen und andere Meliorationsmaßnahmen hin.).

1 Das Ökokonto „Otterdurchlass“ besteht aus einem von der KWE (Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH) bereitgestellten Geldbetrag in Höhe von 178.942,75 €. Dieser Betrag diene zum Ausgleich einer Finanzierungslücke der Baukosten für den Otterdurchlass an der Falkenberger Landstraße im Rahmen der Baumaßnahme der Straßenbahnlinie 4. Da die Berechnung von naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierungen üblicherweise mit der Maßeinheit von Flächen (qm) als Werteinheit durchgeführt wird und der mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Äquivalentwert 7,00 € je qm Kompensationsfläche beträgt, entsprach der Geldwert des Ökokontos ursprünglich einem Flächenwert von $(178.942,75 \text{ €} : 7,00 \text{ €/qm} =) 25.563 \text{ qm}$. Von diesem Wert wurden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Falkenberger Vieth“ der Gemeinde Lilienthal bereits 19.270 qm in Anspruch genommen, so dass der o.g. Restbestand von 6.293 qm noch zur Verfügung steht. Nach Anrechnung der hier zugeordneten Maßnahme verbleibt auf dem Ökokonto ein Restwert von 4.155 qm.

8 Immissionsschutzrechtliche Belange

8.1 Schalltechnische Grundlagen

Die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt mit Blick auf die Pflicht der Gemeinde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob und welche Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche Nutzungen in einem Mischgebiet MI zugelassen werden, sind hier als Beurteilungsgrundlage für etwaige Schalleinwirkungen die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ für Misch- und Dorfgebiete heranzuziehen.

Diese sind normiert mit

tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 60 dB(A)
nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 50 / 45 dB(A).

Dabei ist der höhere Nachtwert für den Einfluss von Verkehrslärm zu beachten, während der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gilt.

Umgekehrt sind etwaige Emissionen zu betrachten, die vom Plangebiet ausgehen und auf schutzwürdige Nutzungen im Umfeld einwirken können. Hierfür werden für die immissionsschutzrechtliche Einschätzung ebenfalls die o.g. Werte für Mischgebiete zugrunde gelegt, da es sich um Flächen im Außenbereich handelt, deren tatsächliche Nutzung durch die Mischung von Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Dies gilt sowohl für die Betreuungseinrichtung des Niels-Stensen-Hauses südlich des Plangebietes als auch für den nördlich anschließenden Bereich mit Wohnhäusern, Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus.

8.2 Immissionssituation

Dies vorausgeschickt wird die Immissionssituation im Plangebiet und seiner Umgebung wie folgt eingeschätzt:

Straßenverkehrslärm

Die Worphausener Landstraße (L 153) tangiert das Plangebiet im Westen. In diesem Streckenabschnitt, für den Tempo 70 km/h gilt, sind nach der o.g. Verkehrsuntersuchung (siehe Kapitel 4.2) für den Prognosehorizont 2030 rd. 5.200 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil von ca. 9 % tags und 2 % nachts maßgeblich. Unter Berücksichtigung dieser Werte und der Stellplatznutzung im Plangebiet wurden die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf Anregung des Landkreises Osterholz zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme¹ untersucht. Das Gutachten kommt auf der Grundlage der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelwerke zu dem Ergebnis, dass die o.g. Orientierungswerte der DIN 18 005 für den Tag- und den Nachtwert in allen betrachteten Fällen eingehalten oder unterschritten werden.

Da davon unbenommen die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz in Gebäuden“ zu beachten sind, empfiehlt der Gutachter die Berücksichtigung der Anforderungen an die ermittelten Lärmpegelbereiche. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden, die sich im Lärmpegelbereich III befinden, ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB, diejenigen von Gebäuden in den Lärmpegelbereich I und II ein Maß von 30 dB aufweisen. Für Büroräume wird ein um 5 dB geringeres Maß erforderlich (vgl. Tabelle 8 von DIN 4109, Absatz 5).

¹ Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann GbR – Beratende Ingenieure (Dipl.-Ing. Thomas Hoppe), Garbsen 2016

Im Sinne des Vorsorgeprinzips übernimmt die Gemeinde Lilienthal diese Empfehlungen mit einer textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die ebenfalls empfohlene Festsetzung einer schallgedämmten Raumbelüftung für Schlafräume und Kinderzimmer wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da in dem betroffenen straßennahen Bereich Q1 die Wohnnutzung ausgeschlossen ist (siehe Kapitel 3.1). Die erforderlichen Dämmmaße in den Lärmpegelbereichen I bis III werden unter Berücksichtigung der energetischen Anforderungen (z.B. EnEV 2016) erreicht und führen nicht zu Einschränkungen oder Mehrbelastungen.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Rahmendaten wird der o.g. Schutzanspruch des Mischgebietes erreicht. Insoweit sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes – Abstand der Bauflächen sowie Gliederung der Quartiere mit Ausschluss der Wohnnutzung im straßennahen Bereich – keine immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikte zu erwarten. Diese Einschätzung gilt ausdrücklich auch für die Geräuscheinwirkungen von dem bereits vorhandenen Mitarbeiter- und Besucherstellplatz. Unter Berücksichtigung der untersuchten Stellplatznutzung und Warenanlieferung ist nicht mit kritischen Belastungen des Mischgebietes zu rechnen.

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umweltwirkungen i.S.d. BImSchG sind nicht relevant für das Planvorhaben. Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Das o.g. Dorfgemeinschaftshaus und die örtliche Feuerwehr liegen in einem Abstand von mehr als 100 m. Die gelegentlichen Nutzungen dieser Einrichtungen für Freizeit Zwecke sind zudem als sogenannte seltene Ereignisse unkritisch. Bei dem Gebäude unmittelbar südlich des Plangebietes handelt es sich um Lager- und Sozialräume der betreuten Gärtnerei des Niels-Stensen-Hauses, also ebenfalls um unkritische Nutzungen.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld resultieren – wie auch in zwei privaten Stellungnahmen und in der Anregung des Nds. Landvolkes, Kreisverband Osterholz e.V., zur Planung dargelegt – Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen. Diese werden als Vorbelastungen betrachtet, zumal diese Immissionen nur temporär und nur im ortsüblichen Rahmen auftreten. Die vorgetragenen Befürchtungen, die geplante Verdichtung der Bebauung erschwere die Ausübung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit oder beschneide die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe, können zurückgewiesen werden, da etwaige Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung auch künftig als örtliche Vorbelastung hinzunehmen sind, soweit die Bewirtschaftung im Rahmen der einschlägigen Geruchs- und Lärmimmissionsschutzrichtlinie erfolgt. Die Festsetzung von Schutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf etwaige Umweltbelastungen, die vom Plangebiet ausgehen können, ist festzustellen, dass es sich nur um die Emissionen mischgebietsverträglicher Nutzungen handeln kann. Da die Umgebung des Plangebietes ebenfalls den Schutzanspruch eines Mischgebietes entfaltet, sind hier Immissionskonflikte ausgeschlossen.

9 Zusätzlichen Angaben und Zusammenfassung

Bewertungsgrundlagen und -verfahren

Für die Umweltprüfung kann zum Teil auf vorhandene Pläne und Untersuchungen zurückgegriffen werden. Der Ermittlung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft liegt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz (LRP 2003) zugrunde. Die Eingriffsbeurteilung wurde im Rahmen eines landschaftsplanerischen Gutachtens nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetags durchgeführt. Der immissionsschutzrechtlichen Einschätzung zum Schall liegen die einschlägigen fachlichen Grundlagen und Regelwerke zugrunde. Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches und der fachplanerischen Vorgaben in verbal-argumentativer Form.

Umweltüberwachung

Die Gemeinden sind zur Umweltüberwachung (Monitoring) verpflichtet. Das Eintreten unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen aufgrund der vorliegenden Planung ist als unwahrscheinlich anzusehen. Die umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplanes sind im Zuge künftiger Baugenehmigungen zu beachten und entsprechend zu überwachen. Insbesondere zu überprüfen ist die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wird die Untere Naturschutzbehörde nach Abschluss aller Maßnahmen durch den Verursacher in Kenntnis gesetzt, um in einer örtlichen Abnahme die ordnungsgemäße Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen überprüfen zu können.

Die Überwachung erfolgt durch die Gemeinde Lilienthal sowie in Abstimmung mit den kommunalen und staatlichen Fachdienststellen (z.B. Landkreis Osterholz). Weitere Monitoring-Maßnahmen werden von der Gemeinde derzeit nicht als erforderlich angesehen. Sofern unvorhergesehene Auswirkungen der Planung bekannt werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen, ob und durch wen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen sind.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Ergänzung der vorhandenen Behinderteneinrichtungen im Niels- Stensen-Haus im Ortsteil Worphausen der Gemeinde Lilienthal geschaffen. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von nachgelagerten kleingewerblichen Nutzungen (z.B. Pflegestation) und von Wohngebäuden ('ambulant betreutes Wohnen'). In dem insgesamt ca. 2,3 ha großen Geltungsbereich werden ein Mischgebiet in der Größe von ca. 1,0 ha und Verkehrsflächen (Zufahrt im Bestand) sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsflächen und die zugehörigen naturschutzbezogenen Maßnahmen festgesetzt.

Bei Durchführung der Planung ist unter naturschutzfachlichen Aspekten festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind. Zwar können vorhandene Gehölzbestände weitgehend erhalten werden, doch ist mit der Zerstörung bzw. Umwandlung von Biotoptypen, namentlich ca. 1,0 ha Grünland (Schutzgut Biotope), sowie mit der Neuversiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung auf ca. 0,4 ha (Schutzgut Boden) zu rechnen. Diese planbedingt zu erwartenden Eingriffe können zum Teil durch die Herrichtung und dauerhafte Unterhaltung von Obstwiesen und Sukzessionsflächen sowie durch Anpflanzungen auf den Baugrundstücken im Plangebiet ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung eines erst am Ende des Verfahrens gemeldeten besonders geschützten Biotops lassen sich die Kompensationsmaßnahmen nicht im ursprünglich geplanten Umfang von ca. 1,0 ha innerhalb des Plangebietes realisieren. Statt dessen wird das dadurch entstehende Kompensationsdefizit von 2.138 qm durch die Belastung des Ökokontos „Otterdurchlass“ ausgeglichen.

Im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Planung keine unzulässigen Belastungen für schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung zu erwarten. Umgekehrt sind auch die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, namentlich der Verkehrsgeräusche von der Worphausener Landstraße (L 153), gering. Nach den einschlägigen Richtwerten sind diese unproblematisch. Im Sinne einer Vorsorgemaßnahme werden jedoch Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt, die bei künftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Sonstige Immissionen liegen nicht vor bzw. werden – soweit es sich um Geruchs-, Lärm- und Staubbelastrungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung handelt – als ortsübliche Vorbelastung akzeptiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es bei der extensiven Nutzung der Grünlandfläche. Die Behinderteneinrichtungen des Niels-Stensen-Hauses könnten jedoch die erforderlichen Erweiterungen und Ergänzungen des Bau- und Nutzungsbestandes nicht realisieren. Anderweitige Möglichkeiten als die angestrebte bauliche Entwicklung des Plangebietes kommen aufgrund der Notwendigkeit, die Einrichtung zeitgemäß fortzuentwickeln, nicht in Betracht.

Teil C: VERFAHREN UND ABWÄGUNG

10 Beteiligungsverfahren nach BauGB

10.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 15.09.2016 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Während im Übrigen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen gemacht oder Stellungnahmen abgegeben wurden, liegt die schriftliche Äußerung eines Anliegers aus Worphausen vor. Die darin vorgetragenen Vorbehalte gegen die Planung werden mit Verweis auf die Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Immissionen zurückgewiesen (siehe Kapitel 8.2). Auf die Fortführung des durch Pachtvertrag geregelten landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Plangebiet besteht kein Rechtsanspruch. Die Forderungen nach Lärmschutzwall und Flächenreserven für eine Betriebserweiterung sind nicht sachgerecht.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 01.08.2016 an der Planung beteiligt sowie insbesondere um Äußerung im Hinblick auf die Durchführung der Umweltprüfung gebeten. Von insgesamt 18 beteiligten Stellen liegen keine Antworten vor, sechs weitere bekunden ausdrücklich, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden. Die weiteren fünf vorliegenden Stellungnahmen werden wie folgt behandelt:

- **Landkreis Osterholz** (Schreiben vom 27.07.2016): Die von der Raumordnungsbehörde vorgeschlagene Neustrukturierung und Ergänzung der Begründung wird vorgenommen und der Geltungsbereich wird in dem Auszug aus dem RROP dargestellt (siehe Kapitel 1.3). Die Klarstellung des begünstigten Nutzerkreises bezüglich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird berücksichtigt (siehe Kapitel 3.2). Die Hinweise auf die Anforderungen des Vorbeugenden Brandschutzes und der Löschwasserversorgung werden in Kapitel 4.3 aufgenommen. Sie sind bei der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen. Die auf Anregung des Landkreises durchgeführte schalltechnische Untersuchung bescheinigt die Unbedenklichkeit der Planung. Die Hinweise zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 werden in den Plan aufgenommen (siehe Kapitel 8.2). Die Belange des Naturschutzes werden durch Überarbeitung des landschaftsplanerischen Begleitplanes und entsprechende Änderungen von Plan und Begründung zum überwiegenden Teil berücksichtigt (siehe Kapitel 6 und 7).
- **LGLN Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** (Schreiben vom 22.07.2016): Auch wenn die Auswertung vorhandener Luftbilder ergeben hat, dass keine Bombardierungen im Plangebiet vorliegen, wird ein Hinweis auf die Meldepflicht etwaiger Bodenfunde in den Plan aufgenommen (siehe Kapitel 3.4 und 6.2).
- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** (Schreiben vom 20.07.2016): Die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG wird ebenso als nachrichtliche Übernahme in den Plan übernommen wie das genannte Sichtdreieck an der Einmündung der Ein- und Ausfahrt. Die seitens der NLStBV angeregte verkehrsplanerische Untersuchung wurde durchgeführt. Danach sind die Anlage von Abbiegespuren oder sonstige Eingriffe in die Landesstraßenparzelle nicht erforderlich (siehe Kapitel 4.2). Mithin entfallen auch weitere Anforderungen (Entwurfplanung, Sicherheitsaudita etc.).

- **Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co KG** (Schreiben vom 13.07.2016): Der Hinweis auf den Schutz bestehender Leitungen ist bereits Gegenstand der Begründung. Er wird im Hinblick auf die Beachtung im Rahmen der Planumsetzung ergänzt (siehe Kapitel 4.3).
- **Freiwillige Feuerwehr Lilienthal** (ohne Datum): Die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis findet sich in Kapitel 4.3.

10.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Plantwurfes und der Begründung samt Umweltbericht fand in der Zeit vom 10.03. bis einschließlich 11.04.2017 im Rathaus der Gemeinde Lilienthal statt. Es liegt eine schriftliche Äußerung eines Anliegers aus Worphausen vor, die sich gegen negative Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Betriebes und gegen etwaige Einschränkungen der Flächenbewirtschaftung wendet. Wie grundsätzlich bereits in Kapitel 8.2 ausgeführt, können die vorgetragenen Befürchtungen zurückgewiesen werden, da etwaige Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung auch künftig als örtliche Vorbelastung hinzunehmen sind, soweit die Bewirtschaftung im Rahmen der einschlägigen Geruchsmissionsschutzrichtlinie erfolgt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und mit Frist bis zum 11.04.2017 an der Planung beteiligt. Insgesamt 23 Fachdienststellen haben nicht geantwortet, in sieben Stellungnahmen werden ausdrücklich keine Bedenken oder Anregungen formuliert. Die drei abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden wie folgt behandelt:

- **Landkreis Osterholz** (Schreiben vom 10.04.2017): Die Hinweise des Brandschutzes zu den einschlägigen Richtlinien für den feuerwehrgerechten Ausbau der Erschließungsanlagen sowie der Regionalplanung zum Lärmschutz werden in die Begründung aufgenommen (siehe Kapitel 4.3 und 8.1). Die Anregungen der Naturschutzbehörde zur Konkretisierung und Ergänzung der Ausgleichsmaßnahmen finden Eingang in erweiterte textliche Festsetzungen sowie in die Überarbeitung von Grünordnungskonzept und Begründung (siehe Kapitel 7.3).
- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** (Schreiben vom 07.04.2017): Aufgrund des Hinweises zu der Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert. Um den Bestandsschutz der Stellplatzanlage an Niels-Stensen-Haus zu gewährleisten, wird diese Fläche aus dem Plangebiet genommen. Die Forderung nach dem Ausbau einer Linksabbiegespur wird auf der Grundlage einer ergänzenden Verkehrsuntersuchung verworfen. Die Begründung wird ergänzt (siehe Kapitel 4.2); ihr werden die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen als Anlage beigelegt.
- **Nds. Landvolk, Kreisverband Osterholz e.V.** (Schreiben vom 07.04.2017): Wie zu den privaten Stellungnahmen bereits ausgeführt, können die Bedenken bezüglich etwaiger Betriebseinschränkungen zurückgewiesen werden (siehe oben). Die darüber hinaus kritisierte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist im vorliegenden Fall unverzichtbar, um die geplante Weiterentwicklung des Niels-Stensen-Hauses durch ein zeitgemäß erforderliches Ergänzungsangebot zu ermöglichen.

10.3 Zweite öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die zweite öffentliche Auslegung des geänderten Plantwurfes und der Begründung samt Umweltbericht fand in der Zeit vom 15.01. bis einschließlich 16.02.2018 im Rathaus der Gemeinde Lilienthal statt. Es liegt keine Äußerung von privater Seite vor.

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2017 und mit Frist bis zum 16.02.2018 erneut an der Planung beteiligt. Insgesamt 23 Fachdienststellen haben nicht geantwortet, in sieben Stellungnahmen werden ausdrücklich keine Bedenken oder Anregungen formuliert. Die drei abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden wie folgt behandelt:

- **Landkreis Osterholz** (Schreiben vom 15.02.2018): Der Hinweis des Landkreises dass es sich bei Teilen der festgesetzten Kompensationsflächen um einen gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG („Nährstoffreiches Sumpffeggenried“) handelt und dass dieser in einem Umkreis von bis zu 4 m nicht für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden kann, wurde berücksichtigt. Der Biotop wird mit einem Hinweis auf den Schutzstatus nach § 30 BNatSchG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Als Ersatz für das dadurch entstehende Kompensationsdefizit wird der erforderliche Flächenwert von 2.138 qm dem gemäß § 16 BNatSchG von der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH eingerichteten Ökokonto „Otterdurchlass Falkenberger Landstraße“ zugeordnet (siehe Kapitel 7.3).
- **Deutsche Telekom Technik GmbH** (Schreiben vom 05.01.2018) und **EWE Netz GmbH** (Schreiben vom 18.01.2018): Die Hinweise der Versorgungsträger, dass vorhandene Leitung zu erhalten und zu schützen sowie Erschließungsbaumaßnahmen frühzeitig abzustimmen und die einschlägigen Merkblätter und Vorgaben der Erschließungsträger zu beachten sind, sind bereits Gegenstand der Begründung (siehe Kapitel 4.3) Sie sind gleichermaßen und insbesondere bei der Umsetzung der Planung durch den Bauherren oder Vorhabenträger zu berücksichtigen.
- **KNV Osterholz e.V.**: Mit der Aufnahme des gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops in die Planung wird die Stellungnahme der KNV zum Teil berücksichtigt. Insbesondere das sich aufgrund der abweichenden Biotopbewertung ergebende Kompensationsdefizit wird durch die Zuordnung zu dem Ökokonto „Otterdurchlass“ angemessen ausgeglichen (siehe Kapitel 7.3). Bei den zu verwendenden Gehölzen wird der in Frage gestellte Liguster ersetzt durch den standortheimischen Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

Andere aus naturschutzfachlicher Sicht vorgetragene Bedenken und Vorbehalte (z.B. artenschutzrechtliche Bedeutung abgängiger Biotopbäume, Bewertung des Bodens etc.) werden nach erneuter landschaftsplanerischer Prüfung und mit Verweis auf die bereits erfolgte Abstimmung der Planung mit der Naturschutzbehörde verworfen.

- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** (Schreiben vom 13.02.2018): Die grundsätzliche Zustimmung der NLStBV zu der vorgelegten Planung wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen straßenrechtlichen Hinweise, die bereits Gegenstand der Begründung sind, werden um weitere Anforderungen bzgl. Ausarbeitung, Vorlage und Abstimmung der straßentechnischen Planung für den Fall ergänzt, dass die vorhandene Zufahrt zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden muss oder soll (siehe Kapitel 4.2).

- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** (Schreiben vom 05.01.2018): Die Belange des Bodenschutzes sind in dem grünordnerischen Beitrag und in der Begründung behandelt worden (siehe Kapitel 6.2). Auf die vorgeschlagene bodenkundliche Baubegleitung kann verzichtet werden.
- **Nds. Landvolk, Kreisverband Osterholz e.V.** (Schreiben vom 01.02.2017): Die erneut vorgetragenen Bedenken bezüglich etwaiger Betriebseinschränkungen werden mit Verweis auf die vorausgehende Beschlussfassung zurückgewiesen (siehe oben).

10.4 Dritte öffentliche Auslegung und eingeschränkte Behördenbeteiligung

Erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die dritte verkürzte öffentliche Auslegung des erneut geänderten Planwurfes und der Begründung samt Umweltbericht fand in der Zeit vom 23.03. bis einschließlich 13.04.2018 im Rathaus der Gemeinde Lilienthal statt. Es sind keine Stellungnahmen von privater Seite eingegangen.

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, namentlich der Landkreis Osterholz, die KNV Osterholz e.V. und das Nds. Landvolk, Kreisverband Osterholz e.V., wurden mit Schreiben vom 14.03.2018 und mit Frist bis zum 13.04.2018 erneut an der Planung beteiligt. Von den genannten Fachdienststellen wurden im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

11 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Niels-Stensen-Haus“ im Ortsteil Worphausen gefasst.

Der Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Lilienthal vom 17.01.2017 in der Zeit vom 10.03. bis einschließlich 11.04.2017 zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der geänderte Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Lilienthal vom 14.11.2017 in der Zeit vom 15.01. bis einschließlich 16.02.2018 zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die dritte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die geänderten oder ergänzten Teile beschränkt und die Frist für die erneute Auslegung wurde angemessen verkürzt. Der geänderte Entwurf der Begründung hat in der Zeit vom 23.03. bis einschließlich 13.04. 2018 zusammen mit dem erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum dritten Mal öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat diese Begründung in seiner Sitzung am 17.05.2018 zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

Lilienthal, den 13. Juli 2018

gez. Kristian W. Tangermann
.....
Gemeinde Lilienthal
Der Bürgermeister

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrag des Fördervereins Leben und Arbeiten e.V., Worphausen, sowie in Abstimmung mit der Gemeinde Lilienthal gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Planverfasser:

plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Körnerstr. 10 A : 30159 Hannover
Tel. 0511/524809-10 : info@plan-boettner.de

Hannover, den 24.05.2018

gez. Georg Böttner

.....
Planverfasser

Anhang: Ergänzende landschaftsplanerische Stellungnahme

Verf.: Landschaftsarchitekt Andreas Ackermann; Hannover, 13.03.2018



Büro Ackermann Falkenstr.25 30449 Hannover-Linden

**Gemeinde Lilienthal
Klosterstraße 16**

28865 Lilienthal

ACKERMANN

BÜRO FÜR GARTEN- UND
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
BDLA

Falkenstraße 25
30449 Hannover-Linden
Tel. 0511-924 52 31
Fax. 0511-924 52 89
info@buero-ackermann.de
www.buero-ackermann.de

13. März 2018

**Bewertung Stellungnahmen Untere Naturschutzbehörde LK OHZ und
Koordinationsstelle für Naturschutzfachliche Verbandsbeteiligung zum
B-Plan 135 „Niels Stensen Haus“ Worphausen 26.02.2018 bzw. 09.02.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Belange zum B-Plan 135 „Niels-Stensen-Haus“ wurden 2016 in intensiver Abstimmung mit Frau Bekecskus von der UNB des LK OHZ erarbeitet. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Grünland im Plangebiet noch in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Rinderweide, Ziegenweide und mehrschürige Mähwiese. Eine Erfassung der Avifauna, Fledermäuse und Heuschrecken von Diplombiologe Dieter von Bergen wurde durchgeführt und als artenrechtlicher Fachbeitrag seitens der Behörde anerkannt. Eine Nachkontrolle zur Erfassung der Eulen oder des Herbstaspektes der Fledermäuse zur Quartiersuche war seitens des LK OHZ nicht gefordert. Die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung floss einvernehmlich in die Bewertung der Biotoptypen ein.

Aufgrund der extrem hohen Niederschläge im vergangenen Jahr (anderthalbfache durchschnittliche Jahresmenge in Niedersachsen) und der teilweisen Nutzungsaufgabe durch Bauerwartung ergibt sich 2017/18 selbstverständlich ein anderes Bild. Wir folgen der Forderung der UNB und empfehlen eine Herausnahme des „nährstoffreichen Sumpfscheggenriedes“ gemäß § 30 BNatSchG mit einem „Verschattungsstreifen“ von 4 m aus der Kompensationsfläche „Streuobstwiese“ bzw. „Wildobstwiese“. Mangels eigener geeigneter Ersatzflächen beteiligt sich der Betreiber des Niels-Stensen-Hauses finanziell am Ökokonto „Otterdurchlass“ der Gemeinde Lilienthal.

Der Kompensationsflächenausfall Sumpfscheggenried beträgt 3.000 qm. Multipliziert mit einem in der Berechnung angenommenen Aufwertungsfaktor von 1,5 ergeben sich 4.500 Wertpunkte abzgl. 224 Wertpunkte Überkompensation = 4.276 Wertpunkte, die extern zu kompensieren sind. Diese Wertpunkte entsprechen nicht zwingend einem Quadratmeteransatz, sondern sind beim verwendeten Modell des Niedersächsischen Städtetags mit seinen fünf Wertstufen noch unter dem Aspekt einer potentiellen Aufwertung zu betrachten. Eine deutli-

1

Anhang, Seite 2

che Aufwertung" ist mit der Aufwertung einer Fläche um zwei Wertstufen gegeben (realistisch ist eine Aufwertung von Stufe 1 auf 3). Damit sind die angesetzten 4.276 Wertpunkte durch 2 zu dividieren, womit sich eine aufzuwertende Flächengröße von 2.138 qm ergibt. Der Grundsatz der Flächen des Ökokontos zielt ebenso auf eine "deutliche Aufwertung" einer Fläche ab und hinterlegt diese Aufwertung mit Kosten von 7 Euro / qm Fläche. Somit errechnet sich ein Kostenbeitrag von 14.966 Euro zum Ökokonto.

Die Zuordnung der intensiv von Ziegen beweideten Grasfläche (Verbiss bis auf die Grasnarbe) statt Naturgarten ist marginal und ändert im Wesentlichen nichts an der Kompensationsberechnung (beide Wertsufe 1,5). Die Fotos der KVN zeigen den Winteraspekt ohne Ziegen, die sich bei Frostwetterlage natürlich im Stall befinden.

Die beiden bereits im April 2016 komplett vermorschten und z.T. zusammen gebrochenen Birken an der Geländekante im Bearbeitungsraum (siehe Foto) waren schon so stark von Baumpilzen befallen, dass sie lediglich als Nahrungsquelle bzw. Totholz und nicht mehr als Bruthabitatbaum anzusprechen sind und waren. Diese Funktion übernimmt vollumfänglich der auf dem Grundstück befindliche direkt benachbarte Bruchwald aus Birken, Ebereschen und Eichen sowie die zu erhaltenen großen Eichen auf dem Gelände. Der Vergleich mit dem heutigen Zustand zeigt den raschen Verfall und die Instabilität der beiden angesprochenen Birken.

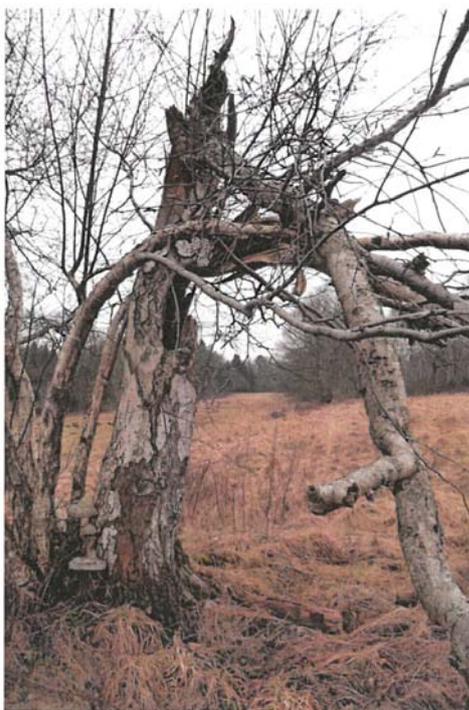


Abbildung 1: zerborstene Totholz-Birke März 2018

Anhang, Seite 3

Bereits 2016 und 2017 wurden die beiden o.g. morschen Birken untersucht und als abgängig bewertet. Zuletzt am 10. März 2018 erfolgte eine weitere Überprüfung, die keinerlei oben geschlossene bewohnbare Hohlräume ergab. Da Spechte ihre neuen Bruthöhlen erst in einer sicheren Höhe von 2-3 m (bis 20 m) anlegen, kommen und kamen die beiden abgängigen Rest-Birken dafür nicht mehr in Frage. Wir empfehlen eine behutsame stammabschnittsweise Translocation aus dem zukünftigen Baufeld als Nahrungsquelle für Spechte, Brutstätte für Larven u. Ä. an den eben angesprochenen Waldrand.



Abbildung 2: 2 Totholz-Birken April 2016



Abbildung 3: 2 Totholz-Birken März 2018



Abbildung 4: morscher Birkenreststamm von Südosten ohne Höhlen März 2018



Abbildung 5: morscher Birkenreststamm von Nordwesten ohne Höhlen März 2018



Abbildung 6: oben offener Baumstamm zerborstene Totholz-Birke März 2018



Abbildung 7: Birken-Ebereschen-Eichen-Bruchwald im März 2018

Anhang, Seite 4

Selbstverständlich werden durch jegliche Bebauung vorher kulturlandschaftlich genutzter Flächen Biotopstrukturen und Lebensräume verändert. Dies soll durch die mit dem LK OHZ abgestimmten Maßnahmen kompensiert werden.

Die Stellungnahme der KNV zum Thema Boden wird zur Kenntnis genommen und im Bereich des o.g. Seggenriedes durch Ausschluss dieser Fläche bezüglich Veränderungen beachtet. Ansonsten handelt es sich im Gebiet um vormals intensiv genutztes und regelmäßig gedüngtes Weide- und Grünland auf überwiegend Sandboden mit geringem Torfanteil (geschätzt 10-15 %). Die Geländekante im Plangebiet entstand mit hoher Wahrscheinlichkeit durch frühere Abtorfungen mit einhergehenden Meliorationsmaßnahmen. Die Bewertungsstufen der Biotoptypen wurden mit dem LK ROW einvernehmlich abgestimmt.



Abbildung 8: intensive Kuhbeweidung mit entsprechendem Düngereintrag (Fladen) in der oberen Weidefläche April 2016



Abbildung 9: Torfanteil max. 10-15 % (Maulwurfsaufen) obere Kuhweide April 2016

Auf die Anpflanzung von Liguster wird verzichtet. Ersatzweise wird für die Maßnahmen „Anlage einer blühenden Strauchhecke“ sowie „Anlage einer Strauch-Baumhecke“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB jeweils einen 10%-igen Anteil an Faulbaum (*Rhamnus frangula*) vorgesehen.

Aufgrund des hohen Sandanteils ist von einer Versickerung im Gelände, selbst wenn sie zeitverzögert verläuft, auszugehen. Ein groß dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken wird nicht gebaut.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Schmidt'.

Kopie zur Kenntnis an Büro plan-b, Hannover