LILIENTHAL
... LEBENDIGE VIELFALT

Bebauungsplan Nr. 153

„FALKENBERGER LANDSTRASSE 37"

(zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe II")

Begründung

- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-135)

AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1. PLANAUFSTELLUNG ... 3

2. PLANUNTERLAGE ... 4

3. GELTUNGSBEREICH ... 4

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN ... 6
4.1 Raumordnerische Vorgaben ... 6
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 14
4.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 14

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION ... 16

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE ... 16

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES ... 17
7.1 Art der baulichen Nutzung ... 17
7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 18
7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen ... 19
7.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen ... 20
7.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ... 21
7.6 Erhalt von Einzelbäumen ... 21
7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 22

8. FLÄCHENÜBERSICHT ... 23

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE ... 24
9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege ... 24
9.2 Verkehr ... 32
9.3 Ver- und Entsorgung/ Entwässerung ... 34
9.4 Klimaschutz ... 35
9.5 Brandschutz und Löschwasserversorgung ... 36
9.6 Geologie ... 37

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ALLGEMEINE HINWEISE ... 37

11. RECHTSFOLGEN ... 39

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 18.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Falkenberger Landstraße 37“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 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 m² 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 883 m² (1.904 m² Fläche der *Allgemeinen Wohngebiete* WA 1 und WA 2 x GRZ 0,4 sowie 121 m² Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* WA 3 x GRZ 1,0) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² 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.

   Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

   Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Erweiterung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten und damit das bestehende Siedlungsgebiet nachzuverdichten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

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

   Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

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 ernsten 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 Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes vorgesehen.

   Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem 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 *Bruns Vermessung*, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Das vorliegende Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.450 m² auf und befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal, unmittelbar nordwestlich der Falkenberger Landstraße. Somit begrenzt die Falkenberger Landstraße zusammen mit den bereits hier bestehenden Gebäuden - den vorliegenden

Geltungsbereich im Südosten, während die Flächen im Osten durch einen privaten Erschließungsweg und die Bereiche im Südwesten und Norden durch angrenzende Wohnbebauung mit ihren Gartenflächen begrenzt werden. Unmittelbar nordwestlich des vorliegenden Plangebietes befinden sich einige Gehölze, welche die dahinterliegende Reihenhausbebauung räumlich von dem vorliegenden Geltungsbereich trennen.

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

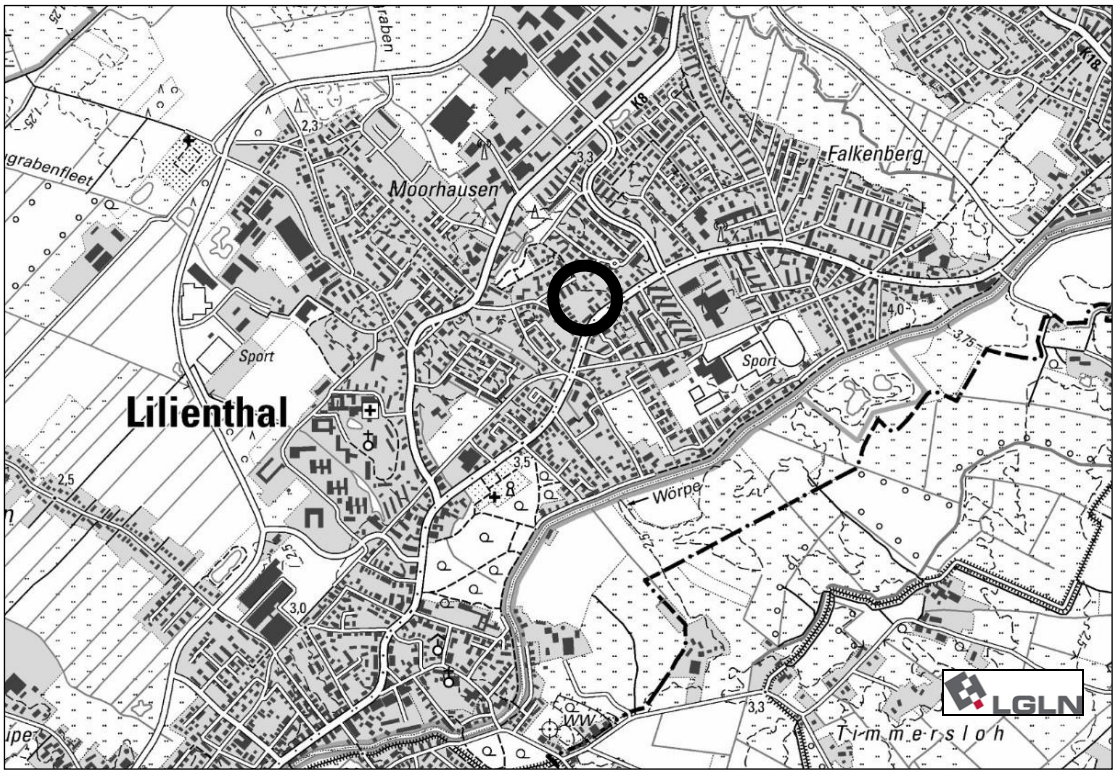


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: TK 25)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die **Ziele** der Raumordnung (fett gedruckt) sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2022)[1] formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz (RROP 2011) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.[2]

Mit Inkrafttreten des länderübergreifenden (Bundes-)Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz ist auch die entsprechende **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBI. I. S. 3712))**, in welcher Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet festgelegt sind, zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze zu berücksichtigen bzw. als Ziele zu beachten.

Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Planung, welche vor allem die Festsetzung von *Allgemeinen Wohngebieten* innerhalb eines bestehenden zentralen Siedlungsgebietes beinhaltet, sind folgende dort festgelegte (verbindliche) Ziele:

I.1.1 ***„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“***

⇒ Etwa 600 m südlich des Plangebietes verläuft die Wörpe, südlich des Flusses - in etwa 850 m Entfernung zum Geltungsbereich – erstreckt sich ein festgelegtes Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Das vorliegende Plangebiet selbst

---

1 Es gilt die Verordnung in der Fassung vom 26. September 2017, welche in Teilen 2022 geändert wurde. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 trat am 17.09.2022 in Kraft.

2 Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, 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.“

befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN innerhalb des Küstengebietes Weser (siehe nachfolgende Abbildung).

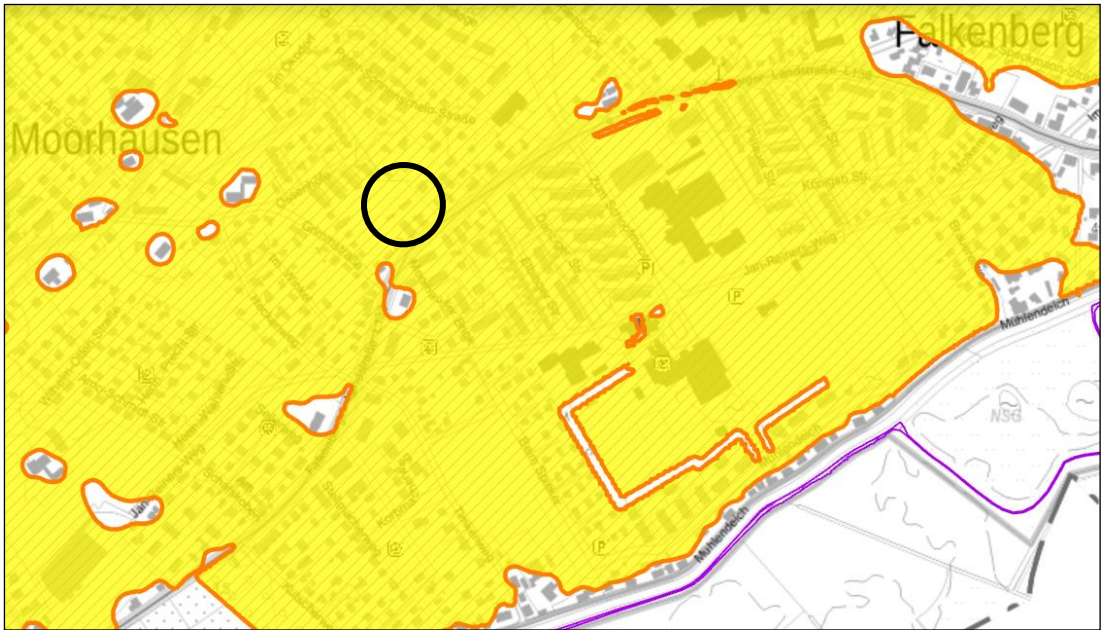


Abb. 2: Abgrenzung des Küstengebietes Weser Niedersachsen, das Plangebiet ist gekennzeichnet (Quelle: Nds. Umweltkarten)

⇒ Nach § 78b Abs. l Satz l Halbsatz l Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt es sich bei *Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten* um Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder 3 WHG als *Überschwemmungsgebiete* festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach der als Interpretationshilfe heranzuziehende Mitteilung des MU vom 20.04.2018 gehören dazu nicht die Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Als überwiegend tidebeeinflusst im Sinne dieser Vorschrift sind in Niedersachsen u. a. die Risikogebiete an der Küste. Diese Gebiete entsprechen den festgesetzten deichgeschützten Gebieten.

Das Plangebiet befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN im Bereich des Küstengebietes Weser. Damit ist auch das Plangebiet von den Gezeiten beeinflusst und somit greift § 78b Abs. l Satz l WHG nicht.

⇒ Davon abgesehen erstrecken sich zwischen dem Überschwemmungsgebiet und dem vorliegenden Geltungsbereich die bestehenden Flächen des *zentralen Siedlungsgebietes* der Gemeinde Lilienthal. Insofern wären im Falle eines Hochwasserrisikos zunächst die bestehenden Siedlungsgebiete betroffen, wodurch deutlich gemacht wird, dass die Gemeinde großes Interesse daran hat, die in Rede stehenden Flächen vor potentiellen Überflutungen zu schützen. Zu diesem Zwecke wurde in der Vergangenheit entlang des Flusses Wörpe ein Deich angelegt, der bei Bedarf bzw. in Zeiten ansteigender Hochwassergefahr zusätzlich verstärkt werden kann bzw. wird. Die Flächen

des Überschwemmungsgebietes erstrecken sich südlich der Wörpe und nehmen aufgrund des schwach reliefartigen Landes weite Teile ein.

Hinsichtlich der nun geplanten moderaten Nachverdichtung wird weder eine neuartige Situation geschaffen noch die bestehende Situation verschärft.

I.2.1 ***„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“***

⇒ Neben der vorstehend angesprochenen Wörpe sind keine weiteren hochwasserrelevanten oberirdischen Gewässer im näheren Umfeld des Plangebietes vorhanden.

Aufgrund der wenig ausgeprägten Geländetopographie wäre auch im Falle extremer Niederschläge, welche durch Versickerung oder geordnetes Ableiten nicht mehr gehandhabt werden könnte, weder mit einem erheblichen Zustrom von höher gelegenen Plangebietsbereichen zu rechnen, noch wäre eine Überflutung von tiefer liegenden Grundstücksteilen mit Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zu befürchten.

Davon abgesehen besteht in Bezug auf Starkregenereignisse auf der nachgeordneten Planungsebene die Möglichkeit bei der Errichtung von Gebäuden darauf zu achten, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in das Gebäude vermieden wird. Die Vermeidung von Schäden im oder am Gebäude kann zum Beispiel durch konstruktive Maßnahmen erfolgen.

Die vorliegende Planung steht hinsichtlich Hochwasserschutz insofern im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

In der zeichnerischen Darstellung der aktuellen Verordnung über das **Landes-Raumordnungsprogramm 2022** werden für die Gemeinde Lilienthal keine planerischen Zielsetzungen getroffen. Im Textteil wird jedoch unter anderem zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Landes Niedersachsen und seiner Teilräume angeregt:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 - 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.* […]“

1.1 - 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen […] die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden […]. Dabei sollen […] die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.*“

⇒ Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht eine moderate Nachverdichtung des zentralen Siedlungsgebietes in der Ortschaft Lilienthal. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen geschaffen, so dass das örtliche Angebot an Wohnraum vergrößert wird. Damit trägt die vorliegende Bauleitplanung zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung bei.

1.1 - 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.*“

⇒ Bedingt durch die überschaubare Größe des Plangebietes sind keine signifikanten Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur sowie die räumliche Bevölkerungsverteilung zu erwarten. Davon abgesehen sind die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angesichts der zentralen Lage des Plangebietes sehr gut erreichbar.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 – 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*“

2.1 – 06 *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung […] Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben […]*“

⇒ Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen planungsrechtlich Voraussetzungen zur moderaten baulichen Nachverdichtung geschaffen werden. Da das Plangebiet im zentralen Siedlungsgebiet der Ortschaft Lilienthal liegt, werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die geplante Nutzung orientiert sich hinsichtlich Art und Maß an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe“, so dass sich die zukünftige Bebauung in den Siedlungsbereich einfügen wird.

3.1.1 […] Bodenschutz

3.1.1 - 04 *„Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. […]*“

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. Im **Kapitel *3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz*** wurde eine neue Nummer ***05*** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.*“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden.

⇒ Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll praktisch die Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebietes planerisch vorbereitet und damit das bestehende zentrale Siedlungsgebiet nachverdichtet werden. Insofern entspricht die vorliegende Bauleitplanung der raumordnerischen Vorgabe zum sparsamen Flächenverbrauch sowie dem Vorrang der Innenentwicklung.

Die vorliegende Bauleitplanung ist daher mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Die zeichnerische Darstellung des aktuell wirksamen **Regionalen Raumordnungsprogramms 2011** (RROP 2011) des Landkreises Osterholz stellt den zentralen Ort in der Gemeinde Lilienthal, der als *zentrale Siedlungsgebiete* festgelegt ist, als *Grundzentrum* dar. Somit hat der zentrale Ort einen Versorgungsauftrag für den täglichen allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung. Durch die zentrale Lage des Plangebietes im Hauptort ist es selbst Teil des gekennzeichneten *Zentralen Siedlungsgebietes* und schließt im Südosten außerdem an ein *Vorranggebiet „Stadtbahn“* an.

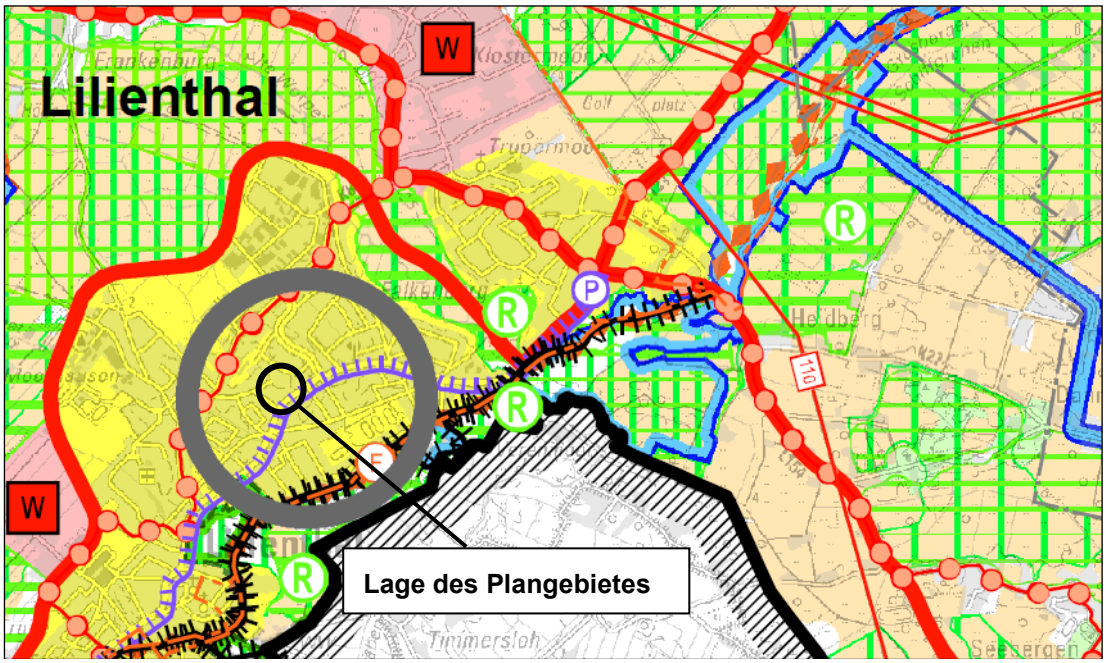


Abb. 3: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP 2011 (Landkreis Osterholz)

Dem Textteil sind folgende für die Planung relevanten **Ziele** (fett gedruckt) und Grundsätze zu entnehmen:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1 – 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises sollen zu nachhaltigem wirtschaftlichem Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen. Sie sollen städtisch bzw. ländlich geprägte Strukturen differenziert berücksichtigen. Es sollen

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*

- *die Raum- und Mobilitätsansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden […].*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- *die Folgen für das Klima und die daraus resultierenden Auswirkungen berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.*“

⇒ Das in Rede stehende Plangebiet wird der Funktion und umgebenen Nutzung entsprechend nachverdichtet, sodass die vorliegende Bauleitplanung insgesamt als bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kosten- und flächensparend bezeichnet werden kann.

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte […]

2.3 - 01 *„Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere*

- ***der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,***
- ***der demografische Wandel,***
- ***die Interessen künftiger Generationen,***
- ***die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und***
- ***die ökologischen Auswirkungen***

***zu berücksichtigen […].*“**

⇒ Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Entwicklung verschiedener Wohnformen (Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser) ermöglicht, wodurch unterschiedliche Lebensformen und Altersklassen angesprochen werden können. Durch die gute Erreichbarkeit angesichts der zentralen Lage des Plangebietes, durch die nahe gelegene Straßenbahn sowie die Lage an der Falkenberger Landstraße, welche direkte Verbindungen u. a. nach Bremen und Grasberg bietet, kann ein auf kurzem bzw. direkte Wege erreichbares Angebot diverser Einrichtungen, Dienstleistungen etc. abgedeckt werden. Damit wird die Attraktivität der Gemeinde Lilienthal als Wohn- und Freizeitstandort - auch für künftige Generationen - gestärkt. Den vorstehenden Zielen einer nachhaltigen Entwicklung wird damit entsprochen.

2.3 - 03 ***„Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten. […]*“**

⇒ Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um eine Nachverdichtung von Flächen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes handelt, entspricht die Planung dem oben genannten Ziel in vollem Maße. Die Funktion der Ortschaft Lilienthal wird als Wohnstandort gestärkt.

2.3 - 04 *„Historisch gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen einschließlich der siedlungsnahen Freiräume sollen erhalten werden. Erhaltenswerte Ortsbilder sollen bewahrt werden. Ergänzungen und Entwicklungen des Siedlungsbestandes sollen seiner besonderen Eigenart angepasst werden.*“

⇒ Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie an den verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe II“, so dass sich die zukünftige Bebauung in das Ortsbild einfügen wird.

2.3 – 08 *„Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiflächen haben. Dabei sollen […] die Möglichkeiten des Flächenrecycling, die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die Schließung von Baulücken vorrangig genutzt werden.*“

⇒ Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um eine Nachverdichtung innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes handelt, entspricht die Planung dem oben genannten Ziel in vollem Maße.

2.3 - 10 *„Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.*“

⇒ Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll der Neubau verschiedener Wohngebäudetypen mit insgesamt bis zu 9 WE ermöglicht werden. Dabei wird (wie im Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe II“) unter anderem eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wodurch die gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete als Obergrenze vorgesehenen GRZ vollständig ausgenutzt wird. Mit dieser Festsetzung wird einerseits das legitime Dichtepotential voll ausgeschöpft, andererseits entspricht die Regelung einem schonenden Umgang mit Flächen, da vorhandene Bereiche stärker verdichtet werden, statt zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Bei der Erschließung wird die im Bestand vorhandene Zuwegung in Anspruch genommen und minimal erweitert. Dem vorstehenden Grundsatz wird in seiner Gänze entsprochen.

3.3 Bodenschutz

3.3 - 02 *„Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden.*“

⇒ Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Nachverdichtung des zentralen Siedlungsbereiches sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen und damit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Bebauung vermieden.

Aufgrund der Lage des vorliegenden Plangebietes innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs, der bereits teilweise Nutzung als Hausgarten sowie der beabsichtigten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück ist davon auszugehen, dass keine Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes verursacht werden. Dem oben genannten Grundsatz wird damit entsprochen.

3.5 Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

3.5 – 01 ***„Natur und Landschaft im Landkreis Osterholz sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Lebensgrundlage heutiger und zukünftiger Generationen nachhaltig gesichert sind. […]“***

⇒ Dem vorstehenden Ziel von Natur und Landschaft wird entsprochen, indem die erhaltenswerten *Einzelbäume zum Erhalt* festgesetzt werden und ihrem Fortbestehen auch durch zusätzliche *Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* entsprochen wird.

4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr

4.1.2 – 03 ***„[…] Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 von Bremen bis zum Falkenberger Kreuz in Lilienthal wird als Vorranggebiet Stadtbahn festgelegt.***

Ausbaumaßnahmen an Schienenstrecken dürfen nicht zur Verschlechterung der bisherigen Anbindungsqualität Zentraler Orte führen. *[…]“*

⇒ Im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebietes befinden sich zwei Straßenbahnhaltestellen (die Haltestelle Timkenweg in ca. 250 m Entfernung und die Haltestelle Lilienthal Schoofmoor in ca. 300 m Entfernung) sowie eine Bushaltestelle (in ca. 450 m Entfernung). Durch die dort verkehrenden Linien (Straßenbahnlinien 4, 4S und N4 sowie Buslinie 668, die primär auf die Schülerbeförderung ausgelegt ist) bestehen u.a. Verbindungen nach Grasberg und Bremen, wodurch sowohl ein weiteres Grundzentrum als auch das Oberzentrum Bremen problemlos und zügig mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden können. Zusätzlich verkehren an der Haltestelle Lilienthal Klosterweide die Regionalbuslinien 630 (Zeven — Bremen Hbf) und 670 (Osterholz-Scharmbeck — Bremen Hbf).

Die Straßenbahnlinie, welche südöstlich des vorliegenden Geltungsbereiches verläuft, ist im aktuell geltenden RROP 2011 als *Vorranggebiet „Stadtbahn*“ dargestellt. Mit der vorgesehenen Entwicklung zusätzlicher Wohneinheiten wird die Vorrangfunktion Stadtbahn in ihrer Bedeutung moderat gestärkt.

Wie die vorangegangenen Ausführungen zeigen, trägt die vorliegende Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal sind die gesamte Fläche des Plangebietes sowie die unmittelbar daran angrenzenden Flächen als *Allgemeine Wohngebiete* dargestellt. Lediglich im Südosten begrenzt die Falkenberger Landstraße den vorliegenden Geltungsbereich und weist im Flächennutzungsplan eine Darstellung als *Verkehrsfläche (Landesstraße)* auf (siehe nachfolgende Abbildung).

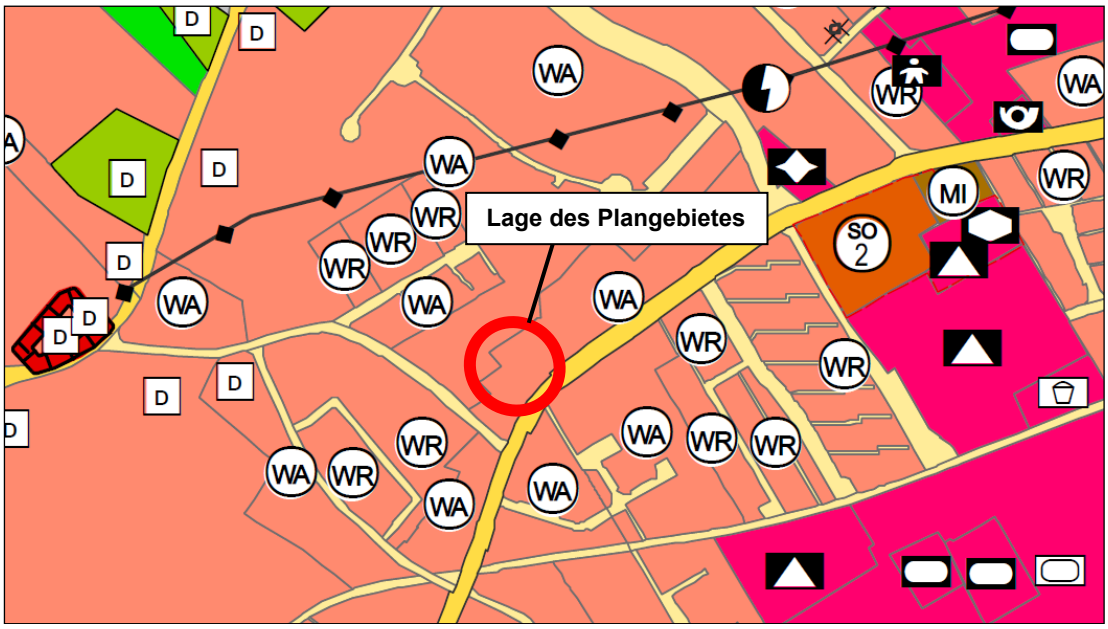


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorliegende Plangebiet wird in nordöstlichen Bereichen derzeit teilweise durch den **Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe II“** (rechtskräftig seit dem 16.04.1997) beregelt. Für den größten Bereich der zentralen, westlichen und südlichen Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 153 „Falkenberger Landstraße 37“ wurde bisher jedoch noch kein Bebauungsplan aufgestellt.

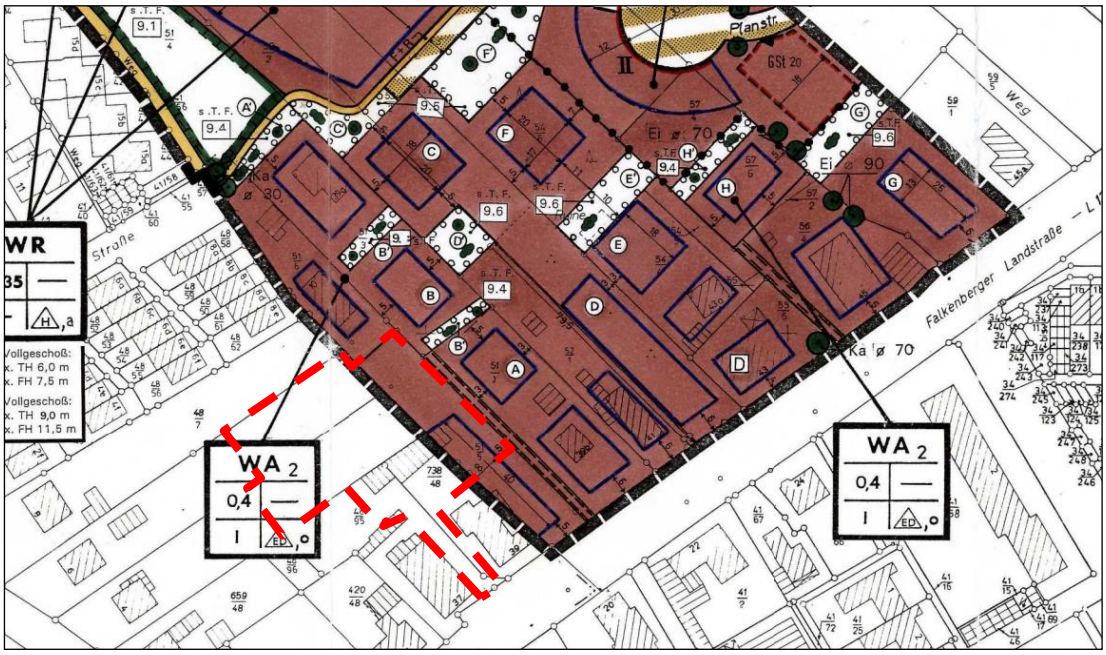


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe II“ (vorliegendes Plangebiet gestrichelt gekennzeichnet)

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe II“ umfasst eine Fläche von ca. 9 ha und wurde inzwischen sechs Mal geändert. Für die vorliegende Bauleitplanung ist allerdings lediglich der Bauleitplan in seiner ursprünglichen Fassung relevant.

Im Vordergrund der Planaufstellung des Ursprungsbebauungsplanes stand das Ziel der gestiegenen Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen nachzukommen und eine in Grün- und Wasserzügen eingebettete Bebauung für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen. Somit wurden seinerzeit für den Bereich der Teilaufhebung sowie die unmittelbar nördlich und östlich anschließenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe II“ *Allgemeine Wohngebiete (WA)* festgesetzt, deren Bebaubarkeit mittels *Baugrenzen* gezielt eingeschränkt bzw. gesteuert wurde.

Als *Art der baulichen Nutzung* setzt der Bebauungsplan Nr. 76 "Ossenhöfe II" in dem Bereich der Teilaufhebung *Allgemeine Wohngebiete* (WA 2) fest, innerhalb derer die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird bestimmt durch die Festsetzung eines *Vollgeschosses* und einer *Grundflächenzahl* von 0,4. Dabei dürfen lediglich *Einzel- und Doppelhäuser* in *offener Bauweise* errichtet werden.

Die zeichnerisch festgesetzten *Baugrenzen* bestimmen die *überbaubaren Grundstücksflächen*. Stellplätze sind innerhalb der in Rede stehenden WA 2-Gebiete auf den Baugrundstücken zulässig, wohingegen innerhalb anderer Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplanes, welche einen größeren Abstand zum vorliegenden Geltungsbereich aufweisen, abweichende Festsetzungen getroffen werden. Ebenso tangieren weder die weiteren Festsetzungen (zur Energieversorgung oder zur Grünordnung etc.) noch die örtliche Bauvorschrift den nun vorliegenden Geltungsbereich.

Unmittelbar entlang der nordöstlichen Grenze, außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches, befindet sich ein Stichweg, der im Ursprungsbebauungsplan mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* belegt ist und über den die nordöstlich angrenzenden Wohngrundstücke erschlossen werden.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das vorliegende Plangebiet liegt zentral in der Ortschaft Lilienthal im Bereich des Siedlungsgebietes „Ossenhöfe", unmittelbar nördlich der Falkenberger Landstraße (Landesstraße 133), wodurch das Plangebiet erschlossen wird.

Die Umgebung des Plangebietes zeichnet sich, mit seiner zentralen Lage im Grundzentrum Lilienthals, überwiegend durch eine heterogene Bebauung aus ein bis zweigeschossigen Gebäuden aus. Einige Gebäude im fußläufigen Einzugsbereich sind dabei mit „Sondernutzungen" wie Schule, Arztpraxis, Einzelhandel und Friseur (Dienstleistung) belegt. Ortsbildprägend ist außerdem die lockere Siedlungsstruktur mit kleinteiligen Frei- und Gartenflächen zwischen den Gebäuden.

Das Plangebiet selbst ist etwa 2.450 m² groß und stellt sich überwiegend als verwilderter Garten mit einer Wiese und zahlreichen unterschiedlichen Strauch- und Gehölzstrukturen dar. Inmitten dieses verwilderten Gartens quert nahezu zentral von (Nord-)West nach (Süd-)Ost eine Apfelbaumreihe das Plangebiet. Südlich davon stocken zwei großstämmige Bäume (Eiche und Buche mit einem Stammdurchmesser von jeweils 0,9). Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich innerhalb des vorliegenden Plangebietes eine Hecke.

Die südöstlichen Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches sind hingegen bereits im Bestand versiegelt. Hier befinden sich eine Carportanlage (im Süden/ Südwesten) sowie Gemeinschaftsgaragen (im Osten / Nordosten), welche durch entsprechende Fahr- und Hofflächen (Betonsteinpflaster) von der Landesstraße aus erschlossen sind.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass der vorliegenden Planung ist die Anfrage des Grundstückseigentümers das vorliegende Plangebiet einer Bebauung zuzuführen sowie im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe II" (vgl. Kap. Verbindliche Bauleitplanung) eine intensivere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen. Somit sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter anderem neue *Allgemeine Wohngebiet*e in zentraler Lage des Hauptortes ausgewiesen sowie im Bereich mit bestehendem Planungsrecht zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen geschaffen werden. Da es keine Rechtsgrundlage dafür gibt, den Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes im Rahmen einer Änderung zu erweitern, muss nunmehr ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Als Folge für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 153 „Falkenberger Landstraße 37" ist eine teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe II" erforderlich (vgl. Kapitel 4.3).

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes (am 16.04.1997 in Kraft getreten) war es Ziel der Gemeinde Lilienthal, die lockere Siedlungsstruktur

zu bewahren. Es sollte die ortstypische, kleinteilige Bebauung mit den ortsbildprägenden Freiflächen zwischen den Gebäuden gesichert werden. Für die Flächen im unmittelbaren Umfeld des vorliegenden Geltungsbereiches (nordöstlich des vorliegenden Plangebietes) wurden die Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Wohngebäude mittels *Baugrenzen* gezielt eingeschränkt und bestimmte Bereiche von einer Bebauung sogar freigehalten. Da auch im Bebauungsplan 153 „Falkenberger Landstraße 37" ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt wird und definierte *überbaubare Grundstücksflächen* (einzelne „Baufenster") festgesetzt werden, sind keine Nutzungskonflikte absehbar. Und auch die übrigen Festsetzungen orientieren sich an den aktuell geltenden Festsetzungen, wodurch dem Ortsbild insgesamt entsprochen wird.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe II" soll der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden. Die Gemeinde Lilienthal hat sich dazu entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen und bestehende Nachverdichtungspotentiale zu nutzen, wodurch zusätzliche Bauplätze ausgewiesen werden. Es wird praktisch das vorhandene Wohngebiet durch eine Arrondierung moderat erweitert und somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen, die einem zunehmenden Flächenverbrauch im Außenbereich entgegenwirkt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe II" erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Falkenberger Landstraße 37".

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als *Art der baulichen Nutzung* werden entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie dem aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe II", welcher im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung teilweise aufgehoben und überplant wird, ***Allgemeine Wohngebiete*** (WA 1 bis WA 3) festgesetzt.

Während der Ursprungsbebauungsplan für den nordöstlichen Teil des Plangebietes alle in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässt, wird abweichend hiervon im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen *Schank- und Speisewirtschaften* nicht zulässig sind.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* sind aktuell nicht Bestandteil des in Rede stehenden nordöstlich gelegenen Bebauungsplanes und werden im Rahmen der vorliegenden Planung dahingehend ergänzt, dass auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Betriebe des Beherbergungsgewerbes* und *Anlagen für Verwaltungen* gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 153 „Falkenberger Landstraße 37" sind.

Diese Betriebe und Nutzungen nehmen in der Regel große Flächen in Anspruch, führen temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und verursachen zusätz-

liche Lärmemissionen. Zudem befindet sich der vorliegende Geltungsbereich in zweiter Baureihe, weshalb er weniger gut eingesehen werden kann und damit auch weniger gut für derartige Nutzungen geeignet ist. Für sie stehen im Gemeindegebiet besser geeignete Flächen zur Verfügung.

Um den ruhigen Charakter des Wohngebietes zu unterstreichen und da auch die Erschließungsstraße nicht für Kundenverkehre ausgelegt ist, werden zudem *Betriebe des Beherbergungsgewerbes* ausgeschlossen. Letztlich entspricht diese Nutzung auch nicht dem vorliegenden Planungsziel.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund differenzierter Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* wird der Planbereich in drei *Allgemeine Wohngebiete* (WA 1, WA 2 und WA 3) unterteilt.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird im vorliegenden Planungsfall durch die *maximal zulässige Grundfläche,* die *Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse* sowie die *Höhe baulicher Anlagen* bestimmt.

Die ***Grundflächenzahl*** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da das Plangebiet sich an die umgebende Bebauung anpassen soll, wird in den WA 1- und WA 2- Gebieten, wie auch im aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe II“, eine *Grundflächenzahl* von 0,4 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO für *Allgemeine Wohngebiete* als Orientierungswert vorgesehenen GRZ vollständig ausgenutzt. Mit dieser Festsetzung wird einerseits das legitime Dichtepotential voll ausgeschöpft, andererseits entspricht die Regelung einem schonenden Umgang mit Flächen, da vorhandene Bereiche stärker verdichtet werden, statt zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch *Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche*, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf gemäß § 19 BauNVO bis zu 50 % betragen. Da für eine angemessene Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus, gepflasterte Freiflächen) sowie Stellplätze / Carports mit Zufahrten erforderlich sind und auch hier dem Ansatz der städtebaulichen Nachverdichtung gefolgt wird, wird auch im vorliegenden Planungsfall eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zugelassen.

Im WA 3 - Gebiet wird, abweichend der zuvor genannten Obergrenze für *Allgemeine Wohngebiete* gemäß § 17 BauNVO, eine *Grundflächenzahl* von 1,0 festgesetzt. Dieses Gebiet wird der Vollständigkeit halber ins Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 153 „Falkenberger Landstraße 37“ aufgenommen, um keine Insel (unbeplanten Bereich) innerhalb des Geltungsbereiches zu erzeugen. Es wird weder eine Nutzungsänderung noch zusätzliche Versiegelungen zugelassen, sondern lediglich die bereits bestehende Garagenanlage planungsrechtlich abgesichert. Diese ist dem Grundstück Falkenberger Landstraße 39, welches sich außerhalb des vorliegenden Plangebietes befindet, zugeordnet. Insofern handelt es sich hierbei ausschließlich um eine Fläche zum Zwecke des ruhenden Verkehrs (vgl. Kap. „Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen“).

Die maximal zulässige ***Anzahl der Vollgeschosse*** wird im WA 1 und WA 2 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Während in dem westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe", der mit der vorliegenden Bauleitplanung teilweise aufgehoben und überplant wird, nur ein *Vollgeschoss* zulässig ist, sind in anderen Gebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch zwei *Vollgeschosse* zulässig. Und auch in der Umgebung des vorliegenden Geltungsbereiches sind sowohl ein- sowie zweigeschossige Gebäude vorherrschend. Insofern fügt sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 153 „Falkenberger Landstraße 37" weiterhin in das Ortsbild ein und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des Planbereiches.

Da diese Vorgabe allein nicht ausreichend ist, um eine Höhenbeschränkung verbindlich zu regeln, wird die ***maximal zulässige Höhe*** baulicher Anlagen im WA1-Gebiet auf 10,5 m und im WA2-Gebiet auf 11,5 m begrenzt. Im letztgenannten Wohngebiet wird auf diese Weise die Entwicklung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt mit 2,89 m über NHN. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,0 m sind dabei zulässig, um unnötige Härten zu vermeiden. Der zu überplanende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ossenhöfe" enthält keine entsprechenden Höhenfestsetzungen. Diese werden von der Gemeinde jedoch für erforderlich gehalten, um ein Einfügen des Plangebietes in die Umgebung sicherzustellen.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Entsprechend der teilweise bisherigen sowie zur Sicherstellung der geplanten bzw. zukünftigen Bebauungsstruktur wird die Festsetzung einer ***offenen Bauweise*** aus dem Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe" übernommen und auf das gesamte vorliegende Plangebiet übertragen. Somit sind innerhalb der festgesetzten *Allgemeinen Wohngebiete* (WA 1 bis WA 3) die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Gebäudelängen jedoch „automatisch" durch das jeweils festgesetzte „Baufenster" und damit durch die ***überbaubaren Grundstücksflächen*** begrenzt. Die Festsetzungen der so definierten überbaubaren *Grundstücksflächen* orientieren sich am bestehenden Entwurfskonzept der geplanten Ein- und Mehrfamilienhäuser und lassen darüber hinaus noch moderaten „Spielraum" für potentielle Änderungen / Anpassungen bzw. eine größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung der Neubauten offen. Folglich werden jeweils drei *„Baufenster*" festgesetzt, wodurch – in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe II" auch der ortstypischen, kleinteiligen Bebauung entsprochen wird.

Jedoch werden angesichts der erwähnten Kleinteiligkeit auch enge Grenzen für die bauliche Ausnutzung gesetzt, weshalb im vorliegenden Planungsfall ergänzend festgesetzt wird, dass eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten *Baugrenzen* durch Terrassen bis zu einer Grundfläche von 20 m² je Wohneinheit zulässig ist. Während Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) gemäß § 23 Abs. 5

BauNVO auf den *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* zulässig sind, dürfen Gebäude und Gebäudeteile die *Baugrenze* gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten. Ohne die genannte Ausnahmeregelung wäre die Entwicklung einer Terrasse, welche baulich dem Gebäude zugeordnet ist, nicht zulässig, da sie entsprechend dem Konzeptentwurf die Baugrenzen überschreiten würde.

Während im WA 1 – Gebiet nur ***Einzelhäuser*** zulässig sind, kann im südlich gelegenen WA 2 – Gebiet auch eine andere Hausform entstehen.

Zusätzlich wird die ***Zahl der maximal zulässigen Wohnungen*** innerhalb des WA 1- Gebietes auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt, um somit der ortsüblichen Siedlungsstruktur zu entsprechen und den Bau von Einliegerwohnungen in Einzelhäusern, z. B. für Familienangehörige, zu ermöglichen.

Innerhalb des WA 2 – Gebietes wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen auf 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt, da hier auch eine andere Gebäude-/Wohnform zulässig ist, wodurch die Fläche im Sinne eines flächenschonenden Städtebaus bestmöglich ausgenutzt werden kann.

Im WA 3 -Gebiet werden keine der beiden letztgenannten Festsetzungen getroffen, da hier keine Hauptanlagen, sondern (entsprechend der aktuellen Nutzung als Garagenanlage) lediglich Garagen und deren Zufahrten zulässig sind.

7.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* WA 1 bis WA 3 werden *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen* mit den Zweckbestimmungen *„Stellplätze*“ (St), *„Stellplätze und Carports*“ (St/Cp) und *„Garagen*“ (Ga) festgesetzt und somit die geplante Park- und Stellplatzfläche planungsrechtlich vorbereitet bzw. im Falle des WA 3 planungsrechtlich abgesichert, da es sich hierbei um eine bestehende Garagenanlage handelt.

Während im WA 1 eine Fläche für *Stellplätze und Carports* festgesetzt ist, wird innerhalb des WA 2 – Gebietes sowohl eine Fläche für *Stellplätze und Carports* als auch eine Fläche ausschließlich für *Stellplätze* verbindlich vorgegeben. Letzteres ergibt sich durch die Baumkronenbereiche der zum Erhalt festgesetzten *Einzelbäume* und das Ziel, diese zu schützen (vgl. Kap. „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“).

Durch eine textliche Festsetzung wird ergänzend bestimmt, dass Stellplätze und Carports in den WA-Gebieten nur innerhalb der festgesetzten Fläche für *Stellplätze und Carports* sowie der *überbaubaren Grundstücksfläche* zulässig sind. Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Fläche für *Stellplätze*, der festgesetzten Fläche für *Stellplätze und Carports* sowie der *überbaubaren Grundstücksfläche* zulässig. Carports hingegen sind im WA 2 nur innerhalb der festgesetzten Fläche für *Stellplätze und Carports* sowie der *überbaubaren Grundstücksfläche* zulässig.

Mit diesen Regelungen soll sichergestellt werden, dass die Stellplatzbereiche / Flächen des ruhenden Verkehrs räumlich konkret verortet sind und die übrigen Freiflächen bzw. *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* anderweitig genutzt werden können. Insbesondere für das WA 2 – Gebiet wird der Regelungsbedarf gesehen, da hier auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind.

Die Vorgabe zur Schaffung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit ist seit Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (§ 47 NBauO) nicht mehr rechtens, da die Einstellplatzpflicht für Wohnungen nunmehr entfallen ist.

Um Unsicherheiten im Zuge der Baugenehmigung zu vermeiden wird darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen sowohl innerhalb der Fläche für *Stellplätze* sowie der Fläche für *Stellplätze und Carports* als auch außerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* zulässig sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden für 9 mögliche Wohneinheiten (mindestens) 9 Stellplätze für PKWs innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet.

7.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bereits bestehende Zufahrt, die von der südlich gelegenen Landesstraße 133 (Falkenberger Landstraße) abzweigt. Aufgrund der Tatsache, dass mit der in Rede stehenden Zuwegung lediglich zwei bestehende sowie drei neue Grundstücke erschlossen werden, ist die Festsetzung einer ***Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)*** vorgesehen. Da die Zufahrt an der schmalsten Stelle eine Breite von 4,00 m aufweist und sich im Bereich des ruhenden Verkehrs (festgesetzte *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen* sowie im Bereich der bestehenden Carportanlage, die sich südlich des WA 2, außerhalb des Plangebietes, befindet) öffnet bzw. in der Fläche aufweitet, sind sowohl Begegnungsverkehre der zukünftigen Anlieger als auch Anlieferungen und die feuerwehrtechnische Erschließung (vgl. Kapitel *„Brandschutz und Löschwasserversorgung*“) sichergestellt.

7.6 Erhalt von Einzelbäumen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* WA 1 zwei ***Einzelbäume zum Erhalt*** festgesetzt und geregelt, dass diese dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch artgleiche Nachpflanzungen (unter Einhaltung bestimmter Mindestpflanzqualitäten) an ungefähr gleichem Standort durch den Eigentümer zeitnah zu ersetzen sind. Es handelt sich dabei um eine Buche und eine Eiche (mit Durchmessern von jeweils 0,9 m), die das Ortsbild aufgrund ihrer Größe entscheidend prägen und darüber hinaus als heimische Baumarten eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere besitzen.

Zum Schutz der Bäume wurden ergänzend *Wurzelschutzmaßnahmen* festgesetzt. Diesen zufolge sind im Wurzelbereich / Baumkronenbereich der festgesetzten Einzelbäume Abgrabungen und Auftragungen nur bis maximal 0,1 m / 0,2 m statthaft. Jegliche sonstige Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) sind (mit Ausnahme für die Befestigung von Stellplätzen) unzulässig (vgl. Kap. „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“). Damit sollen die vorhandenen Bäume geschützt und dem Grundstückseigentümer dennoch die Möglichkeit gegeben werden, den Garten moderat umzugestalten.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der Tatsache, dass sich die *Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen* inmitten des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe zu den festgesetzten ortsbildprägenden Bäumen befindet, werden Wurzelschutzmaßnahmen festgesetzt, um den Erhalt der Bäume sicherzustellen. Als ***Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*** ist festgesetzt, dass die Stellplatzfläche nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. breitfugig verlegtes Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 10 %, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zu befestigen ist.

Abgrabungen und Bodenauffüllungen sind innerhalb des gesamten Baumkronentraufbereiches nur bis maximal 0,2 m zulässig. Für den Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Buche sind Abgrabungen und Bodenauffüllungen nur bis maximal 0,1 m zulässig, da diese Bäume anfälliger auf Bodenveränderungen reagieren als andere Arten.

Außerdem wird festgesetzt, dass jegliche neue Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) im Wurzelbereich / Baumkronenbereich der festgesetzten Einzelbäume unzulässig sind. Lediglich Befestigungen für die Stellplätze sind gemäß den oben erläuterten Bedingungen mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Von den oben genannten Festsetzungen ausgenommen ist das *Allgemeine Wohngebiet* WA 3 (die Fläche für Garagen), da sich hier bereits im Bestand eine Garagenanlage befindet und sie auf diese Weise planungsrechtlich abgesichert wird.

Weiterhin wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Dachbegrünung von Nebenanlagen und Carports festgesetzt. Demnach sind die Dächer von neuen Nebenanlagen und Carports mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Damit kann unter anderem ein Teil des Oberflächenwassers auf den Dachflächen verbleiben bzw. zurückgehalten werden. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie). Somit wird ein potentieller Konflikt mit bspw. zwingend herzustellenden PV-Anlagen (bei Dachflächen größer als 50 m²) vermieden.

Abgesehen von der Dachbegrünung (für neue Nebenanlagen und Carports) wird auch eine Fassadenbegrünung (für Hauptgebäude) verbindlich vorgegeben. Dieser zufolge sind innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* WA 1 und WA 2 die Außenwände von Hauptgebäuden zu mindestens 25 von Hundert (v. H.) der geschlossenen Fassadenteile, d. h ohne Fenster / Türen, mit Vegetationsrankgerüsten auszustatten und mit bodengebundenen Schling- und Kletterpflanzen gemäß vorgegebener Pflanzliste zu bepflanzen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft den Arten entsprechend zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Mit den oben genannten Maßnahmen möchte die Gemeinde Lilienthal insgesamt mehr zum Klimaschutz beitragen und auch das Landschaftsbild wird durch die genannten Maßnahmen aufgewertet.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete, gesamt),	2.025 m²
davon:	
- WA 1	1.252 m²
➔ *davon Fläche für Stellplätze / Carports*	*105 m²*
- WA 2	652 m²
➔ *davon Fläche für Stellplätze / Carports*	*77 m²*
➔ *davon Fläche für Stellplätze*	*107 m²*
- WA 3 / Flächen für Garagen	121 m²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“	425 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	**2.450 m²**

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen 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. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und gem. § 2a BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Daher sind die Auswirkungen der Planung im Folgenden dargestellt.

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 6-stufigen Werteskala (0-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).[3]

Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe II“ überplant. Für die Beschreibung der Biotoptypen und die Bewertung der Betroffenheit der Schutzgüter wird sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans an dessen Festsetzungen orientiert.

Bei dem westlichen Bereich, der nicht durch den Bebauungsplan Nr. 76 überplant ist, werden die derzeit dort vorhandenen Biotoptypen beschrieben. Der westliche Bereich des Plangebietes stellt sich überwiegend als verwilderter Garten mit einer Wiese und zahlreichen unterschiedlichen Strauch- und Gehölzstrukturen dar. Südlich befinden sich Garagen und eine Zufahrt zur Falkenberger Landstraße.

---

3 Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

Mit der Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2006) erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" im Breuer-Modell nun durch die Wertstufen I – V, wobei die Wertstufe I für den niedrigsten, "schlechtesten" und die Wertstufe V für den höchsten, "besten" Wert steht.

Mit der 2024 erschienenen Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels 2024), wurde die Kategorie „0“ als sechste Kategorie eingeführt, durch welche Biotoptypen sehr geringer oder keiner Bedeutung klassifiziert werden.

Die weiteren im dem Breuer-Modell aufgeführten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in die Wertstufen von 1 - 3. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden im vorliegenden Text diese Wertstufen nunmehr an die Bewertungssystematik des Schutzgutes “Pflanzen und Tiere“ angepasst, so dass die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten" und die Wertstufe 3 für den höchsten, "besten" Wert vergeben wird.

Schutzgut Mensch

Dem östlichen Bereich des Plangebietes kommt in Bezug auf das Schutzgut Mensch aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 76 „Ossenhöfe" als *Allgemeines Wohngebiet* eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Die restlichen Flächen, die nicht durch einen Bebauungsplan abgebildet sind, werden derzeit als Gartenfläche verwendet. Dadurch besteht für diese Flächen eine Bedeutung für die private Erholung und Freizeitgestaltung.

Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind im Bereich des Plangebietes in Form von zwei älteren Großbäumen (Stieleiche, Rotbuche) vorhanden.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung wird das Plangebiet als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt. Dadurch wird die Bedeutung für die Erholung und Freizeitgestaltung gemindert, aber dafür die Bedeutung als Wohnstandort gestärkt. Gartenflächen für die Erholungsnutzung bleiben weiterhin erhalten, wenn auch in geringerem Umfang.

Die älteren Großbäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, sodass ihre gegenwärtige Bedeutung bestehen bleibt.

Beeinträchtigt wird das Schutzgut Mensch durch Immissionen von angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen, die auf das Plangebiet einwirken. Durch die vorliegende Planung kommt es nicht zu einem erheblichen Anstieg von Immissionen durch die Wohnnutzung und den Verkehr.

Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der zukünftigen Wohnbevölkerung sind nicht zu erwarten.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu, die auch bei Umsetzung der Planung unverändert bleibt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

Der östliche Bereich des vorliegenden Bebauungsplans wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe II" abgedeckt. In diesem Bereich wird nicht der derzeitige Zustand betrachtet, sondern es werden Biotoptypen prognostiziert gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76. Der Bebauungsplan setzt ein *allgemeines Wohngebiet* (WA) fest mit einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6. Daher ist davon auszugehen, dass 60 % der Fläche dem Biotoptyp *Einzel- und Reihenhausbebauung* (OE) und 40 % dem *Biotoptyp Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) zugeordnet werden können. Dem *Neuzeitlichen Ziergarten* kommt vor Umsetzung der Planung eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu. *Der Einzel- und Reihenhausbebauung* kommt vor Umsetzung der Planung eine sehr geringe bis gar keine Bedeutung (Wertstufe 0) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu.

Zudem fand eine Ortsbegehung durch Instara GmbH am 26.06.2024 statt, um den derzeitigen Zustand im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Tier- und / oder Pflanzenarten abschätzen zu können und um die Biotoptypen des Bereichs zu bestimmen, der nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckt ist. Die Benennung der

Biotoptypen basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2023).

Im Südosten befindet sich die versiegelte Zufahrt zur Falkenberger Landstraße, die dem Biotoptyp *Weg* (OVW) zugeordnet werden kann. Angrenzend an die Zufahrt befinden sich Garagen, die dem Biotoptyp *Parkplatz* (OVP) zugeordnet werden können. Den Biotoptypen *Weg* (OVW) und *Parkplatz* (OVP) kommt aufgrund der Versiegelungen eine sehr geringe bis keine Bedeutung (Wertstufe 0) für das Plangebiet zu.

Westlich der Garagen befindet sich eine Fläche mit *Artenreichem Scherrasen* (GRR). Dem *Artenreichen Scherrasen* (GRR) kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe II) zu. Das restliche Plangebiet stellt sich als verwilderter Garten dar mit unterschiedlichen Obstbäumen, Koniferen und Sträuchern. Inmitten dieses verwilderten Gartens quert nahezu zentral von (Nord-)West nach (Süd-)Ost eine Apfelbaumreihe das Plangebiet. Der Garten wird dem Biotoptyp *Hausgarten* (PH) mit einer geringen Bedeutung (Wertstufe II) zugeordnet.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Walnuss (*Juglans regia*) mit 0,4 m Stammdurchmesser. Im Norden befinden sich zwei Birken (*Betula pendula*) mit jeweils 0,4 m Stammdurchmesser. Nördlich der Garagen befinden sich eine Rotbuche (*Fargus sylvatica*) und eine Stieleiche (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern von jeweils 0,9 m. Auf der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Birke (*Betula pendula*) mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m. Die Bäume werden dem Biotoptyp *Sonstiger Einzelbaum* (HBE) zugeordnet. Beim Breuer Modell wird bei Bäumen auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet, stattdessen ist ein artgleicher Ersatz zu leisten.

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, sehr geringen oder keiner Bedeutung (Wertstufen 0 – 2) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung.

Die Rotbuche und die Stieleiche werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, sodass deren Fortbestehen gesichert ist. Die drei Birken und die Walnuss werden jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt, sodass von einem Verlust auszugehen ist.

Die Funktion der Biotoptypen im Geltungsbereich wurden auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Tierlebensraum betrachtet. Aus den vorhandenen (anthropogen überprägten) Strukturen ist das Vorkommen besonders geschützter oder schutzwürdiger Tierarten nicht zu erwarten. Die festgesetzten Bäume (Eiche und Buche) im Geltungsbereich bleiben als potentielles Habitat u.a. für Fledermäuse und Brutvögel erhalten. (Vgl. besonderer Artenschutz, Seite 30)

⇒ Somit ergibt sich ein (theoretischer) Kompensationsbedarf von 3 Birken und einer Walnuss für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berück-

sichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme zur Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Lilienthal und nördlich, südlich, östlich und westlich des Plangebietes ist bereits Bebauung vorhanden.

Der östliche Teil des Plangebietes ist planungsrechtlich bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ihm kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche zu.

Das restliche Plangebiet wird nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckt, aber aufgrund der Gartennutzung und der umliegenden Bebauung zählt das Plangebiet nicht mehr zur freien Landschaft. Ihm kommt daher ebenfalls eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Nach Umsetzung der Planung werden im Plangebiet *Allgemeine Wohngebiete* festgesetzt. Dem Plangebiet kommt für das Schutzgut Fläche weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Der Flächenverlust durch Versiegelung wird näher bei dem Schutzgut Boden betrachtet.

Schutzgut Boden

Gemäß den Aussagen des Niedersächsischen Bodeninformationssystems ist im Plangebiet der Bodentyp *Mittlerer Gley-Podsol* anzutreffen. Hierbei handelt es sich weder um einen seltenen Boden noch um einen naturnahen Boden oder einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung, so dass dem Schutzgut Boden eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen ist. Im Bereich der bereits befestigten Böden ist allerdings bereits von einer deutlichen Überprägung der Bodenstandorte auszugehen. Diesen Bereichen kommt lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Bereich der neu festgesetzten *Allgemeinen Wohngebiete* Abgrabungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Überbauungen der anstehenden Böden ermöglicht. Mit der Inanspruchnahme der Bodenstandorte gehen Bodenfunktionen, wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung vollständig oder teilweise verloren. In den zukünftig versiegelten Bereichen im Plangebiet ist aufgrund der Inanspruchnahme der Bodenstandorte als Wohn- und Siedlungsfläche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen, so dass sie nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) besitzen werden. Die zukünftig unversiegelten Bereiche erhalten eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Boden.

Der Osten des Plangebietes (532 m²) wird durch einen bestehenden Bebauungsplan abgedeckt. In diesem Bereich ist laut des Bebauungsplans Nr. 76 „Ossenhöfe II" eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt mit einer zulässigen Überschreitung von 50%. Der derzeit zulässige Versiegelungsgrad beträgt somit 60 % (319 m²).

Das restliche Plangebiet ist derzeit nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Dort sind jedoch bereits 506 m² durch Garagen, Gartenhäuser und der Zufahrt versiegelt. Es wird im gesamten Plangebiet somit eine Bestandsversiegelung von 825 m² angenommen.

Für den Bebauungsplan Nr. 153 „Falkenberger Landstraße 37“ werden zwei allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen 50 % Überschreitung festgesetzt, sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA 3) mit einer Grundflächenzahl von 1,0. Die maximal zulässige Versiegelung im WA1 beträgt 758 m² (1.263 m² * 0,6), im WA2 beträgt die maximal zulässige Versiegelung 384 m² (641 m² * 0,6) und im WA3 121 m² (121 m² * 1,0).

Zudem wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von 425 m² festgesetzt, die als vollversiegelt betrachtet wird.

Somit ergibt die zukünftig maximal zulässige Versiegelung von 1.688 m².

Abzüglich der Bestandsversiegelungen und derzeit zulässigen Versiegelungen von insgesamt 825 m² ergibt sich somit eine Neuversiegelung von 863 m².

Hierbei handelt es sich um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Den versiegelten Bereichen kommt zukünftig lediglich noch eine geringe Bedeutung zu.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sieht das angewendete Kompensationsmodell für Böden mit allgemeiner Bedeutung einen Ausgleich im Verhältnis von 1:0,5 vor.

⇒ Demzufolge ergibt sich ein (theoretischer) Kompensationsbedarf von 432 m² für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten oder vorläufigen Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Im Plangebiet kommen neue Versiegelungen im Umfang von 863 m² hinzu, die zu einer Verringerung der Sickerwasserrate führen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird sowohl vor, als auch nach Umsetzung der Planung auf den jeweiligen Grundstücken ordnungsgemäß bewirtschaftet. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser, um das Wasser für Gartenbewässerung oder den häuslichen Bereich zu nutzen.

Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Dem Schutzgut Wasser ist aufgrund der Gartennutzung sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges bereits beeinträchtigt. Die Bestandsversiegelungen im

Plangebiet tragen zu einer Veränderung des Temperaturregimes bei. Die im Plangebiet vorhanden Gehölze wirken sich dagegen aufgrund der Evapotranspiration und der Luftreinhaltung positiv auf das lokale Klima aus. Dem Plangebiet kommt vor Umsetzung der Planung eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe 1-2) zu.

Durch das vorliegende Planvorhaben kommen Versiegelungen im Umfang von 863 m² hinzu, die sich negativ auf das Temperaturregime auswirken.

Im Allgemeinen führen neu bebaute Flächen zu einer örtlichen Veränderung der klimatischen Situation. Insbesondere ist auf neu bebauten Flächen mit einer verringerten Luftfeuchte, verstärkter Wärmestrahlung sowie einem vergrößerten und beschleunigten Temperaturgang zu rechnen.

Zudem können einige Gehölze (Obstbäume, Walnuss, Birken, Koniferen) nicht erhalten bleiben, wodurch die positiven Auswirkungen der Gehölze auf das lokale Klima gemindert werden.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung wirken sich hingegen positiv auf das Klima aus, weil sich begrünte Flächen im Vergleich zu vegetationsfreien Flächen weniger stark aufheizen.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung ist allerdings nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen ergeben werden. Daher ist das Schutzgut Klima von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Seine Bedeutung bleibt damit unverändert.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der neuzeitlichen Wohnbebauung sowie der Gartennutzung bereits überprägt. In der Umgebung ist weitere Wohnbebauung vorhanden. Den älteren Großbäumen (Stieleiche und Rotbuche) im Plangebiet kommt allerdings eine Bedeutung für das Ortsbild zu. Dem Schutzgut ist insgesamt eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 wird die Nachverdichtung und Erweiterung der im Plangebiet vorhandenen Bebauung ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Bild der bestehenden Siedlungsstruktur einfügen. Die prägenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Nach Umsetzung der Planung kommt dem Schutzgut Landschaftsbild weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

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

Schutzgut Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden. Damit ist das Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine bedeutsamen Wechselwirkungen zu erkennen, deshalb bleibt dieses Schutzgut ohne Belang.

Besonderer Artenschutz

Zur Beurteilung der Belange des Besonderen Artenschutzes wurde auf Grundlage einer Begehung des Plangebietes das Potential der Fläche als Lebensstätte für besonderes geschützte Arten eingeschätzt.

Am 26.06.2024 wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Zufallsfunde von besonders geschützten Tierarten wurden bei der Potentialabschätzung berücksichtigt.

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Tierarten ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen können potenziell als Habitat für besonders und oder streng geschützte Arten (insbesondere für Fledermäuse und Vögel) dienen.

Entsprechend § 44 Absatz 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.

Brutvögel

Das Plangebiet ist Teil des innerörtlichen Gebietes. Damit unterliegt es einem hohen anthropogenen Störungs- und Nutzungsdruck, so dass nur von einem stark eingeschränkten Artenvorkommen auszugehen ist. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielsweise Wiesenbrütern, ist im Plangebiet aufgrund der Siedlungslage nicht zu erwarten.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Arten sowie andere typische Siedlungsarten, zum Beispiel Spatz (*Passer domesticus*), Kohl- und Blaumeise (*Parus major* und *Cyanistes caeruleus*), Amsel (*Turdus merula*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Elster (*Pica pica*) und die Haustaube (*Columba livia f. domestica)* zu nennen, die in den Hausgärten und vor allem den Gehölzen im Plangebiet leben.

Insgesamt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Avifauna, die über diejenige der angrenzenden Hausgärten hinaus geht, weil es sich beim Plangebiet um Biotoptypen handelt, die häufig sind und in der Umgebung weiterhin vorkommen.

Fledermäuse

Bezüglich des potentiellen Vorkommens von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Gehölze im Plangebiet können zusammen mit den Gehölzen in den angrenzenden Gärten und der freien Landschaft sowohl ein Leitelement zur Orientierung, als auch ein mögliches Jagdgebiet der Fledermäuse darstellen.

Zudem befinden sich im Plangebiet eine Stieleiche (*Quercus robur*) und eine Rotbuche (*Fargus sylvatica*), die Stammdurchmesser von jeweils 0,9 m besitzen. Aufgrund der Größe der Bäume kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den Bäumen Höhlen befinden, die als Fledermausquartiere genutzt werden können.

Amphibien

Am 26.06.2024 wurde als Zufallsfund ein Grasfrosch (*Rana temporaria*) im Plangebiet gesichtet. Der Grasfrosch zählt nach § 44 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten.

In den verwilderten Gartenbereichen des Plangebietes kommen Gehölze, Totholz und auch Steinhaufen vor, die dem Grasfrosch als Versteckmöglichkeiten dienen könnten.

Im Plangebiet sind keine Laichmöglichkeiten vorhanden. Die nächste Laichmöglichkeit befindet sich in circa 200 m nördlicher Richtung und ist vom Plangebiet durch Straßen und Wohnbebauung getrennt.

Daher ist ein dauerhaftes Vorkommen des Grasfrosches im Plangebiet unwahrscheinlich.

Verbotsbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Tötung von Tieren und Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG Störung

Die Verbotstatbestände „Tötung von Tieren“ und „Störung“ sind nicht gegeben, da die Gehölzbeseitigung möglichst außerhalb der Brut- und Setzzeit stattfindet. Falls dies nicht gewährleistet werden kann, sind die zu fällende Gehölze vorher von einer fachkundigen Person auf möglichen Besatz zu überprüfen.

Dadurch ist gewährleistet, dass während der Brut- und Aufzuchtphase, keine Tiere getötet oder gestört werden.

Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Verlust von Fortpflanzungsstätten

Im Bebauungsplan Nr. 153 werden die alte Stieleiche (*Quercus robur*) und die Rotbuche (*Fargus sylvatica*) zum Erhalt festgesetzt. Daher ist davon auszugehen, dass auch die dort möglicherweise vorhandenen Habitate weiterhin von Vögeln oder Fledermäusen genutzt werden können.

Die drei Birken und die Walnuss werden hingegen nicht zum Erhalt festgesetzt. Zudem befinden sich im Plangebiet derzeit Obstbäume, Koniferen, Zierhecken und Sträucher, die Brutvögeln ein potentielles Habitat bieten, aber nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Jedoch ist dabei anzumerken, dass es sich beim Plangebiet um einen bereits anthropogen beeinflussten Bereich handelt. Außerdem befinden sich in der Umgebung genügend weitere Gehölze, die von Vögeln und Fledermäusen als Lebensraum genutzt werden können. Somit kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung, die sich auf die Populationen der benannten Arten auswirken würde. Der Verbotstatbestand tritt nicht ein.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung lediglich eine Auswirkung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere können drei Birken (*Betula pendula*) und eine Walnuss (*Juglans regia*) nicht erhalten werden und müssten (theoretisch) artgleich ersetzt werden.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beläuft sich auf 432 m² durch die zukünftig zulässigen Versiegelungen.

Ein Ausgleich ist im Zuge dieses Planverfahrens allerdings nicht erforderlich, da der Gesetzgeber durch die seit 2007 geltende Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen hat, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, zu denen auch der vorliegende Bebauungsplan gehört, ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen 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.

9.2 Verkehr

Durch die mit der vorliegenden Bauleitplanung ermöglichte Erweiterung eines *Allgemeinen Wohngebietes* ist eine Veränderung der verkehrlichen Belastung zu erwarten. Es ist von einem moderaten Anstieg des Verkehrs auszugehen, wodurch auch mehr Stellplatzflächen erforderlich werden. Der entsprechende Stellplatzbedarf soll innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden. Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt über den bereits im Bestand vorhandenen Erschließungsstichweg, welcher an die Falkenberger Landstraße anschließt.

Grundlage für die nachfolgende Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich initiiert wird, sind die Festsetzungen, die einen gewissen Entwicklungsrahmen vorgeben sowie der Zuschnitt des Baugebietes bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen. Innerhalb der WA 1-Gebiete sind ausschließlich *Einzelhäuser* mit bis zu zwei *Vollgeschossen* zulässig, innerhalb des WA 2-Gebietes wird keine Gebäudevorgabe festgesetzt, weshalb

hier auch Mehrfamilienhäuser mit ebenfalls bis zu zwei *Vollgeschossen* zulässig sind. Unter Zugrundelegung der vorhandenen Bebauung sowie der Beschränkung der *Anzahl an Wohneinheiten* (2 WE je Einzelhaus, 5 WE im WA 2-Gebiet), kann von maximal 9 zusätzlichen Wohneinheiten im Plangebiet ausgegangen werden.

Im Zuge der Inanspruchnahme bzw. Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Nach Umsetzung des Bebauungsplanes kann realistisch auch von weniger als acht Wohneinheiten ausgegangen werden. Insofern handelt es sich bei der nachfolgenden Verkehrsermittlung um eine Worst-Case-Betrachtung. In Bezug auf den ruhenden Verkehr ist die Entwicklung von insgesamt acht Park-/Stellplätzen vorgesehen. Insofern würde jede Wohneinheit über mindestens einen Stellplatz verfügen.

Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 1,99 Personen pro Wohneinheit (Stand: 2019) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 18 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff[4] in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt etwa 63 Wegen pro Tag bezogen auf die zusätzlichen Baugrundstücke im Plangebiet. Bedingt durch seine Lage in der Ortschaft Lilienthal, in der die zentralen Versorgungseinrichtungen auch mit dem ÖPNV, dem Fahrrad und teilweise sogar zu Fuß zu erreichen sind, wird von einem Anteil von 70 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der zusätzlichen Quell- und Zielverkehre (aus und zu dem Plangebiet) bei rund 37 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdverkehren (Besucherfahrten) sowie 0,05 LKW-Fahrten je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das zusätzliche durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich rund 42 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre (aus dem Plangebiet) entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von rund zusätzlichen 4 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein untergeordneter Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Auch eine Überlastung der bestehenden Falkenberger Landstraße, von der aus das Plangebiet erschlossen wird, ist nicht zu erwarten.

Es wird abschließend erneut darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann,

[4] Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de (abgerufen am 08.04.2025)

wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen voraussichtlich geringer ausfallen würde.

Die mit der Planung einhergehenden Verkehre können weiterhin über die bestehende Zuwegung sowie die leistungsstarke Falkenberger Landstraße abgewickelt werden. Somit ist davon auszugehen, dass durch den erwarteten geringfügigen Verkehrsanstieg keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung der Falkenberger Landstraße ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Belange des Verkehrs werden daher nicht negativ berührt.

9.3 Ver- und Entsorgung/ Entwässerung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Frischwasser, Schmutzwasser, Gas, Telekommunikation) von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen. Aufgrund der bereits bestehenden Wohngebäude im unmittelbaren Umfeld, die bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen sind, kann die neue Bebauung folglich an die vorhandenen Leitungen anknüpfen.

Angesichts der geplanten innerörtlichen Nachverdichtung wird es zu einer Zunahme der Versiegelungen kommen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes weiterhin auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes hat der Grundstückseigentümer nachzuweisen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgen kann. Da die Oberflächenentwässerung der bestehenden umgebenden Bebauung bereits durch Versickerung erfolgt, ist davon auszugehen, dass auch das im Plangebiet anfallende weitere Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

Sollte eine Versickerung wider Erwarten nicht möglich sein, so ist eine Rückhaltung vor Ort erforderlich. Diese kann ggf. auch unterirdisch erfolgen, so dass in jedem Fall eine hinreichende Entwässerung der Baugrundstücke sichergestellt werden kann.

Grundsätzlich sind bei der Herstellung von Versickerungsanlagen die einschlägigen technischen Bestimmungen, die auch einen angemessenen Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken beinhalten, sowie das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch, welche Schädigungen eines Nachbargrundstückes ausschließen, zu beachten. Die konkrete bauliche Umsetzung erfolgt auf der nachgeordneten Planungsebene im Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen.

Negative Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht gesehen.

9.4 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Bezüglich folgender Aspekte wurden Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

- Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, […] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024.
- Gemäß den Bestimmungen der NBauO (§ 9 Abs. 2 NBauO) sind die *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* als Grünflächen anzulegen, so dass der Anteil an Vegetation überwiegen muss.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende **Klimaschutzaspekte** berücksichtigt:

- Durch die Nachverdichtung innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches wird auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen verzichtet.
- Es ist weiterhin vorgesehen, das auf dem privaten Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, so dass es dem örtlichen Wasserkreislauf nicht entzogen wird.

- Die beiden vorhandenen Einzelbäume (Buche und Eiche) innerhalb des WA 1 - Gebietes werden zum Erhalt festgesetzt. Zu ihrem Schutz wird außerdem festgesetzt, dass im Wurzelbereich / Baumkronenbereich jegliche neue Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) unzulässig sind. Abgrabungen und Bodenauffüllungen sind nur bis maximal 0,2 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausgenommen ist der Kronentraufbereich der festgesetzten Buche, da hier Abgrabungen und Bodenauffüllungen nur bis maximal 0,1 m zulässig sind.
- Damit das Oberflächenwasser genügend Raum zum Versickern hat und die Einzelbäume zusätzlich geschützt sind, wird im Bebauungsplan ergänzend festgesetzt, dass die Stellplatzfläche nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. breitfugig verlegtes Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 10 %, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zu befestigen ist.
- Darüber hinaus wird eine Dachbegrünung von Dächern neuer Nebenanlagen und Carports sowie eine Fassadenbegrünung der Außenwände von Hauptgebäuden festgesetzt. Diese wirkt sich auf die Oberflächenentwässerung, aber auch auf das Landschaftsbild sowie den Klimaschutz im Allgemeinen positiv aus.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan teilweise so angeordnet, dass zukünftig mindestens ein Gebäude in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden kann.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geben lediglich den Rahmen für eine klimaangepasste Bebauung vor und lassen viel individuellen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der technischen Gebäudeausstattung.

9.5 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Da die private Zufahrt von der Falkenberger Landstraße aus bis zu den überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes eine Länge von 50 m überschreitet, ist eine Feuerwehrzufahrt gem. DIN 14090 sowie eine anschließende Bewegungsfläche von 7 x 12 m erforderlich.

Um zu prüfen, ob ein störungsfreies Einbiegen aus der Falkenberger Landstraße möglich und am Ende der Zufahrt genügend Bewegungsfläche für ein Löschfahrzeug vorhanden ist, wurde am 30.01.2025 eine Fahrprobe mit dem Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeug 20 der Ortsfeuerwehr Lilienthal / Falkenberg durchgeführt. Gemäß dem Ergebnisbericht der Feuerwehr Lilienthal *„kann die geplante Bebauung über die Zufahrt problemlos für die Feuerwehr erreicht werden. Ein störungsfreies Einbiegen aus der Falkenberger Landstraße in den Privatweg ist möglich, ohne auf den Bahnkörper fahren zu müssen. Vor der Carport-Anlage befindet sich ausreichend Platz für ein Löschfahrzeug, um eine Entnahme der Steckleiter durchzuführen (Schutzziel Menschenrettung, zweiter Rettungsweg). Seitwärts befindet sich ausreichend Platz, um Lösch- und Rettungsgeräte vom Fahrzeug zu entnehmen (Schutzziel wirksame Löschmaßnahmen).“*

Insofern wurden die Inhalte wie Feuerwehraufstellflächen und aufgeweitete Einmündungsbereiche von Straßen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitpla-

nung berücksichtigt und die *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg*“ entsprechend festgesetzt.

Die Lage und Standorte für ggf. zusätzliche Hydranten/Löschwasserentnahmestellen zur Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt. Die Feuerwehrzufahrt und die Bewegungsfläche der Feuerwehr sind auf dem Grundstück zu kennzeichnen.

9.6 Geologie

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie teilte am 04.07.2025 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan mit, dass der in Rede stehende Standort im Bereich der Salzstockhochlage Lilienthal mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate) liegt. Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt

Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Weiterführende Informationen dazu unter: www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie) verwiesen.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ALLGEMEINE 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.

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 oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Kampfmittel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Falkenberger Landstraße" wurden am 13.06.2025 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst die alliierten Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Vorkommen anderer Kampfmittel kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) festgestellt werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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.

Allgemeiner Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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 R SBB *„Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen*" zu beachten.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

Photovoltaik

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, […] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“*

Hochwasserrisiko

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Extremhochwassers, d.h. durch Überströmen und bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen das Plangebiet überschwemmt werden könnte. Auf das bestehende Hochwasserrisiko wird daher hingewiesen. Insbesondere sind die §§ 78 b und c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.

Vorschriften

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

11. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

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

Bremen, den 03.11.2025

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

gez. i.V.S. Döring

Verfahrensvermerke

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 19.05.2025 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 06.06.2025 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.06.2025 bis 17.07.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Lilienthal www.lilienthal.de (Bauleitplanung / laufende Verfahren) veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Lilienthal öffentlich aus.

2. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2025 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.10.2025 bis 30.10.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Lilienthal www.lilienthal.de (Bauleitplanung / laufende Verfahren) veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Lilienthal öffentlich aus.

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2026 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 30.MRZ.2026

Der Bürgermeister

gez. Kim Fürwentsches

Lilienthal, den …….

Der Bürgermeister

Im Auftrage: