

Bebauungsplan Nr. 136  
„WOHNBAUGEBIET JUGENDHEIM FALKENBERG“  
Begründung  
- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

**instara**

(Proj.-Nr. 28865-069)



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE .....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben .....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	12
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen .....	15
7.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen .....	15
7.5	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	15
7.6	Zulässigkeit von Stellplätzen / Carports .....	16
7.7	Erhalt eines Einzelbaumes .....	16
7.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Anpflanzen von Einzelbäumen.....	17
7.9	Immissionsschutz.....	17
8.	FLÄCHENÜBERSICHT .....	20
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	20
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	20
9.2	Wasserwirtschaft .....	26
9.3	Ver- und Entsorgung .....	26
9.4	Überörtlicher Verkehr / ÖPNV.....	27
9.5	Immissionsschutz.....	28
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	28
11.	HINWEISE .....	29

**Anhang:** Erschließungskonzept (Stand: 13.03.2017), Ingenieurbüro Kleberg  
+ Partner, Ritterhude

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 07.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Wohnbaugebiet Jugendheim Falkenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.2017 ortsüblich in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht.

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

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

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

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 2.883 m<sup>2</sup> (ca. 7.057 m<sup>2</sup> Fläche des Allgemeinen Wohngebietes x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.

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

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

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

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

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

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

## **2. PLANUNTERLAGE**

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Thorenz & Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## **3. GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. ca. 8.900 m<sup>2</sup> auf und befindet sich nördlich der Trupermoorer Landstraße (K 18) und westlich der Falkenberger Landstraße im Ortsteil Trupermoor.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

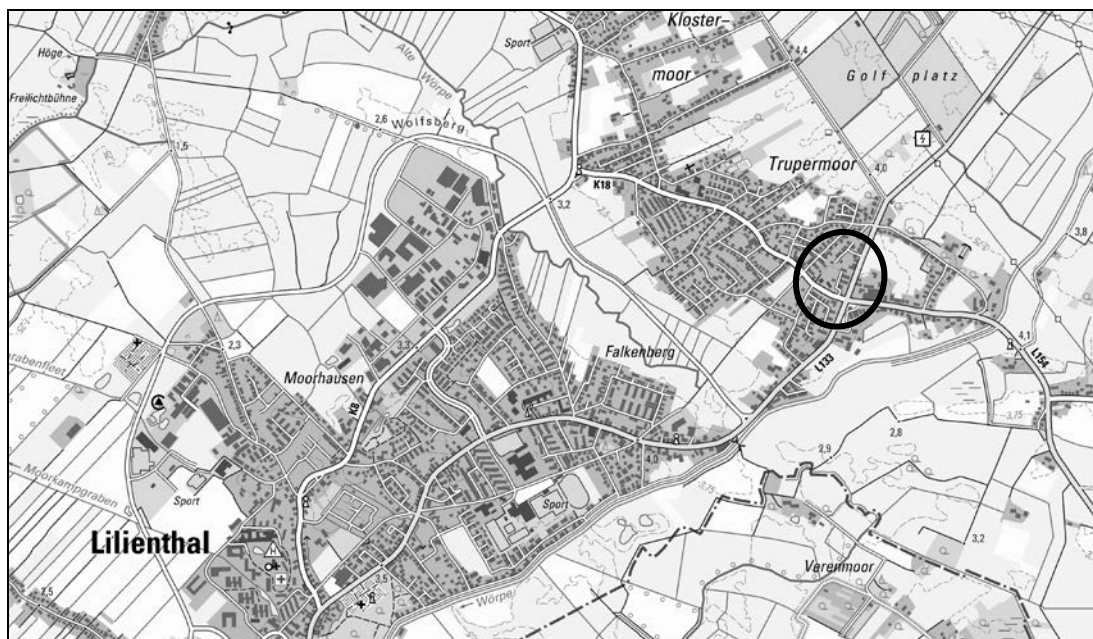


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Raumordnerische Vorgaben

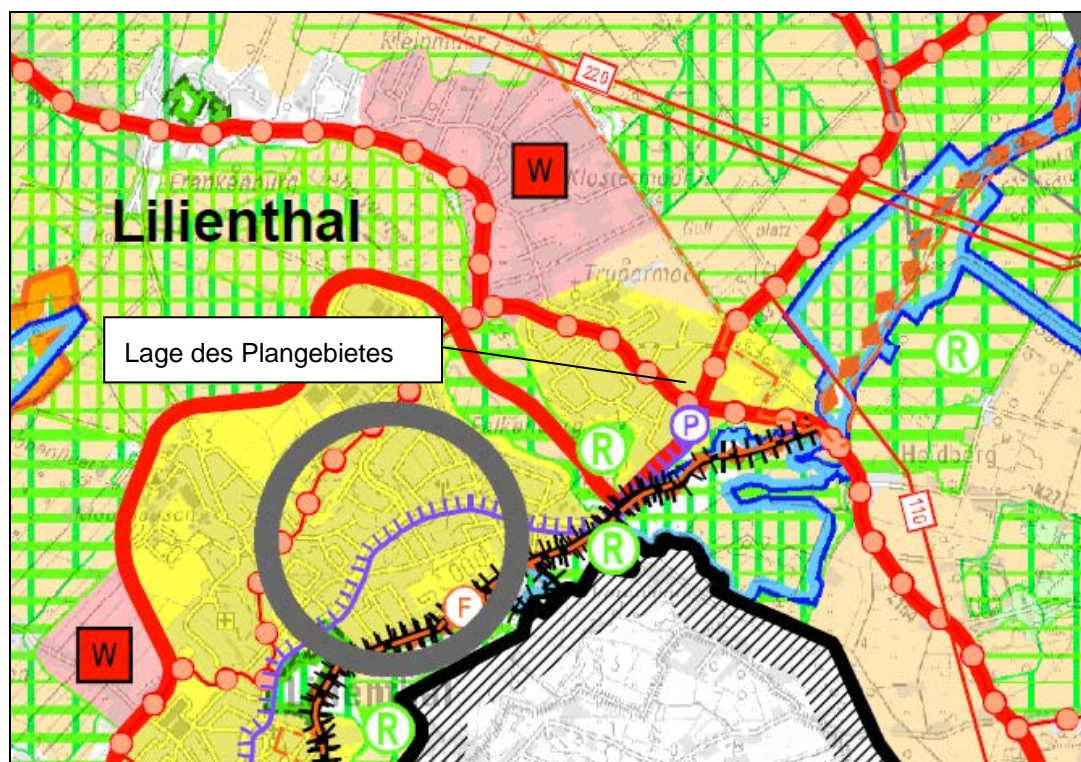
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele<sup>1</sup>, die für die vorliegende Planung relevant sind:

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

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

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

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



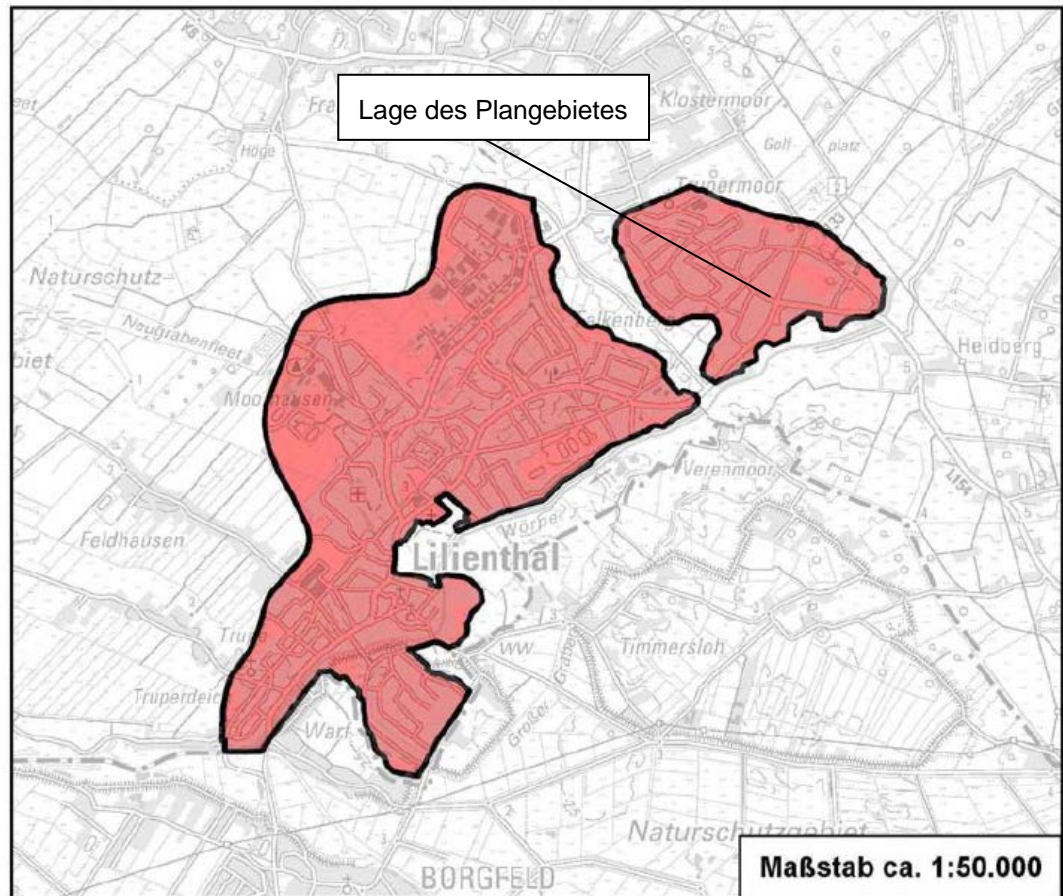
**Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Landkreis Osterholz)**

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

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

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





**Abb. 3:** Darstellung des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal im RROP (die Lage des Plangebietes ist in der Abbildung gekennzeichnet)

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal, in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle „Falkenberg“ der Straßenbahnlinie 4 sowie der Regionalbuslinien 630, 668 und 670. Somit ist eine gute Anbindung sowohl an das Netz des ÖPNV als auch an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Zudem befindet sich ein Verbrauchermarkt im Bereich des Falkenberger Kreises, so dass die Versorgung der zukünftigen Anwohner mit Produkten des täglichen Bedarfs ebenfalls unmittelbar in der näheren Umgebung des Wohngebietes erfolgen kann. Somit erfüllt die Lage des Plangebietes Kriterien, die insbesondere für Senioren und ältere Menschen von Bedeutung sind.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in einer Entfernung von etwa 650 m nordwestlich des Plangebietes und sind somit ebenfalls fußläufig zu erreichen. Zudem besteht über den ca. 120 m westlich des Plangebietes gelegenen Jan-Reiners-Weg eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zum Gymnasium, zur IGS Lilienthal, zum Sportzentrum Schoofmoor sowie zum Ortskern Lilienthals. Insofern berücksichtigt die Wahl des Standortes insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern. Die Freizeitmöglichkeiten sind jedoch auch für andere Altersgruppen attraktiv.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine grundsätzliche Abstimmung hinsichtlich der Möglichkeit zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die Trupermoorer Landstraße (K 18) erfolgte bereits im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit der zu-



ständigen Fachbehörde des Landkreises Osterholz. Zudem belegt ein Fachgutachten<sup>2</sup>, dass der neue Knotenpunkt Trupermoorer Landstraße / Planstraße realisiert werden kann, ohne den Verkehrsfluss auf der Kreisstraße zu beeinträchtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet die Entwicklung eines Wohngebietes an einem Standort vor, der innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal liegt und gut in die vorhandene Siedlungsstruktur eingegliedert ist. Zudem trägt die geplante zukünftige Nutzung zur Stärkung des Zentralen Ortes, z. B. durch die bessere Auslastung von Infrastruktureinrichtungen, bei. Damit entspricht die vorliegende Planung in hohem Maße den raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

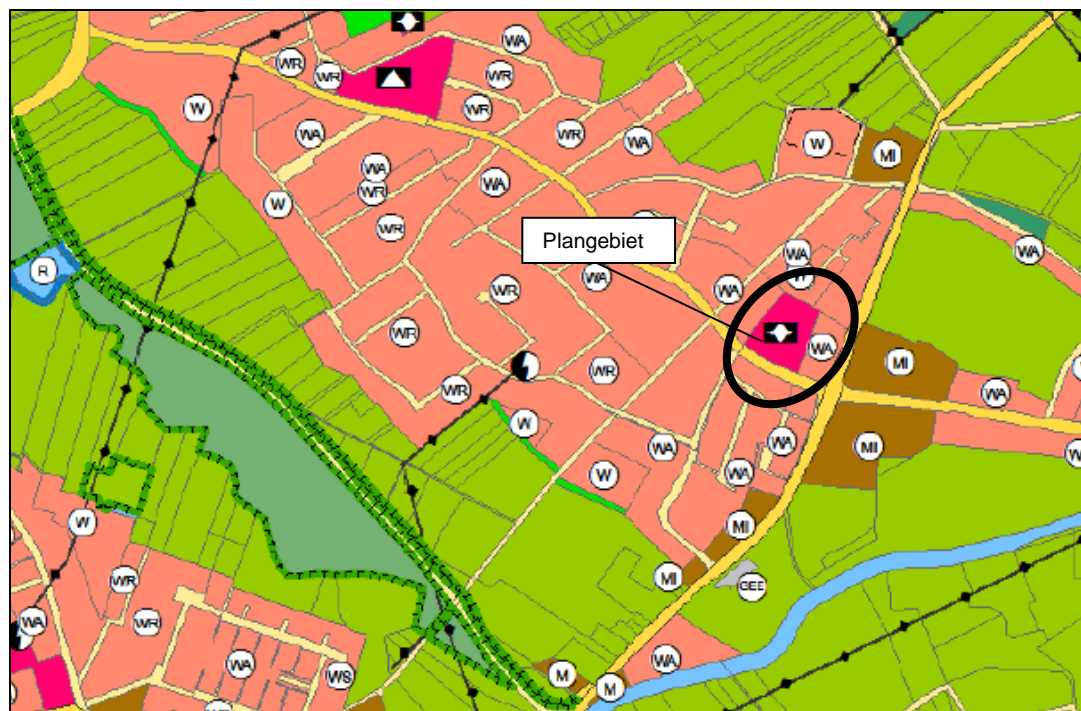
Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal weist das gesamte Plangebiet eine Darstellung als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ auf

Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind als *Allgemeine Wohngebiete (WA)* bzw. als *Wohnbauflächen (W)* dargestellt. Die direkt vorgelagerte Trupermoorer Landstraße (K 18) sowie die östlich gelegene Falkenberger Landstraße weisen die Darstellung als *überörtliche Hauptverkehrsstraße* im Flächennutzungsplan auf (siehe auch nachfolgende Abbildung).

---

<sup>2</sup> Lilienthal, Baugebiet „Trupermoorer Landstraße 35“, Bebauungsplan Nr. 129 -Angaben zum Verkehrsaufkommen und Nachweis der Leistungsfähigkeit- (Stand: 23.08.2016, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal).

Das Gutachten wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erarbeitet, als die endgültige Bezeichnung des Bebauungsplanes noch nicht feststand.



**Abb. 4:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal (das Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet)

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde setzt der Bebauungsplan aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ein *Allgemeines Wohngebiet* fest. Bedingt durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes soll die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, wie bereits beschrieben, im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes fügen sich in das städtebauliche Gefüge sowie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ein.

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

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

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan liegt gegenwärtig für den Bereich des Plangebietes noch nicht vor. Angrenzende Bereiche wurden von den Bebauungsplänen Nr. 24 „In der Vieth“ (Rechtskraft: 18.10.1971), Nr. 102 „Falkenberger Landstraße III“ (Rechtskraft: 08.12.1999) und Nr. 2 „Trupermoor“ (Rechtskraft: 08.03.1963) verbindlich überplant.

Im Einzelnen treffen die vorgenannten Bebauungspläne im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „In der Vieth“ umfasst das östlich an das Plangebiet angrenzende Reihenhausbaugebiet (Am Schiffgraben) sowie ein Reihenhausbaugebiet südlich der Trupermoorer Landstraße und westlich der Falkenberger Landstraße (In der Vieth).

Der **Bebauungsplan Nr. 24** setzt im nördlichen (Am Schiffgraben), direkt an das Plangebiet angrenzenden Teil ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* mit einer *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,4 und einer *Geschossflächenzahl (GFZ)* von 0,7 fest. Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten und dürfen bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen. Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes (In der Vieth) setzt dieser ein *Reines Wohngebiet (WR)* fest, in dem die Gebäude zwingend eingeschossig zu errichten sind. Die *Grundflächenzahl* sowie die *Geschossflächenzahl* beträgt jeweils 0,4.

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Mindestgrundstücksgröße mit 230 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes, nur durch ein schmales Flurstück vom vorliegenden Bebauungsplan getrennt, befindet sich der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 102** „Falkenberger Landstraße III“. Dieser beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* sowie von zwei kurzen Stichstraßen zur Erschließung der Baugrundstücke. In den Randbereichen des Bebauungsplangebietes sind mehrere Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, die durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu ergänzen sind. Zudem befindet sich an zentraler Stelle des Gebietes eine kleine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“.

Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* ist die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu 2 Wohneinheiten zulässig. Es ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die *Grundflächenzahl* beträgt 0,3 und die Mindestgrundstücksgröße liegt bei 600 m<sup>2</sup>.

Dem **Bebauungsplan Nr. 2** „Trupermoor“ lag ein konkretes Baukonzept zu Grunde. Dementsprechend definiert der Bebauungsplan durch die festgesetzten Baulinien die konkreten Gebäudestandorte. Die Einzelhäuser sind in Form von Hausgruppen in geschlossener zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Die *Grundflächenzahl* beträgt 0,4 und die *Geschossflächenzahl* 0,7. Die Grundstücksgröße von Mittelhäusern muss mindestens 220 m<sup>2</sup> aufweisen und Eckgrundstücke müssen mindestens 400 m<sup>2</sup> groß sein.

Die Erschließung erfolgt über einen ausgebauten Abschnitt des Ahornweges sowie davon abzweigende Erschließungswege. Zudem können die straßenseitig angeordneten zusammenhängenden Garagen über drei direkte Zufahrten von der Trupermoorer Landstraße aus erreicht werden.

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal, im Ortsteil Trupermoor, und in unmittelbarer Nähe zum Falkenberger Kreisel. Es grenzt im Süden direkt an die Trupermoorer Landstraße (K 18).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches ist dessen Umfeld bereits bebaut. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein kleines Reihenhausbauwerk (drei Reihenhauszellen) mit zweigeschossigen Gebäuden (Am Schiffgraben). Der südliche Teil des Gebietes wird von einer befestigten Stellplatzfläche eingenommen und der östlich angrenzende Bereich stellt sich als Grünfläche dar, dessen nördlicher und südöstlicher Rand mit Gehölzen bewachsen ist. Daran schließt sich der Falkenberger Kreisel mit der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 4 an.

Nördlich und südlich des Plangebietes wird die vorhandene Bebauung im Wesentlichen durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Zudem grenzt eine einzeilige Bebauung mit Einzelhäusern westlich an das Plangebiet. Daran schließt sich in westlicher Richtung ein weiteres kleines Gebiet mit Hausgruppen (Ahornweg) an. Die dazugehörigen Garagen sind als zusammenhängende bauliche Anlagen angrenzend an die Trupermoorer Landstraße angeordnet.

Das Plangebiet selbst wurde in der Vergangenheit durch die evangelische Kirche als Jugendheim genutzt. Daher befinden sich im südlichen Teil des Grundstückes mehrere Gebäude. Es handelt sich dabei um das zweigeschossige Gebäude des Jugendheims sowie einen eingeschossigen Bungalow mit drei angebauten Garagen, der vermutlich als Hausmeisterwohnung genutzt wurde. Die beiden vorgenannten Gebäude bilden die räumliche Abgrenzung zu einem kleinen, an die Trupermoorer Straße angrenzenden Platz, der zugleich als Zufahrt und Parkplatzfläche genutzt wurde. Zur Trupermoorer Landstraße weist der Platz zwei Grundstücksein- und Ausfahrten auf.

Flächen für die Freizeitgestaltung befinden sich nördlich des Gebäudes des Jugendheimes in Form eines Spielplatzes mit einzelnen Spielgeräten, einem Grillplatz sowie einem Bolzplatz, der fast den gesamten rückwärtigen Bereich des Grundstückes einnimmt. Auf der östlichen Seite des Bolzplatzes befindet sich zudem ein Holzschuppen. Die Ränder des Bolzplatzes werden durch Gehölzbestände eingefasst. Weitere Bäume sind im südlichen Teil des Plangebietes vorhanden.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für eine wohnbauliche Nutzung in der Gemeinde Lilienthal. Durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Jugendheim steht das Grundstück nun für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung.

Die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes an der Trupermoorer Landstraße sind planungsrechtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Teil des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ zu bewerten. Eine Bebauung der rückwärtigen

Grundstücksflächen ist jedoch gemäß dem geltenden Planungsrecht gegenwärtig nicht zulässig, so dass es erforderlich ist, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Gemeinde liegt die Anfrage eines Vorhabenträgers vor, der innerhalb des Plangebietes Reihenhäuser errichten möchte.



Abb. 5: Bebauungskonzept (Quelle: Interhomes AG)

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Lilienthal ist das Planungsziel die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes*. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ist über eine private Stichstraße mit Wendeanlage geplant. Unmittelbar an die Trupermoorer Landstraße angrenzend ist die Errichtung von Carportanlagen beiderseits der zentralen Zufahrt geplant, die zugleich dem Schutz vor Schallemissionen durch den Straßenverkehr dienen.

Da die gesetzlichen Kriterien des Baugesetzbuches erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht daher in hohem Maße der gesetzlichen Vorgabe zur Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Bedingt durch die Erschließungssituation sowie des städtebaulichen Ziels, das Gebiet zukünftig vorrangig wohnbaulich zu nutzen, werden bestimmte, gemäß

den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den Quartieren Q1 und Q2 ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Derartige Nutzungen würden sich entweder aufgrund des Flächenbedarfs oder des initiierten Verkehrs städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen. Daher werden die vorgenannten Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da aufgrund der Lage des Plangebietes im Zentralen Siedlungsbereich eine optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, wird in den beiden Quartieren des *Allgemeinen Wohngebietes* (Q1 und Q2) eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und somit die Obergrenze der Bodenversiegelung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf im *Allgemeinen Wohngebiet* bis zu 50 % betragen. Einschränkungen sollen nicht erfolgen, da für eine angemessene Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus) sowie Stellplätze / Carports mit Zufahrten erforderlich sind.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Baugebiet maßgeblich. Dadurch soll verbindlich festgelegt werden, dass die privaten Anteile der Mischverkehrsfläche bei der Ermittlung der Grundfläche nicht heranzuziehen sind. Es ist davon auszugehen, dass die innerhalb der zwei Flächen für Carports und Stellplätze gelegenen Bereiche den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet werden. Es kann bei der Umsetzung zukünftiger Bauvorhaben erforderlich sein, Teilbereiche der Carport- und Stellplatzflächen dem jeweils anderen Quartier zuzuordnen.

Die Anzahl der zulässigen **Vollgeschosse** sowie die maximal **zulässigen Höhen baulicher Anlagen** werden innerhalb des Plangebietes einheitlich festgesetzt und auf zwei Vollgeschosse und 15,5 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Die Höhe der Fahrbahnoberkante der Trupermoorer Landstraße liegt bei etwa 4,1 m ü. NHN und die angrenzenden bebauten Grundstücke weisen Geländehöhen von ca. 4,0 bis 4,5 m ü. NHN auf. Insofern orientieren sich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe an der westlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhausbebauung.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,5 m ist zulässig, da z. B. Schornsteine aus technischen Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Zugleich sind untergeordnete



Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar, so dass sich nur marginale Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als untergeordnet zu bewerten sind.

### **7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Die durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden als zusammenhängende „Bauzonen“ festgesetzt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Im gesamten Plangebiet wird zudem eine offene Bauweise (o) festgesetzt, innerhalb derer Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,0 m und einem seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Eine Einschränkung der zulässigen Gebäudetypen soll nicht erfolgen, so dass sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig sind.

### **7.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird innerhalb des Kronentraufbereiches des im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes sowie innerhalb der Kronentraufbereiche von zwei auf benachbarten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandenen Eichen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Ausgenommen sind lediglich Zäune, die der Grundstückseinfriedung dienen, und Schallschutzanlagen sowie die dazu erforderlichen Punktfundamente. Bei der Anlage der Punktfundamente sind die Wurzeln der vorhandenen Bäume besonders zu berücksichtigen und schonend zu behandeln.

Zudem sind wasserdurchlässig befestigte Wege zulässig.

### **7.5 Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Trupermoorer Landstraße (K 18) aus über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Diese ist ausreichend für 2-achsige Fahrzeuge dimensioniert, z. B. Feuerwehrfahrzeuge und Müllfahrzeuge. Der einseitige Wendehammer gemäß RAS 06 bietet ebenfalls ausreichend Platz für das Wenden von 3-achsigen Fahrzeugen, allerdings sind Rangiervorgänge erforderlich.

Die Wendeanlage weist darüber hinaus eine ausreichende Größe auf, um eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr mit einer Abmessung von 12,0 x 7,0 m bereitzustellen. Eine weitere Bewegungsfläche kann im mittleren Abschnitt der Stichstraße angeordnet werden.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Mischverkehrsfläche festgesetzt und soll entsprechend ausgebaut werden. Die Fläche soll zudem in Privatbesitz der zukünftigen Eigentümer übergehen. Innerhalb der Mischverkehrsfläche ist die seitliche Anordnung von Stellplätzen sowie von Abstellflächen für Müllgefäße vorgesehen. In der Planzeichnung sind die entsprechenden Abstellflächen mit einem M im Kreis gekennzeichnet. Durch die Anordnung auf der westlichen Seite der Stichstraße ist die Entleerung der Müllgefäße mit automatisierten Fahrzeugen möglich.

Die Mischverkehrsfläche wurde auf der südöstlichen Seite der Wendeanlage vergrößert, um ausreichend Flächen für die Anordnung von Stellplatzflächen, z. B. für Besucher vorzuhalten. Zwei weitere Aufweitungen der Stichstraße befinden sich im südlichen Abschnitt. Hier ist die Anordnung von weiteren Stellplätzen und deren Zufahrten vorgesehen, die sowohl den Besuchern, als auch allen künftigen Anwohnern zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen zur Verfügung stehen.

Ein Teil des Straßenflurstückes der Trupermoorer Landstraße (Fußweg, Seitenstreifen) wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da innerhalb des Grünstreifens zwischen dem Fußweg sowie der Fahrbahn zur Aufwertung des Ortsbildes mehrere Einzelbäume angepflanzt werden sollen. Bereits im Vorfeld erfolgte eine grundsätzliche Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, d. h. dem Landkreis Osterholz. Die konkreten Pflanzstandorte werden mit der zuständigen Kreisstraßenmeisterei abgestimmt.

## **7.6 Zulässigkeit von Stellplätzen / Carports**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption ist die Anordnung von Stellplätzen, Carports sowie Garagen lediglich innerhalb der dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen wurden explizit auf den am stärksten von Schallemissionen betroffenen Grundstücksteilen als Gemeinschaftsanlagen angeordnet. Durch die ergänzenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen kann ein wirksamer Schallschutz für die angrenzenden Freiflächen innerhalb des Wohngebietes erzielt werden. Zugleich wird durch die Anordnung der Stellplatz- und Carportflächen unmittelbar an der Trupermoorer Landstraße der Verkehr innerhalb des Plangebietes reduziert.

Abweichend von den zwei straßennahen Gemeinschaftsanlagen ist innerhalb des O2 die Errichtung von Garagen / Carports / die Anlage von Stellplätzen auch an den Schmalseiten des „Baufensters“ zulässig. Aufgrund der Abmessungen der Flächen ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen sehr gering ist und die dadurch verursachten Emissionen zu vernachlässigen sind.

## **7.7 Erhalt eines Einzelbaumes**

Aufgrund des Planungsziels, eine dichte Bebauung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen sowie den erschließungstechnischen Erfordernissen (Bodenaufhöhung), ist es nicht möglich, umfangreichere Gehölzbestände im Plangebiet zu erhalten. Es wurde daher lediglich ein Ahorn im Südosten des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt.

Zum Schutz des Einzelbaumes sowie von zwei Eichen außerhalb des Geltungsbereiches wurde ergänzend eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass im Kronenbereich die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen wird. Lediglich Grundstückseinfriedungen und Schallschutzanlagen mit den dazugehörigen Punktfundamenten sowie wasserdurchlässig befestigte Wege sind innerhalb des Kronenbereiches zulässig. Die Wurzelbereiche sind zu schonen.

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

### **7.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Anpflanzen von Einzelbäumen**

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist es erforderlich, die straßenseitige Rückwand der Carports als Schallschutzanlage auszubilden oder eine gesonderte Schallschutzanlage zu errichten. Aufgrund der negativen Auswirkungen einer geschlossenen Wand auf das Ortsbild wurde eine Begrünung mit Kletterpflanzen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, so dass die visuellen Auswirkungen gemindert werden. Ergänzend zur Wandbegrünung beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung einer zweiten Pflanzreihe mit niedrigen Sträuchern direkt an der Grundstücksgrenze, so dass eine Höhenstaffelung der Bepflanzung erzielt wird. Zugleich steigt die Attraktivität der Bepflanzung durch unterschiedliche Belaubung und Blütezeiten.

Die mit dem Buchstaben B gekennzeichnete *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* grenzt direkt an den auf dem benachbarten Grundstück gelegenen Parkplatz und es steht eine etwas breitere Fläche zur Verfügung. Daher wurde für diesen Bereich eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bepflanzungsmaßnahmen zur Förderung des Ortsbildes sind vom Vorhabenträger in der auf die Errichtung der direkt angrenzenden Lärmschutzwand / Lärmschutzanlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Weitere, das Ortsbild aufwertende, Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb des Flurstückes der Trupermoorer Landstraße festgesetzt. Insgesamt sind 6 Einzelbäume innerhalb des Grünstreifens neben der Fahrbahn anzupflanzen. Durch die Anpflanzungen erfolgt eine Ergänzung des bereits vorhandenen Baumbestandes entlang der Trupermoorer Landstraße der sich positiv auf das Ortsbild auswirkt. Auf die Definition konkreter Pflanzstandorte in der Planzeichnung wurde verzichtet und lediglich die Anzahl der zu pflanzenden Einzelbäume festgelegt, um die erforderliche Flexibilität zur Berücksichtigung vorhandener Leitungen zu erhalten. Die Pflanzdichte und die Pflanzqualität für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

### **7.9 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der Trupermoorer Landstraße (K 18) und der Falkenberger Landstraße (L 133) ein. Außerdem könnten Schallimmissionen, verursacht durch die Straßenbahnlinie 4 im Bereich des Falkenberger Kreisels für die Planung relevant sein. Daher wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung durch das Ingenieurbüro

Bonk-Maire-Hoppmann GbR ein Schallgutachten (Stand: 15.11.2016)<sup>3</sup> erarbeitet, dessen Ergebnisse und Empfehlungen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Der schalltechnischen Untersuchung liegen bezüglich der Verkehrsbelastung der Trupermoorer Landstraße (K 18) aktuelle Daten des Büros Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, (Stand: 2016) zu Grunde. Zudem wurde unter Beachtung der allgemeinen Verkehrsentwicklung eine Verkehrsmengensteigerung berücksichtigt (Prognosehorizont 2030) und somit eine durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) von rund 7.300 Kfz/Tag mit einem LKW-Anteil von rd. 7 % tags und ca. 2 % nachts in die Berechnungen eingestellt.

Für die Verkehrsmengen im Bereich des Falkenberger Kreisels wurde auf vorhandene aktuelle durchschnittliche Verkehrsmengen zurückgegriffen. Diese liegen nördlich des Kreisverkehrsplatzes bei rund 10.700 Kfz/Tag mit LKW-Anteilen von 4,4 % tags und 5,7 % nachts. Südlich des Platzes liegt die durchschnittliche Verkehrsmenge bei rund 13.000 Kfz/Tag, mit einem LKW-Anteil von 5 % tags und 4 % nachts.

Durch die DIN 18005 werden in Bezug auf Schallimmissionen durch Verkehrslärm Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorgegeben.

Grundsätzlich handelt es sich bei den genannten Orientierungswerten um Werte, die möglichst einzuhalten sind, aber nicht um absolute Grenzwerte. In den *"Hinweise[n] für die Anwendung der Orientierungswerte"* im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich *"in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage[n] [...] die Orientierungswerte oft nicht einhalten [lassen]. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden."*

Bei freier Schallausbreitung würden die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet überschritten. Daher beinhaltet die städtebauliche Konzeption eine Anordnung von Carports mit einer Schallschutzfunktion im straßennahen Bereich.

Eine weitere Schallreduzierung im Bereich des geplanten Wohngebietes wäre nur durch die Realisierung einer höheren Schallschutzanlage im südlichen Teil des Plangebietes möglich. Eine über die Höhe der geplanten Carportanlage hinausgehende Schallschutzanlage würde zu einer an dieser Stelle des Siedlungsgebietes städtebaulich nicht sinnvollen räumlichen Trennung des neuen Baugebietes von

---

<sup>3</sup> Das genannte Schallgutachten trägt die Bezeichnung „Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 129 „Trupermoorer Landstraße 35“ in der Gemeinde Lilienthal“. Das Gutachten wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erarbeitet, als die endgültige Bezeichnung des Bebauungsplanes noch nicht feststand.

seiner Umgebung führen. Daher wurde an diesem Standort der Integration der Schallschutzanlage in die Gestaltung der straßenseitig gelegenen Carportanlagen der Vorzug gegeben und gemäß den Vorschlägen des schalltechnischen Gutachtens ergänzende Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Bezug auf Schallimmissionen durch den Schienenverkehr (Straßenbahnlinie 4) werden innerhalb des gesamten Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Zum Schutz vor Schallimmissionen durch den Straßenverkehr ist es erforderlich, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Entsprechend den Annahmen im Gutachten sind entlang der in der Planzeichnung mit „LSW“ gekennzeichneten Linie für *Anlagen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* vom Vorhabenträger vor Innutzungnahme des ersten Gebäudes im Plangebiet eine Lärmschutzanlage mit einer flächenbezogenen Masse von  $\geq 15 \text{ kg/m}^2$  und einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zu errichten. Die Lärmschutzanlage kann auch als Teil der Rück- und Seitenwände von Carports ausgeführt werden.

Durch die vorgenannte Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen können die Orientierungswerte tagsüber im Erdgeschoss weitgehend eingehalten oder unterschritten werden. Im Obergeschoss treten leichte Überschreitungen der Orientierungswerte auf, die jedoch als „nicht wesentlich“ im immissionstechnischen Sinn zu beurteilen sind.

Aufgrund der niedrigeren Orientierungswerte in der Nachtzeit ist es zudem erforderlich Lärmpegelbereiche sowie ergänzende Festsetzungen zu Anforderungen an das Schalldämmmaß der Baustoffe für Außenbauteile gem. DIN 4109 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zudem wurden Festsetzungen zur Grundrissgestaltung in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Dementsprechend sind in den Lärmpegelbereichen III und IV besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Im Rahmen einer Ausnahmeregelung können durch einen Einzelnachweis Ausnahmen von den Festsetzungen zum Immissionsschutz zugelassen werden.

Durch die beschriebenen Festsetzungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

## 8. FLÄCHENÜBERSICHT

Allgemeine Wohngebiete (WA) <u>Quartier 1:</u> ca. 4.809 m <sup>2</sup> , davon Stellplätze ca. 745 m <sup>2</sup> und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ca. 87 m <sup>2</sup> <u>Quartier 2:</u> ca. 2.248 m <sup>2</sup> , davon Stellplätze ca. 526 m <sup>2</sup> und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ca. 115 m <sup>2</sup>	ca. 7.057 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 431 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 1.412 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 8.900 m <sup>2</sup>

## 9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild eine 3-stufige Werteskala (1-3).

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



Hierbei gilt:

**Tab. 3: Wertstufen nach BREUER**

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

Da das Plangebiet derzeit brach liegt, kommt ihm eine geringe Bedeutung für das Schutzgut **Mensch** zu. Aufgrund des vorhandenen Jugendheimgebäudes sowie des Gebäudes mit Hausmeisterwohnung besteht eine potentielle Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt, für Freizeit und Erholung sowie als Wohnstandort. Ortsbildprägende Strukturen, denen eine Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner zukommt, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist aufgrund der Immissionen des Verkehrs auf der Trupermoorer Landstraße sowie der Falkenberger Landstraße als vorbelastet einzustufen. Insgesamt ist dem Plangebiet, bezogen auf das Schutzgut Mensch, derzeit eine allgemeine bis geringe Bedeutung zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung von *Allgemeinen Wohngebieten* erhöht sich die Bedeutung des Plangebietes als Wohnstandort. Eine potentielle Bedeutung für Freizeit und Erholung sowie für den sozialen Zusammenhalt ist hingegen nicht länger gegeben. Da derzeit jedoch kein Bedarf für ein Jugendheim im Ortsteil Trupermoor besteht, hat der Verlust der potentiellen Bedeutung keine negativen Auswirkungen für den Ortsteil.

Um sicherzustellen, dass im Plangebiet zukünftig gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind, werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Da die vorliegende Planung die derzeit brachliegende Fläche wieder einer Nutzung zuführt, ist ihr zukünftig eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** sowie **biologische Vielfalt** zeigt das Plangebiet unterschiedliche Bedeutungen als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen. Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird durch die Gebäude des Jugendheims, die versiegelten Stellplätze, die Gartenfläche der ehemaligen Hausmeisterwohnung sowie durch den an das Jugendheim angrenzenden kleinen Spielbereich eingenommen. Diesen Bereichen kommt eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu. Dies gilt auch für den im Nordosten des Plangebietes gelegenen Bolzplatz.

Das Plangebiet verfügt zudem über einen randlichen Gehölzbestand, der dem Biototyp Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) zuzuordnen ist. Es dominieren die Gehölzarten Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*) sowie Weiden- (*Salix spec.*),

Pappel- (*Populus spec.*) und Ahorn- (*Acer spec.*) Arten. Der Unterwuchs setzt sich aus Jungwuchs der genannten Arten sowie den Arten Gemeine Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) zusammen. Vereinzelt kommen auch Ziergehölze vor. Im Bereich der Gebäude und Stellplätze sind zudem einige Einzelbäume vorhanden, die in erster Linie den Arten Sandbirke (*Betula pendula*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) sowie Pappelarten (*Populus spec.*) zuzuordnen sind. Zudem sind einige Obstbäume vorhanden.

Die Übergangsbereiche zwischen dem randlichen Gehölzbestand sowie dem Bolzplatz werden von einer Vegetation eingenommen, die dem Biotoptyp halbruderaler Gras- und Staudenflur zuzuordnen ist. Den Gehölzbeständen sowie der Gras- und Staudenflur kommt eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu.

In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Hiervon betroffen sind alle im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen. Bei den Biotoptypen mit einer geringen und einer allgemeinen bis geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Beseitigung der Gehölzbestände sowie der halbruderalen Gras- und Staudenflur stellt hingegen eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Bereiche an der Trupermoorer Landstraße dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist bei Vorhaben im Innenbereich die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Somit ist in diesem Bereich auch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird ein Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt.

Bedingt durch die derzeitige Struktur des Plangebietes kann das Vorkommen **besonders geschützter Arten** nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes sind zwei Ortsbegehungen durch den Diplom-Biologen Dieter von Barga, Ottersberg, im Oktober 2016 durchgeführt worden, um das Vorkommen von Fledermausarten genauer zu untersuchen. Aufgrund der Jahreszeit wurde für die bestandsgefährdeten europäischen Vogelarten lediglich eine Potentialeinschätzung vorgenommen.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die geringe Größe des Plangebietes, die eingeschränkte Vielfalt der Gehölzstrukturen sowie die über den ganzen Tag andauernde hohe Störungsfrequenz widerspiegelt.

Amsel	<i>Turdus merula</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>

Heckenbraunelle	Prunella modularis
Kohlmeise	Parus major
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla
Rotkehlchen	Erithacus rubecula
Singdrossel	Turdus philomelos
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes

Ein Potential für das Vorkommen von gefährdeten Arten die spezielle nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, wurde bei der Begehung nicht festgestellt. Es handelt sich zudem ausschließlich um Arten, die sich jedes Jahr einen neuen Niststandort suchen.

Gemäß dem NLT-Papier<sup>4</sup> gilt:

*„Nester von Arten, die nur eine Brutperiode genutzt werden, sind nach Aufgabe artenschutzrechtlich nicht mehr relevant. Nur wenn alle Bruthabitate eines Brutreviers beseitigt werden, so dass ein Ausweichen in die Umgebung unmöglich ist (z. B. Vernichtung aller Hecken und Gebüsche), ist dies mit dem Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unvereinbar.“*

Da im Ortsteil weiterhin umfangreiche Gehölzstrukturen und Gebäude als Bruthabitate zur Verfügung stehen und auch die zukünftig im Plangebiet vorhandenen Hausgärten weiterhin ein geeignetes Bruthabitat darstellen, bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten. Die zu beseitigenden Gehölze sind außerhalb der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit (01.03 bis 31.08) zu fällen. Sollte sich eine Beseitigung innerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeiden lassen, sind die Gehölze direkt vor der Fällung durch eine geeignete Fachperson auf Brutplätze zu untersuchen. Sollten Brutplätze festgestellt werden oder besteht ein Verdacht auf Brutplätze, so ist eine Fällung der betroffenen Bereiche erst nach dem flügge werden der Jungtiere zulässig.

Die Erfassung der Fledermausaktivitäten erfolgte durch zwei Horchboxen, deren Standorte in den Erfassungs Nächten verändert wurden, um möglichst viele relevante Strukturen zu überwachen. Die Erfassung erfolgte während zweier Nächte im Oktober. Die Horchbox-Standorte befanden sich im Bereich der Gehölzstrukturen, sowohl in der Nähe der Gebäude als auch im hinteren Bereich des Geländes.

Ergebnisse der Untersuchung:

*„Es wurde eine insgesamt geringe Fledermausaktivität festgestellt. Regelmäßig wurden Breitflügel-Fledermäuse (*Eptesicus serotinus*) in der Dämmerung sowie den frühen Abendstunden und Zwerg-Fledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) während der gesamten Erfassungszeit dokumentiert, jedoch immer nur in Einzel-exemplaren. Vereinzelt wurden Sozial- bzw. Paarungsrufe der Zwerg-Fledermaus*

---

<sup>4</sup> NIEDERSÄCHSISCHER LANDKREISTAG (NLT), 2014: Arbeitshilfe Naturschutz und Windenergie, Hinweise zur Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Durchführung der Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung bei Standortplanung und Zulassung von Windenergieanlagen (Stand: Oktober 2014). Hannover, Manuskript, vervielfältigt.

*festgestellt, es handelte sich jedoch in allen Fällen um einzelne Rufsequenzen. Vereinzelt Rufsequenzen wurden vom Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), vom Großen Mausohr (*Myotis myotis*) sowie einer weiteren, nicht sicher bestimmbareren Mausohr-Art erfasst.*

*Ein Zufallsgespräch mit dem Pastor der Gemeinde, der mehrere Jahre auf dem Gelände gewohnt hat, ergab keine Hinweise auf ihm bekannte Fledermausvorkommen in den Gebäuden.“*

Aufgrund des bereits bestehenden Störungspotentials durch die vorhandenen Straßen und Wohngebiete sowie der geringen Fledermausaktivität im Plangebiet können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Erfassung können Balzreviere im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse lassen allerdings keine Aussagen zu anderen Fledermausquartieren zu. Aufgrund des alten Baumbestandes mit Stammdurchmessern bis zu 0,8 m besteht ein Potential sowohl für Sommer- als auch für Winterquartiere. Daher sind die zu beseitigenden Gehölze vor der Fällung durch eine geeignete Fachperson auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist eine Fällung lediglich mit Ausnahmegenehmigung zulässig.

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

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes überwiegend aufgrund der umgebenden moderneren Wohnbebauung sowie der Bebauung im Plangebiet bereits überprägt. Den vorhandenen älteren, heimischen, standortgerechten Gehölzen kommt eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild zu. Dem Schutzgut ist insgesamt eine allgemeine bis geringe Bedeutung zuzuordnen.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 wird die Errichtung von wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Zur Umsetzung dieser Planung wird der vorhandene Gebäudebestand abgerissen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der umgebenden neueren Siedlungsbereiche einfügen. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung können daher ausgeschlossen werden. Die Beseitigung der ortsbildprägenden Bäume wirkt sich allerdings negativ auf das Ortsbild aus. Demgegenüber steht die Anpflanzung von insgesamt 6 Linden im Bereich des Grünstreifens innerhalb des Straßenflurstückes der Trupermoorer Landstraße, die sich positiv auf das Ortsbild auswirken. Aus den genannten Gründen sowie der bestehenden Bedeutung können erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden. Die derzeitige Bedeutung bleibt bestehen.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes im verdichteten Siedlungsbereich sowie den bereits teilweise bestehenden Versiegelungen eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen. Da zu-

dem das anfallende Niederschlagswasser überwiegend vor Ort versickert wird, sind die genannten Schutzgüter von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp Hochmoor anzutreffen. Aufgrund der ursprünglich gegebenen Nässe im ehemaligen Überschwemmungsbereich der Wörpe hat sich im Laufe der Zeit über den sandigen fluvatilen Ablagerungen der Lilienthaler Sandmarsch der besagte Bodentyp gebildet. Aufgrund in der Vergangenheit durchgeführter Entwässerungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die vorhandene Torfschicht bereits deutlich überprägt ist und lediglich noch eine geringe Mächtigkeit aufweist. Die im Zuge der vorliegenden Planung durchgeführte Bodenuntersuchung bestätigt diese Einschätzung. Es ist lediglich noch eine 20 bis 30 cm mächtige Torfschicht im Plangebiet vorhanden, die mit Sand in einer Mächtigkeit von 1,5 bis 2,7 m überdeckt ist. Bei den anstehenden Böden handelt es sich nicht um seltene Böden sowie weder um naturnahe Böden, noch um Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung, so dass dem Schutzgut **Boden** eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist. Im Bereich der bereits versiegelten Böden ist allerdings von einer deutlichen Überprägung der Bodenstandorte auszugehen. Dies gilt ebenso für die als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufenden Flächen an der Trupermoorer Landstraße mit einer Größe von insgesamt etwa 4.380 m<sup>2</sup>, da hier eine Versiegelung bereits zulässig ist. Diesen Bereichen kommt lediglich eine geringe Bedeutung zu.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden zusätzliche Versiegelungen in einem Umfang von etwa 2.750 m<sup>2</sup> (ca. 747 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung und Allgemeines Wohngebiet ca. 3.339 m<sup>2</sup> x 0,6 = 2.003 m<sup>2</sup>) im bisherigen Außenbereich ermöglicht, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden darstellen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet eine Bodenauffüllung um bis zu ca. 1,0 m erforderlich ist. Hierbei handelt es sich im Außenbereich ebenfalls um eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte. Zudem sind Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet nicht bekannt. Damit sind die Schutzgüter **Schutzgebiete und -objekte** und **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

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

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

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

## 9.2 Wasserwirtschaft

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde eine Bodenuntersuchung<sup>5</sup> mittels 17 Bohrungen bis zu einer Tiefe von 4,0 m bis 7,0 m durchgeführt.

Die Bohrungen ergaben, dass sich unter der ca. 0,5 m mächtigen Oberbodenschicht Mittelsande befinden, die eine gute Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Der Grundwasserstand liegt zwischen 0,4 m bis 1,30 m unter Oberkante Gelände. Insofern ist eine Bodenaufhöhung erforderlich, um den erforderlichen Abstand von mindestens 1,0 m zwischen Sickeranlage und Grundwasser zu erreichen. Die Bodenauffüllung ist außerdem für eine ausreichende frostfreie Abdeckung des Kanals notwendig.

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

Das auf der privaten Straße anfallende Niederschlagswasser soll dagegen über einen Kanal im Straßenraum in Richtung Südosten geleitet und an die vorhandene Grabenverrohrung angeschlossen werden.

## 9.3 Ver- und Entsorgung

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

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

Von Seiten der Feuerwehr Lilienthal / Falkenberg im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mitgeteilt wurde, dass im Bereich der Wendeanlage der Privatstraße die Anlage eines Unterflurhydranten erforderlich ist, um die Grundsicherung der Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Hydranten sind nach den Vorgaben der DVGW Arbeitsblätter W 331 und W 400 sowie der DIN 3221 Teil 1 auszuführen, insbesondere sind die Hydranten so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 „Hinweisschilder für Löschwasser“ zu kennzeichnen.

---

<sup>5</sup> Geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung, Umtec, Bremen (Stand: April 2016)



## 9.4 Überörtlicher Verkehr / ÖPNV

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

Gegenwärtig sind zwei Grundstückszufahrten von dem kleinen vor dem Gebäude des Jugendheimes gelegenen Platz zur Kreisstraße vorhanden. Zukünftig erfolgt die Erschließung über eine zentrale private Stichstraße mit Wendeanlage. Insofern wird die Verkehrssituation durch die Reduzierung der Zufahrten zur Trupermoorer Landstraße verbessert, zugleich erhöht sich jedoch auch das Verkehrsaufkommen. Daher wurde im Rahmen eines Fachgutachtens<sup>6</sup> überprüft, ob der geplante neue Knotenpunkt Trupermoorer Landstraße / Planstraße ausreichend leistungsfähig ist, um den prognostizierten Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Entsprechend dem Konzept für das Plangebiet wird von einer Bebauung mit Reihenhäusern und ca. 33 Wohneinheiten ausgegangen. Zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Trupermoorer Landstraße wurde Mitte 2016 eine Verkehrszählung durchgeführt und zudem ein Prognosehorizont bis 2030 berücksichtigt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Bei einer zulässigen Geschwindigkeit auf der bevorrechtigten Trupermoorer Landstraße von 50 km/h (Innerortsverkehr) ergibt sich für den Hauptstrom und für den linksabbiegenden Strom die Qualitätsstufe A (nach HBS). Es wird die höchste Qualitätsstufe (A) für durchgehenden Verkehr und die Abbiegeverkehre eingehalten. Der Linksabbieger hat eine mittlere Wartezeit von 2,5 s.*

*Die Leistungsfähigkeit der Ausfahrt vom Baugebiet ist gewährleistet, es stellen sich in der Spitzenstunde mittlere Wartezeiten von 5,5 s bis 11,8 s ein. Der Rechtseinbieger erreicht die Qualitätsstufe A. Beim Linkseinbiegen wird die Qualitätsstufe B erreicht. Die entstehende Wartezeit ist mit 11,8 s sehr gering.*

*Es treten keine bzw. sehr geringe Beeinträchtigungen des bevorrechtigten Durchgangsverkehrs auf.“*

Der Knotenpunkt ist somit ausreichend leistungsfähig.

Durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Fachbüro wurde überprüft, ob Sichtdreiecke in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen, um eine ungehinderte Sicht auf den Verkehr auf der Trupermoorer Landstraße zu ermöglichen. Aufgrund des vorhandenen Abstands zur Fahrbahn liegen die Sichtdreiecke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die konkrete Bauausführung für den Anschluss der Privatstraße an die Kreisstraße mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Zudem sind die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hinsichtlich Breite, Beschaffenheit und Tragfähigkeit zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Lilienthal, Baugebiet „Trupermoorer Landstraße 35“, Bebauungsplan Nr. 129 -Angaben zum Verkehrsaufkommen und Nachweis der Leistungsfähigkeit- (Stand: 23.08.2016, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal).

Das Gutachten wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erarbeitet, als die endgültige Bezeichnung des Bebauungsplanes noch nicht feststand.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle „Falkenberg“ der Straßenbahnlinie 4 sowie der Regionalbuslinien 630, 668 und 670. Somit ist eine sehr gute Anbindung sowohl an das Netz des ÖPNV als auch an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

## **9.5 Immissionsschutz**

Durch die Lage des Plangebietes an der Trupermoorer Landstraße wirken Schallemissionen auf das Plangebiet ein. Daher wurde unter Zugrundelegung aktueller Verkehrszahlen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden durch die Festsetzung von Schallschutzanlagen und Lärmpegelbereichen sowie ergänzenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Kap. 7.9).

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit angemessen berücksichtigt.

## **10. NACHRICHTLICHE HINWEISE**

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

### **Kampfmittel**

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

### **Altablagerungen**

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

### **Archäologische Denkmalpflege**

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

Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

### **Besonderer Artenschutz**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Daher sind vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern diese auf besetzte Nester und Bruthöhlen von gefährdeten Vogelarten und auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen zu überprüfen. Soweit besetzte Nester und Bruthöhlen von Vogelarten gefunden werden, sind, um deren Zerstörung zu vermeiden, Bäume und Sträucher außerhalb der Brutzeit- und Aufzuchtzeit zu fällen.

Soweit Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und Vogelarten gefunden werden, ist eine Fällung lediglich nach Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung zulässig.

## 11. HINWEISE

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

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

### **Vorschriften**

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

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

Bremen, den 06.11.2017 / 29.12.2017

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. B. Lichtblau

**Verfahrenshinweis:****1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.2017 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 31.08.2017 bis 02.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aufgrund von Änderungen im Baugesetzbuch war eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung erforderlich. Ort und Dauer der Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2017 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2017 bis 21.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

**2. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.02.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 22.03.2018

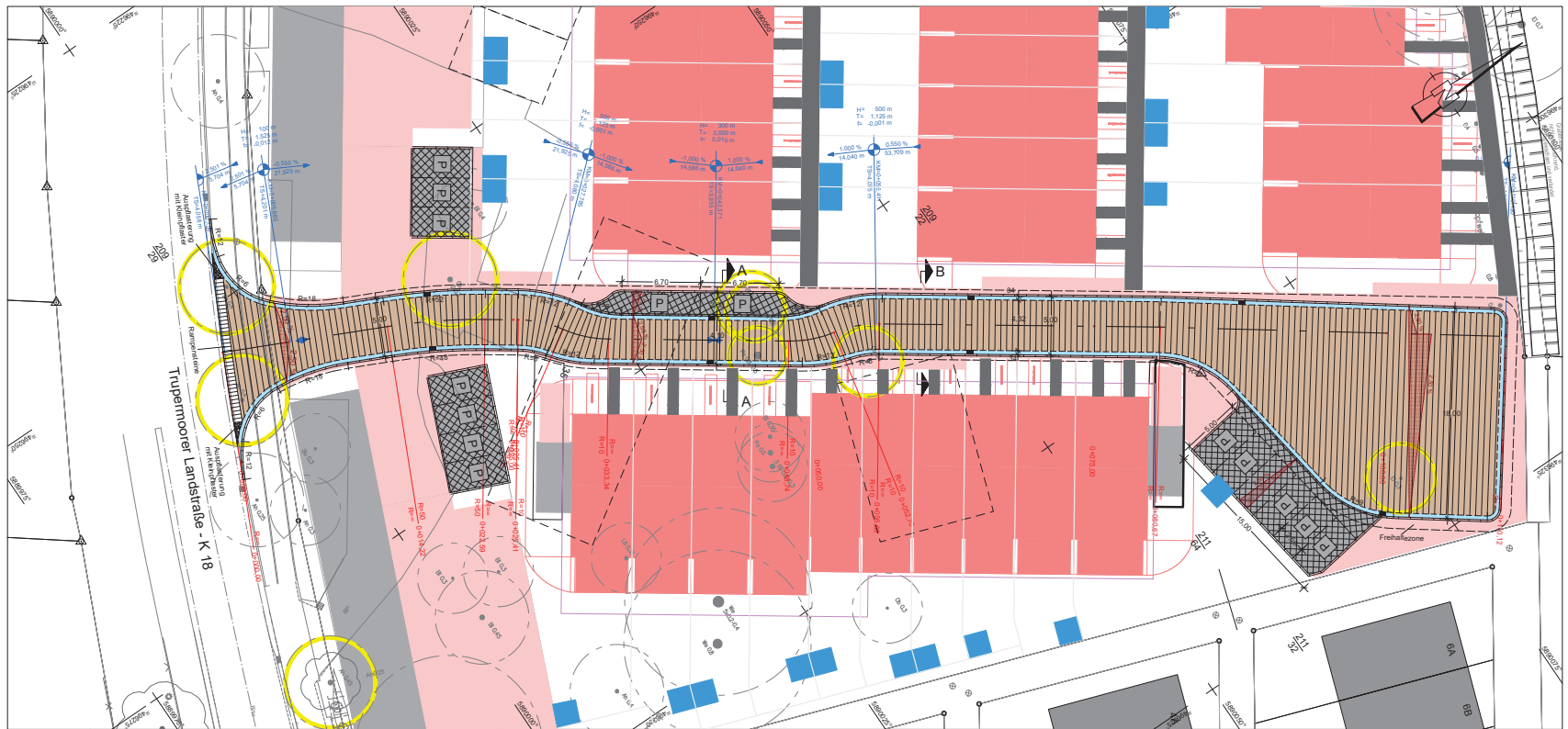
Der Bürgermeister  
gez. Kristian W. Tangermann

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

**Anhang:** Erschließungskonzept (Stand: 13.03.2017), Ingenieurbüro  
Kleberg + Partner, Ritterhude



- Legende:**
- Fahrbahn/Mischfläch: Betonsteinpflaster 21/14/10 cm, antik rot-schwarz-ruanier, L-Bogenverband
  - Parkstreifen: Betonsteinpflaster 20/20/10 cm, 'Öko-Pflaster', anthrazit
  - 2-reihige Rinne: Betonsteinpflaster 16/16/14 cm, grau
  - Baum entfällt
  - Fahrbahnneigung
  - gepl. Straßeneinlauf
  - Neigungsbruchpunkt mit Angabe von Gefälle bzw. Steigung in Prozent, Länge der Gefälle- (Steigungs-) Strecke und Halbmesser

1	Parkplätze ergänzt, 1x Baum entfällt zusätzlich, Stempeltext geändert	13.03.2017	Krf
Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

**INGENIEURBÜRO KLEBERG + PARTNER**

BERATENDE INGENIEURE  
STRASSENBAU  
WASSERWIRTSCHAFT  
SPORT- & FREIZEITANLAGEN  
GEO-INFORMATIONSSYSTEME  
PROJEKTIERUNG  
BAUWECHSUNG  
VERMESSUNG

Gewerbepark Ritterhude Tel. 04292-8161-0  
Böcklerallee 19 Fax 04292-816133  
27721 Ritterhude info@IBKleberg.de

**Lageplan Verkehrsanlagen**

Privatweg

Projekt	213100	gez.	De	bearb.	Bo/De	gepr.	
Unterlage	5.1	Blatt	1	Datum	27.01.2017	Maßstab	1:250

**Entwurf**

Auftraggeber: **Interhomes AG**  
Ahker Dorfstraße 9, 28279 Bremen

Bauvorhaben: **Erschließung Baugebiet B-Plan Nr. 136 "Wohnbaugebiet Jugendheim Falkenberg" Gemeinde Lilienthal**

aufgestellt: \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

BN Beton	RG Rasengittersteine	Wasserschieber	Ampelanlage	Ah Ahorn	Ha Haselnuss	Wei Weide	Einzelbäume:
BP Betonpflaster	RuB Rundbord	Gasschieber	Mast Stahlgitter	Bi Birke	Hi Hibiskus	Wd Weildorn	Laubbaum
Btu Asphalt	RB Rasenbord	Hydrant	Mast Oberirdische Leitung	Bu Buche	Ka Kastanie	Eib Eibe	Nadelbaum
FP Findlingspflaster	HB-Go Hochbord mit Gasse	Kanaldeckel	BS = Bohrsondierung	Eb Eberesche	Li Linde	Fi Fichte	Gruppe:
GP Granitpflaster	VZ Verkehrszeichen	Im-Stein-Tafel	RS = Rammsondierung	Ei Eiche	Pa Pappel	Ki Kiefer	Bäume
KL Klinkerpflaster	Lo Leinwand	Schallkasten		Eri Eri	Pl Platane	La Lärche	Gebüsch
PL Pflaster	Einbahn	Merkmale Elektrizität		Ei Eiche	Ru Robinie	Ta Tanne	
VP Verbundpflaster	Straßenablauf	Schacht		Estp Espe	Roi Rotdorn	Zz Zeder	

Die Grenzen und Gebäude entstammen dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN).  
Für die Bestimmung der genauen Lage ist eine Grenzfeststellung erforderlich.  
Die Planung der Gebäude sowie die vorh. Topografie wurden nachrichtlich aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, übernommen.

GARBY