



Bebauungsplan Nr. 69

„TIMKENWEG“ - 2. ÄNDERUNG

Begründung

- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-127)



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1.1	Ziel, Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Alternativenprüfung	4
1.3	Räumliche Lage.....	5
1.4	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	6
1.5	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
1.5.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
1.5.2	Örtliche und planungsrechtliche Situation.....	9
2.	PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	11
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	11
2.2	Art der baulichen Nutzung	12
2.2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	12
2.3	Maß der baulichen Nutzung	12
2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
2.4.1	Überbaubare Grundstücksfläche	12
2.4.2	Bauweise / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	13
2.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	13
2.6	Erhalt eines Einzelbaumes	13
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
2.8	Städtebauliche Werte	14
3.	PANUNGSRELEVANTE BELANGE	14
3.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	14
3.2	Immissionsschutz.....	21
3.3	Klimaschutz	22
3.4	Verkehrliche Erschließung	24
3.5	Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur.....	24
4.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	25
5.	HINWEISE	27
Anhang: Ergebnisse der Abstandsberechnung nach VDI 3894 Blatt 2		

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ziel, Anlass und Erforderlichkeit

Mit der Schließung der Gaststätte „Zur Wörpe“, Mühlendeich 15, und der Umnutzung des Gaststättengebäudes als Mehrfamilienhaus wird die im Bebauungsplan Nr. 69 „Timkenweg“ festgesetzte Stellplatzfläche nicht mehr für den Gaststättenbetrieb benötigt. Die für das Mehrfamilienhaus erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 62/1 bereitgestellt.

In der Vergangenheit wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 eingeleitet, jedoch nicht abgeschlossen, da der Eigentümer des Grundstückes einen Antrag am 22.03.2022 zurückgezogen hat.

Nun ist es Ziel des aktuellen Grundstückseigentümers das Stellplatzgrundstück der ehemaligen Gaststätte zu bebauen, um somit der Nachfrage nach Wohnungen im Kernort der Gemeinde Lilienthal zu entsprechen. Es ist geplant, dort ein eingeschossiges Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten zu errichten.

Da im Bebauungsplan Nr. 69 für das Grundstück bisher eine *Fläche für Nebenanlagen* mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt wurde, wird zur Umsetzung des geplanten Vorhabens die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Lilienthal nimmt dieses geplante Bauvorhaben auf dem Eckgrundstück der beiden Straßen „Beim Spieker“ und „Mühlendeich“ zum Anlass, den Planbereich städtebaulich neu zu ordnen und einen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung insbesondere durch die Festsetzung zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzung vorzugeben.

Dabei strebt die Gemeinde Lilienthal für den hier in Rede stehenden Planbereich folgende städtebaulichen Ziele an:

- Mit der künftigen Nutzung soll das Wohnen in zentraler Lage gefördert werden.
- Vor dem Hintergrund der Standortqualität, die durch die Nähe zu Dienstleistungseinrichtungen, dem öffentlichem Personennahverkehr und ärztlichen Versorgungsstrukturen geprägt ist, soll eine ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.
- Die bauliche Nutzung soll auf ein verträgliches Maß beschränkt werden und auf bestehende Baustrukturen Rücksicht nehmen.
- Um die Bebauung in einem für das Siedlungsgebiet verträglichen Maß zu steuern und den vorherrschenden Charakter des Wohngebietes zu erhalten, sollen die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, wie sie laut Bebauungsplan Nr. 69 für die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke gelten, für das hier in Rede stehende Grundstück übernommen werden.

Angesichts dieser städtebaulichen Perspektiven werden für das Grundstück folgende städtebauliche Eckpunkte vorgesehen:

- Der Vorhabenträger plant die Errichtung von einem Gebäude mit insgesamt 2 Wohnungen.
- Der Baukörper soll mit einem Vollgeschoss ausgeführt werden.

- Die Stellplätze müssen vollständig auf dem Flurstück 47/8 untergebracht werden.

Vom Bauherrn wurde das untenstehende Plankonzept dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes beigelegt.



Abb. 1: Lageplan (Stand: 28.11.2023, Geirsson Architekten, Bremen)

Ogleich im Änderungsbereich lediglich ein Bauherr ein Vorhaben umsetzen wird, beabsichtigt die Gemeinde Lilienthal den Bebauungsplan als sogenannten „Angebotsbebauungsplan“ aufzustellen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen auch langfristig zu beachten sind. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt.

Aus dem Ziel, eine innerörtliche Fläche städtebaulich neu zu ordnen und der hier dargestellten konkretisierenden Planung leitet die Gemeinde Lilienthal die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ab. Insofern ist festzustellen, dass bei der Änderung des Bebauungsplanes dem Gebot des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unabhängig von den auch zu berücksichtigenden privaten Zielen des Grundstückseigentümers entsprochen wurde.

1.2 Alternativenprüfung

Auf einer nicht mehr genutzten Stellplatzfläche sollen mit der vorliegenden Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Neben der Nullvariante, in der diese voll erschlossene Fläche weiterhin als Stellplatzfläche genutzt werden würde, sind alternativ weitere Umnutzungsmöglichkeiten denkbar. Aufgrund der Lagegunst innerhalb eines Wohngebietes, angesichts der vorhandenen Erschließung sowie wegen fehlender Nachfrage, schieden alternative Nutzungsarten aus. Sicherlich bestehen in der Gemeinde Lilienthal

weitere Möglichkeiten Wohnbaustandorte auszuweisen. In Anbetracht der städtebaulichen Zielsetzungen zur Nachverdichtung bestehender Strukturen sowie zum Bodenschutz, entschied sich die Gemeinde für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.

1.3

Räumliche Lage

Beschreibung der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist insbesondere durch die Wohnbebauung entlang der Gemeindestraßen „Beim Spieker“ und „Mühlendeich“ geprägt. Daneben beeinflussen die derzeit un bebauten, landwirtschaftlich genutzten Acker und Weideflächen sowie der landwirtschaftliche Betrieb „Mühlendeich 14“ das Ortsbild. Während im direkten nördlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet ein Siedlungsbild gezeichnet wird, das durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist, sind weiter östlich des Plangebietes, im Bereich des Mühlendeiches, Mehrfamilienhäuser die übliche Bauform. Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung ist eine Durchmischung festzustellen. Während bei den Mehrfamilienhäusern Dächer realisiert wurden, die im Giebelbereich als Flachdächer ausgestaltet wurden, dominieren im Bereich der Einfamilienhausbebauung überwiegend geneigte Dachformen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.

Die un bebauten Freireiche sind in der Umgebung überwiegend gärtnerisch als Ziergarten angelegt. Ausnahmen stellen die oben bereits angesprochenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die nördlich gelegene Sportplatzfläche dar. Die westlich¹ gelegene Hofstelle (Mühlendeich 14) befindet sich in einem Abstand von ca. 80 m zum Plangebiet. Neben Siloflächen sowie einer Maschinenhalle ist die dort vorhandene Rinderstallanlage zum Teil noch bestückt. Die Lage des im Siedlungszusammenhang eingebundenen Änderungsbereichs ist im Luftbild dargestellt.



Abb. 2: Übersichtsplan¹

¹

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung LGLN 2019 (Aus: Niedersächsische Umweltkarten, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) verändert durch die Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69

1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 bisher als Stellplatzfläche festgesetzt und entsprechend genutzt wurde. Infolge der Aufgabe der bisherigen Stellplatznutzung steht eine integrierte Fläche zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zur Verfügung. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unter den dort vorgegebenen Voraussetzungen aufgestellt werden. Diese Voraussetzungen wurden wie folgt geprüft:

- Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Fläche im bebauten Siedlungszusammenhang.
- Die geplante Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von maximal 280 m² festgesetzt.
- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen.
- Bei der Planung sind aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.
- Mit der Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- Mit der Planung werden die in § 13a (2) Nr. 3 BauGB dargestellten Ziele zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise berücksichtigt.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt werden. Daher wird im Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Obgleich Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans erwartet werden, nicht ausgeglichen werden müssen, sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials die potenziellen Eingriffe zu ermitteln.

1.5 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

1.5.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Da sich das geplante Vorhaben im *Zentralen Siedlungsgebiet* der Gemeinde Lilienthal befindet, entspricht es dem Ziel der Raumordnung, die

Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete zu konzentrieren.

In Kapitel 2.3. 03 wird hierzu folgendes ausgeführt:

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

Dabei wird dem zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal die Funktion eines *Grundzentrums* (RROP 2.1 01) zugewiesen und er besitzt zudem eine spezielle Funktion für das Wohnen (RROP 2.3 02).

Gemäß RROP 2.3 06 soll *„die Siedlungsentwicklung derart gestaltet werden, dass sie Mobilitätserfordernissen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt. [...] Außerdem sind die Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV besonders zu berücksichtigen. Im Übrigen sind die Nahbereiche von Haltepunkten der Regionalbuslinien der Bedienungsebene 1 gem. Nahverkehrsplan zu berücksichtigen, bei denen eine bauliche Verdichtung bereits besteht und die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen gegeben ist.“*

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

Mit der hier angestrebten Planung, in der innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes in ÖPNV-Nähe (ca. 520 m Entfernung) die Errichtung eines Wohngebäudes vorbereitet wird, wird somit den raumordnerischen Zielvorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung in hohem Maße entsprochen.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) 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.“

⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten entlang der Wörpe. Es ist jedoch als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten, abgerufen am 27.06.2024). Bei einem extrem seltenen Binnenhochwasser könnte das Plangebiet und weitere Flächen des angrenzenden Siedlungsbereiches 0 bis 0,5 m überflutet werden.

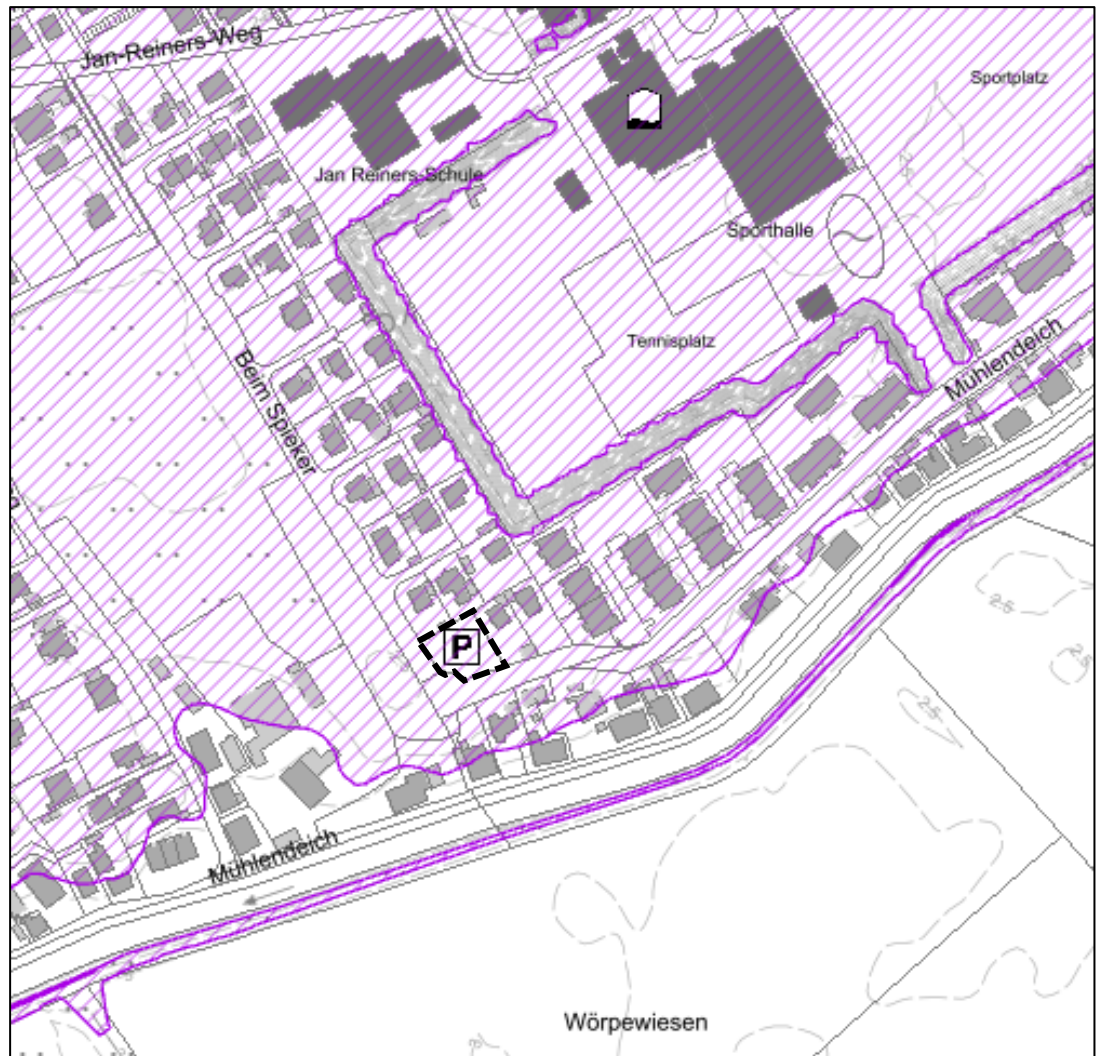


Abb. 3: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten); Plangebiet ist mit einer gestrichelten Umgrenzung gekennzeichnet

Das Plangebiet liegt außerhalb des Küstenbereiches.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als gering einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

„I.2.1 (Z) 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.“

⇒ Gemäß den Informationen des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie weisen die oberflächennahen Gesteine eine hohe Durchlässigkeit auf. Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten, da sickerrfähige Böden vorliegen, so dass es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt.

Lediglich eindringendes Binnenhochwasser könnte in äußerst seltenen Fällen zu einer geringen Überflutung des Plangebietes mit einer Höhe von bis zu 0,5 m führen. Auswirkungen durch den Klimawandel sind eher als gering einzustufen, da ein geringes Überflutungsrisiko nur bei sehr extremen Bedingungen besteht.

1.5.2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 700 m² große Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage der Gemeinde Lilienthal. Es handelt sich um das Flurstück 47/8 der Flur 9 in der Gemarkung Lilienthal. Das Plangebiet ist größtenteils mit Betonverbundstein als Parkplatz angelegt und befestigt. Die unversiegelten Bereiche sind mit Ziergebüschen und Siedlungsgehölzen überwiegend nicht heimischer Gehölzarten bestanden. Die am Rand der Stellplatzfläche in einem sehr geringen Abstand (ca. 1,0-1,8 m) zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze angepflanzten Rosskastanien wurden in der Vergangenheit zurückgeschnitten.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 ist das Plangebiet nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

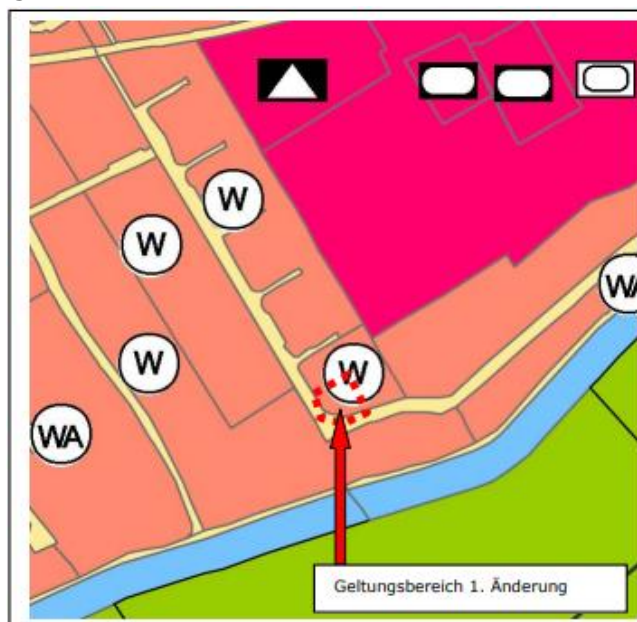


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal (Lage des Plangebietes gekennzeichnet)

Dies entspricht der angrenzenden Nutzungsstruktur und mit Ausnahme des nördlich gelegenen Schul- und Sportzentrums auch dem weiteren Umfeld. Bezogen auf

den bestehenden und angrenzenden Gebietscharakter ist es daher auf der Bebauungsplanebene angemessen, als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne

Die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sind aus dem nachfolgenden Planausschnitt ersichtlich.

Der seit dem 17.09.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 69 „Timkenweg“ wird in einem Teilbereich, der bisher als Stellplatzfläche festgesetzt war, geändert. Für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich bestanden bisher folgende Festsetzungen:

- Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB.
- Eine bestimmte Art der baulichen Nutzung (*im Sinne § 1 Abs.3 BauNVO*) wurde nicht festgesetzt. Die Erforderlichkeit war hier durch die ehemalige Gastwirtschaft begründet.
- Zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze wurden 3 m breite *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB sind innerhalb der Fläche Bepflanzungsmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen).



Abb. 5: Ausschnitt aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Timkenweg“

Für die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke gibt der ursprüngliche Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor.

Art der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 1977, ohne weitere Bestimmungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO 1977.

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, gem. § 19 BauNVO 1977 (*Gemäß der BauNVO von 1977 wurden u.a. Nebenanlagen und Garagen nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet*)
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, gem. § 20 BauNVO 1977 bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

- Als Bauweise wurde die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO 1977 festgesetzt, wonach Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind.
- Gem. § 23 BauNVO 1977 wurden große, zusammenhängende, überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch eine flexible Gebäudeanordnung möglich ist. Es bestehen keine einheitlichen Baufluchten zur Straßengrenze.

In der weiteren Umgebung variieren die Festsetzungen je nach Quartier. So sind im Bereich südlich der Gemeindestraße „Mühlendeich“ anstatt der uneingeschränkten offenen Bauweise lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Der Bereich südwestlich der Gemeindestraße „Beim Spieker“ wird bei gleichem Maß der baulichen Nutzung als *Dorfgebiet* (MD) festgesetzt. In Einzelfällen wurden zeichnerisch und textlich Bäume zum Erhalt festgesetzt. Für einzelne zeichnerisch festgesetzte Bereiche wurden Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemacht.

Der Großteil der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete wurde realisiert. Lediglich im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle bestehen Grundstücke, die noch nicht bebaut wurden.

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes einerseits sowie Belange des Immissionsschutzes andererseits ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Mit dem festgesetzten *Dorfgebiet* (MD) im Einflussbereich der Hofstelle regelte die Gemeinde die divergierenden Interessen zwischen dem öffentlichen Interesse der Wohngebietsausweisung und dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Timkenweg“ wurde am 22.03.2022 ohne Satzungsbeschluss aufgehoben.

2. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Flurstück 47/8 der Flur 9 in der Gemarkung Lilienthal. Ein weiterer Regelungsbedarf für die umliegenden Grundstücke, auf denen aktuell kein Planungsvorhaben ansteht, wird derzeit nicht gesehen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der in Kapitel 1.1 genannten städtebaulichen Ziele war daher eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

Aufgrund der Änderung einer *Fläche für* Stellplätze, die zum Teil von einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* überlagert wird, in ein *Allgemeines Wohngebiet* werden folgende Festsetzungen neu getroffen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Vor dem Hintergrund der quartierstypischen Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden wegen der Lage des Gebiets, wegen der möglichen Belästigungen und aufgrund des umliegenden Gebietscharakters im *Allgemeinen Wohngebiet* ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Basis der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017, zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 geändert) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte *Grundflächenzahl* (GRZ), durch die *Geschossflächenzahl* (GFZ) sowie die *Zahl der zulässigen Vollgeschosse* bestimmt. Mit einer festgesetzten *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,4, einer festgesetzten *Geschossflächenzahl* (GFZ) von 0,6 und maximal einem zulässigen Vollgeschoss soll eine der Umgebung angepasste Bebauung hier realisierbar sein. Daher sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Eine Überschreitung der GRZ um 50%, die gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche soll nicht eingeschränkt werden, da derartige ergänzende Anlage für die vorgesehene Wohnnutzung erforderlich sind.

Da durch die Anzahl der Vollgeschosse die Gebäudehöhe nicht abschließend definiert ist, wird ergänzend die Firsthöhe auf maximal 9,0 m begrenzt, so dass sich die zukünftigen Gebäude auch diesbezüglich in die Umgebung einfügen. Als Bezugshöhe für die maximale Höhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße Beim Spieker; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront im Bereich des Grenzpunktes zum Flurstück 47/28. Dieser Bezugspunkt wurde gewählt, weil er für das Eckgrundstück eindeutig definiert werden kann.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten *Baugrenzen* bestimmt. Wie der ursprüngliche Bebauungsplan dies für die übrigen Wohngebiete auch vorsieht, soll durch die Festsetzung einer zusammenhängenden Fläche (Bau-teppich / Baufenster) eine flexible Bebauung im Plangebiet ermöglicht werden. Auch aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation eines Eckgrundstückes, das im Süden und Westen an Erschließungsstraßen anschließt, ist dies zu rechtfertigen.

Aus dem gleichen städtebaulichen Grund wurden die Baugrenzen durchgehend in einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

2.4.2 Bauweise / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Entsprechend den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das nördlich und östlich angrenzende *Allgemeine Wohngebiet* wird im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung die *offene Bauweise* festgesetzt. Es gelten die Vorgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO, demzufolge Einzel- und Doppelhäuser bis 50 m zulässig sind, die seitliche Grenzabstände einzuhalten haben. Allerdings werden die zulässigen Gebäudetypen entsprechend der in der Umgebung anzutreffenden Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Analog dazu wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Wie der ursprüngliche Bebauungsplan dies in den festgesetzten Wohngebieten vorsieht, sollen auch im Änderungsbereich keine Standortvorgaben zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie zu Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO getroffen werden. Insofern können diese Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

2.6 Erhalt eines Einzelbaumes

Die Säuleneiche (*Quercus robur* „Fastigiata“) am Rand des Plangebietes wird aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild zum Erhalt festgesetzt. Sie ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu artgleich zu ersetzen.

Aufgrund der geringen Entfernung der Rosskastanien zur Grundstücksgrenze können Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke durch Baumwurzeln und herabfallende Früchte entstehen. Zudem wurden die Baumkronen in den Vergangenheit zurückgeschnitten, so dass die Bäume kein natürliches Kronenbild mehr zeigen. Aus den vorgenannten Gründen wird auf eine Festsetzung zum Erhalt dieser Bäume verzichtet.

In unmittelbarer Nähe zum Stamm der Säuleneiche (Radius von 2,5 m) werden jegliche Versiegelungen und die Anlage von Sickermulden ausgeschlossen. Abgrabungen und Bodenauffüllungen sind bis zu 0,2 m zulässig, so dass im Rahmen der Gartengestaltung Anpassungen des Geländeniveaus erfolgen können. Ausgenommen von den vorgenannten Bestimmungen ist die Anlage erforderlicher Grundstückszufahrten, wenn technische Maßnahmen zum Wurzelschutz berücksichtigt werden.

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

Zurzeit sind Stellplätze sowie Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Dadurch ergeben sich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

2.8 Städtebauliche Werte

	Bebauungsplan Nr. 69 (Ursprüngliche Fassung)	Bebauungsplan Nr. 69 2. Änderung
Fläche für Nebenanlagen (Zweckbestimmung Stellplätze)	ca. 700 m ² (davon ca. 164 m ² Flächen zum An- pflanzen von Bäu- men und Sträu- chern)	- - -
Allgemeines Wohngebiet	---	ca. 700 m ²
Geltungsbereich der 2. Änderung	ca. 700 m ²	ca. 700 m ²

3. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

3.1 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 erheblichen 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 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).²

² 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.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Bebauungsplan als *Fläche für Stellplätze* festgesetzt. Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand sind *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, die zur Eingrünung dienen. Somit besitzt das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Erholung oder Freizeitgestaltung. Beeinträchtigt wird das Schutzgut Mensch derzeit durch Immissionen des Parkplatzes sowie der angrenzenden Verkehrsflächen.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung wird das Plangebiet als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt. Somit kommt dem Plangebiet zukünftig eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Durch die vorliegende Planung kommen keine neuen Immissionen hinzu. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der zukünftigen Wohnbevölkerung sind nicht zu erwarten.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut Mensch zukünftig weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Um die Bedeutung des Plangebietes bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere beurteilen zu können, ist es erforderlich, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Timkenweg“ potentiell vorhandenen Biotope zu prognostizieren. Zudem fand eine Kartierung der tatsächlich vorhandenen Biotope am 26.06.2024 statt (Instara GmbH), um den derzeitigen Zustand im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Tier- und / oder Pflanzenarten abschätzen zu können, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Benennung der Biotoptypen basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2023).

Im derzeit geltenden Bebauungsplan ist das gesamte Plangebiet des aktuellen Änderungsbereiches als *Fläche für Stellplätze* festgesetzt. Der überwiegende Teil kann dem Biotoptyp *Parkplatz* (OVP) zugeordnet werden. Dem *Parkplatz* kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu.

Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand sind *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* überlagernd festgesetzt, die zur Eingrünung dienen (164 m²). Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Timkenweg“ sollen diese Flächen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Daher wird dort der Biotoptyp *Strauchbaum-Hecke* (HFM) angenommen. Der *Strauchbaum-Hecke* (HFM) kommt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung wird das gesamte Plangebiet im vorliegenden Bebauungsplan als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt. Somit kommen im Plangebiet zukünftig die Biotoptypen *Einzel- und Reihenhausbebauung* (OE) und *neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) vor. Den Biotoptypen *Einzel- und Reihenhausbebauung* und *neuzeitlicher Ziergarten* kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu.

Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* wird im Bebauungsplan zukünftig nicht mehr (zum Erhalt) festgesetzt. Es ist

daher mit einem vollständigen Verlust zu rechnen. Hier verringert sich die bisher angenommene allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) auf eine geringe Bedeutung (Wertstufe I). Da es sich um ein Biotop allgemeiner Bedeutung handelt, müsste das Biotop im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Somit wären 164 m² *Strauchbaum-Hecke* (HFM) zu kompensieren.

Allerdings wird eine Säulen-Stiel-Eiche (*Quercus robur* „*Fastigitata*“) im Südwesten des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt, die dem Biotoptyp *Sonstiger Einzelbaum* (HBE) zuzuordnen ist. Bei dem Biotoptyp *Sonstiger Einzelbaum* (HBE) wird entsprechend dem BREUER-Modell auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das beplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen, der Biotoptyp *Parkplatz* (OVP) nimmt den Großteil der Fläche ein. Bei den Gehölzen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um nicht einheimische Arten.

Aufgrund der vollflächigen Versiegelungen und da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugeordnet.

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 berücksichtigen 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. Der Großteil des Plangebietes ist bereits durch Parkflächen versiegelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Lilienthal und nördlich und östlich des Plangebietes ist bereits Bebauung vorhanden. Deshalb zählt das Plangebiet nicht mehr zur freien Landschaft und erhält somit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche. Nach Ausführung der Planung ändert sich die Bedeutung für das Schutzgut Fläche nicht.

Schutzgut Boden

Gemäß den Aussagen der Bodenkarte von Niedersachsen ist im Plangebiet der Bodentyp „*Mittlerer Gley-Podsol*“ anzutreffen. Die Bodenlandschaft (BL) ist *Talsandniederungen*, die Bodengroßlandschaft *Talsandniederung und Urstromtäler* (BGL) und die Bodenregion (BR) *Geest*.

Der Großteil des Plangebietes ist versiegelt (536 m²). Diesem Bereich kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche zu. Den bisher

unversiegelten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (164 m²) kommt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Boden zu.

Zukünftig wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Zahl kann um 50% gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO u.a. für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden. Somit ist zukünftig eine Versiegelung von 420 m² (0,6*700 m²) zulässig.

Da derzeit eine Versiegelung von 536 m² zulässig ist, kommt es im Plangebiet zu Entsiegelungen von 116 m², die zukünftig eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Boden besitzen werden. Die weiterhin versiegelten Böden erhalten eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1). Die weiterhin unversiegelten und die zukünftig entsiegelten Böden behalten ihre allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) bzw. erlangen diese. Im Plangebiet werden die zukünftig zulässigen Versiegelungen reduziert, sodass es faktisch zu Entsiegelungen von 116 m² kommt. Dadurch kommt es in diesen Bereichen zu einer Aufwertung des Schutzgut Bodens.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Daher wird sich bei der Bewertung des Schutzgutes Wassers auf das Grundwasser bezogen.

Der Großteil des Plangebietes ist versiegelt. Auf den unversiegelten Bereichen kann das Niederschlagswasser versickern. Nach Umsetzung der Planung soll das Niederschlagswasser weiterhin im Plangebiet versickert werden. Rechnerisch reduziert sich der Anteil der versiegelten Flächen, was sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirkt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten oder vorläufigen Überschwemmungsgebieten. Es liegt jedoch innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Quelle: Niedersächsische Umweltkarten).

Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Dem Schutzgut Wasser kommt sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges bereits beeinträchtigt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze wirken sich aufgrund der Evapotranspiration und der Luftreinhaltung positiv auf das Klima aus.

Dem Schutzgut Klima / Luft ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges und der vollflächigen Versiegelung nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

Nach Umsetzung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen. Es kommt lediglich zu einem Verlust der Gehölze innerhalb der Strauchbaum-Hecke wodurch die positiven Eigenschaften negiert werden. Dabei handelt es sich aber nicht um eine kompensationserhebliche Beeinträchtigung, da es sich um einen

sehr kleinen Wirkraum handelt. Zudem kommt es im Plangebiet zu Entsiegelungen, die sich positiv auf das Schutzgut Klima durch eine erhöhte Luftfeuchte und verringerte Wärmestrahlung auswirken.

Dem Schutzgut Klima / Luft kommt auch nach Umsetzung der Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vollflächige Versiegelung im Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung ist das Plangebiet bereits deutlich überprägt, ihm kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu. Die Pflanzflächen im Norden und Osten tragen hingegen zu einer Eingrünung des Plangebietes bei.

Mit der Beseitigung der randlichen Gehölzvegetation sowie der Errichtung von Gebäuden sind negative Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowie der Grundflächenzahl wurde sich an den Festsetzungen des aktuell geltenden Bebauungsplans für die Umgebung orientiert. Somit werden sich die Gebäude gut in die bestehende Bebauung einfügen.

Die ortsbildprägende Säulen-Eiche wird durch den vorliegenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Insgesamt kann dem Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beigemessen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild ergeben sich durch die vorliegende Planung somit nicht.

Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Da Sach- und Kulturgüter weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

Schutzgut Schutzgebiete und Objekte

Da Schutzgebiete und -objekte weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Zusammenfassung

In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung lediglich eine Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Der dafür errechnete Kompensationsbedarf beläuft sich auf 164 m² durch den Verlust der *Strauchbaum-Hecke* (HFM).

Im Plangebiet werden die zukünftig zulässigen Versiegelungen reduziert, sodass es faktisch zu Entsiegelungen von 116 m² kommt. Dadurch kommt es in diesen Bereichen zu einer Aufwertung des Schutzgut Bodens.

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 gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

Besonderer Artenschutz

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.

Die tatsächlich im Plangebiet vorhandenen Biotope unterscheiden sich von denen der im Bebauungsplans Nr. 69 „Timkenweg“ festgesetzten Lebensräume. Daher wurde am 26.06.2024 eine Biotopkartierung durchgeführt (Instara GmbH), um die tatsächlich vorkommenden Biotoptypen zu bestimmen:

Der Großteil des Plangebietes ist, wie im Bebauungsplan festgesetzt, dem Biotoptyp *Parkplatz* (OVP) zuzuordnen. Die Randbereiche des Parkplatzes sind mit *Ziergehölzen aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten* (BZE) bewachsen (vorherrschend Rhododendren, Zwergmispel, Liguster, Japanische Rose, Brombeere). Zudem befinden sich am Nordrand des Plangebietes 3 mit Efeu bewachsene Ross-Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) und am Ostrand befinden sich 2 weitere Ross-Kastanien (*Aesculus hippocastanum*). Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Säulen-Stiel-Eiche (*Quercus robur* „*Fastigitata*“). Zudem wurden die Baumkronen der Kastanien in der Vergangenheit zurückgeschnitten, so dass die Bäume kein natürliches Kronenbild mehr zeigen.

Für die Betrachtung des besonderen Artenschutzes werden die tatsächlich vorhandenen Biotope herangezogen.

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 und der vollflächigen Versiegelungen 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*), Elster (*Pica pica*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und die Haustaube (*Columba livia f. domestica*) zu nennen, die in den angrenzenden Hausgärten und potentiell auch in den Gehölzen im Plangebiet leben.

Insgesamt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Avifauna, die über diejenige der angrenzenden Hausgärten hinaus geht. Die Gehölze im Plangebiet sind zum Großteil nicht einheimisch und in der Umgebung kommen andere Gehölze vor mit einheimischen Arten, die von Vögeln genutzt werden können.

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. In den Bäumen waren keine Höhlen vorhanden, die von Fledermäusen als Quartier verwendet werden können.

Verbotsbestand § 44 Abs. 1 BNatSchG Tötung von Tieren

Der Verbotstatbestand „Tötung von Tieren“ ist nicht gegeben, da die Gehölzbeseitigung möglichst außerhalb der Brut- und Setzzeit stattfindet. Falls dies nicht gewährleistet werden kann, werden die zu fällende Gehölze vorher von einer fachkundigen Person auf möglichen Besatz überprüft. Vom 01.10. bis zum 29.02. sind Gehölze zudem auf überwinternde Arten zu überprüfen. Dadurch ist gewährleistet, dass sowohl während der Brut- und Aufzuchtphase, als auch während der Überwinterungsphase keine Tiere getötet werden.

Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 BNatSchG Störung

Die Gehölze wurden außerhalb der Brut- und Setzzeit entfernt. Deshalb tritt auch hier kein Verbotstatbestand ein.

Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 BNatSchG Verlust von Fortpflanzungsstätten

Durch die vorliegende Planung können die 5 Rosskastanien entfernt werden. Außerdem wird das Ziergehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten entfernt, wodurch potentielle Fortpflanzungsstätten verloren gehen.

Im Umfeld des Plangebietes sind Nistmöglichkeiten für Brutvögel und Quartiere für Fledermäuse vorhanden, sodass ein Zugang zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten gesichert ist.

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

3.2 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen infolge der Bearbeitung landwirtschaftlicher Nutzflächen

In der Nachbarschaft zum Änderungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle. Daher kann es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Lärm, Gerüchen und Stäuben kommen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen, durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Weidehaltung von Rindern. Die spezifischen Immissionen können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mäisernte, Heufahren, Bodenbearbeitung, Silofahren etc...). Die Immissionen sind unvermeidbar und im ländlich strukturierten Raum ortsüblich. Es ist darauf hinzuweisen, dass landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, im Rahmen des Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren sind.

Geruchsimmissionen infolge von Tierhaltungsanlagen

Bezüglich der Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen ist voranzustellen, dass sich der landwirtschaftliche Betrieb bereits in einer Umgebung befindet, die durch Wohnen geprägt ist. Insofern muss der rinderhaltende Betrieb bereits heute auf die schützenswerte Nutzung in der Umgebung Rücksicht nehmen. Die beabsichtigte Wohnnutzung liegt dabei nicht näher an den Emissionsorten, als bereits bestehende Wohngebäude innerhalb von festgesetzten allgemeinen Wohngebieten. Die westlich gelegene Hofstelle sowie die Stallanlage befinden sich in einem Abstand von ca. 80 m zum Plangebiet. Unabhängig vom Tierbestand in der Stallanlage, ist aufgrund der gegebenenfalls noch bauordnungsrechtlichen Genehmigung theoretisch von einem maximalen Tierbestand auszugehen.

Neben den negativen Auswirkungen einer landwirtschaftlichen Nutzung mit Tierhaltungsanlagen in Form von Staub, Feinstaub, Bioaerosolen, Ammoniakbelastung, Lärm, bestimmen in der Regel die Geruchsimmissionen die wesentlichste Beeinträchtigung der Wohnnutzung. Um diese Geruchsbelastung quantifizieren zu können, werden in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) Immissionsrichtwerte bestimmt, wonach abzuleiten ist, ab welcher Häufigkeit der belastenden Geruchsstunden im Jahr eine erhebliche Belästigung erwartet werden muss. Dabei wird zwischen den unterschiedlichen Gebietskategorien, innerhalb derer sich Wohnnutzungen befinden, unterschieden. Wenn man in einem Dorfgebiet allgemein 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten im Jahr noch als verträglich einstufen kann, sind dies in einem allgemeinen Wohngebiet lediglich 10 %.

Im vorliegenden Fall war daher zu prüfen, ob die von dem Betrieb theoretisch ausgehenden Emissionen zu erheblichen Belästigungen im allgemeinen Wohngebiet führen könnten. Abgeleitet aus der Größe des Stalles und dem Tierbesatz aus vergleichbaren Ställen muss von ca. 40 bis 60 Rindern ausgegangen werden.

Unter Annahme einer maximalen Tierplatzzahl von 60 Rindern wurde mithilfe der Abstandsberechnung nach VDI 3894 Blatt 2³ überschlägig geprüft, in welchem Abstand die relevanten Geruchsstundenhäufigkeiten auftreten. Obgleich im Berechnungsverfahren zwischen verschiedenen Produktionsarten unterschieden werden kann, wurden bei der Berechnung Maximalwerte angenommen. In Abhängigkeit von der Windrichtung wurde ermittelt, dass die noch als verträglich zu betrachtenden 10 % der Geruchsstundenhäufigkeiten den östlichen Rand des geplanten Wohngebietes tangieren. In der untenstehenden Karte wurde das ermittelte Ergebnis als Abstandsdigramm mit der Änderungsplanung überlagert dargestellt.

Insofern ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung zu rechnen.

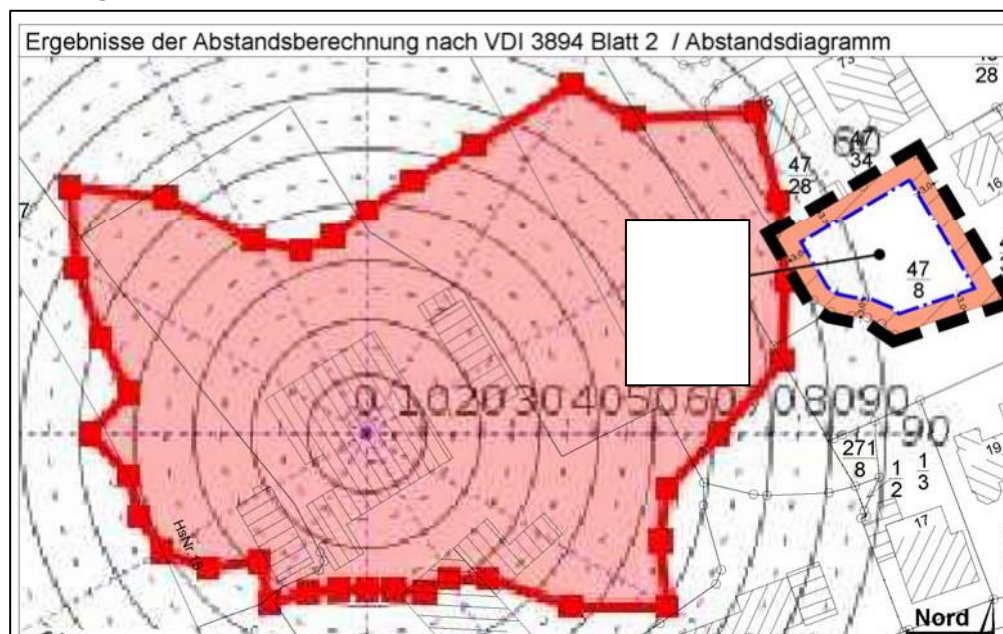


Abb. 6: Ergebnis der Abstandsberechnung nach VDI 3894 / Abstandsdigramm Geruchshäufigkeit (ohne Maßstab)

3.3

Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesellschaftlichen 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

³ ANLAGE 1 Ergebnisse der Abstandsberechnung nach VDI 3894 Blatt 2

auszustatten (§ 32a NBauO)." Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Gemäß § 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:

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) unterschreitet dem Orientierungswert für *Allgemeine Wohngebiete* gem. § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Damit wird zwar der Flächenverbrauch durch die Siedlungsentwicklung nicht gemindert, aber es erfolgt eine Anpassung an den Klimawandel, indem ausreichend Flächen für die Versickerung des Niederschlagswasser zur Verfügung stehen und durch die Nachverdichtung im Siedlungsbereich auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen verzichtet wird.

Es ist zudem vorgesehen, dass das auf dem privaten Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, so dass es dem örtlichen Wasserkreislauf nicht entzogen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan so angeordnet, dass zukünftige Gebäude in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden können.

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

3.4 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Anbindung

Über die beiden Gemeindestraßen „Beim Spieker“ und „Mühlendeich“ ist das Plangebiet an das örtliche und im weiteren Verlauf auch an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gut angebunden. Das Straßennetz ist geeignet, den durch das Plangebiet erzeugten Verkehr aufzunehmen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die Straßenbahnhaltestellen der Linie 4 „Timkenweg“ in ca. 520 m fußläufiger Entfernung ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden.

3.5 Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur ist im Plangebiet durch bestehende Anschlüsse an das vorhandene Infrastrukturnetz sichergestellt. Daher ist davon auszugehen, dass auch das geplante Vorhaben an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen werden kann.

Es ist davon auszugehen, dass im Straßenbereich außerhalb des Geltungsbereiches Leitungen zur Strom-, Gas-, Telekommunikation und Wasserversorgung verlaufen.

Um eine reibungslose Neuerschließung gewährleisten zu können, ist es erforderlich, die Osterholzer Stadtwerke GmbH als Versorger sehr frühzeitig, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, in die Planungen mit einzubeziehen.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über einen neu zu schaffenden Anschluss an das kommunale Schmutzwasserkanalnetz in den Gemeindestraßen „Beim Spieker“ und „Mühlendeich“ sichergestellt werden.

Abfallentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Osterholz mit seiner Abfallservice Osterholz GmbH. Aufgrund der vorhandenen Gemeindestraßen „Beim Spieker“ und „Mühlendeich“ ist eine Abfallentsorgung mit den Müllentsorgungsfahrzeugen möglich.

Telekommunikation

In den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Telekommunikationslinien. Diese sind bei der weiteren Erschließung des Plangebiets zu berücksichtigen.

Oberflächenentwässerung

Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal besteht für das Grundstück nicht. Daher sind im Rahmen einer weiterführenden Objektplanung die Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung konkret darzustellen.

Beispielsweise könnte eine Versickerung über Mulden und Rigolen erfolgen, die in den potenziellen Grünflächen des Plangebietes untergebracht werden. Dachflächen könnten ggf. über flach verlegte Sickerrigolen entsorgt werden, die Verkehrs- und Parkflächen könnten über flache Sickermulden versickern. Eine Reduzierung der Muldenflächen könnte durch die Auswahl eines sickerfähigen Pflasters erreicht werden.

Löschwasserversorgung / Feuerwehr

Löschwasser wird seitens der Osterholzer Stadtwerke GmbH in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen „Beim Spieker“ oder „Mühlendeich“ für die Feuerwehr gut erreichbar.

3.6

Geologie

Im Rahmen der Beteiligung zu vorliegender Bebauungsplanänderung teilte das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie folgendes mit:

„Der Standort liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipschutes 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 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.“

4.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerung bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen) festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenbehörde sofort zu benachrichtigen.

2. Denkmalschutz

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches

Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Beseitigung des Niederschlagswassers

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.

5. HINWEISE

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung für den Bereich des Plangebietes wurde am 19.06.2020 durchgeführt. Es besteht kein Kampfmittelverdacht auf Abwurfkampfmittel.

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.

Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind im Rahmen des Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren.

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.

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

Bremen, den 18.02.2025 / 19.08.2025

instara

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

gez. Lichtblau

Verfahrenshinweis:**1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 31.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2025 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 22.05.2025 bis 26.06.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 28.11.2025

Der Bürgermeister

gez. Fürwentsches
(Fürwentsches)

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

.....

Anhang: Ergebnisse der Abstandsberechnung nach VDI 3894 Blatt 2