

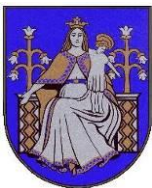


**Bebauungsplan Nr. 84**  
**„MOORHAUSEN II - TEIL 2“ - 2. ÄNDERUNG**  
(ZUGLEICH AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ZUR GESTALTUNG)  
**Begründung**  
**- Abschrift -**

BEARBEITET DURCH:

**instara**

(Proj.-Nr. 28865-130)



AUGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

**Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE .....	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben .....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	13
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	13
7.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen .....	15
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
7.5	Ausschluss von Ein- und Ausfahrten.....	15
8.	FLÄCHENÜBERSICHT .....	15
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	16
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	16
9.2	Wasserwirtschaft .....	21
9.3	Ver- und Entsorgung .....	21
9.4	Überörtlicher Verkehr .....	22
9.7	Immissionsschutz.....	23
9.8	Klimaschutz .....	25
10.	HINWEISE .....	27
11.	RECHTSFOLGEN.....	29

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 21.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Moorhausen II - Teil 2“, 2. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.2023 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 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 485 m<sup>2</sup> (1.213 m<sup>2</sup> Fläche des Allgemeinen Wohngebietes x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.

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

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

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Nachverdichtung eines Allgemeinen Wohngebietes planerisch vorzubereiten, 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 ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

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

Somit sind sämtliche 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 Vermessungsbüro Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## **3. ÄNDERUNGSBEREICH**

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.213 m<sup>2</sup> auf und befindet sich nordwestlich der Falkenberger Landstraße und nordöstlich der Stichstraße, die von der Falkenberger Landstraße abzweigt.

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

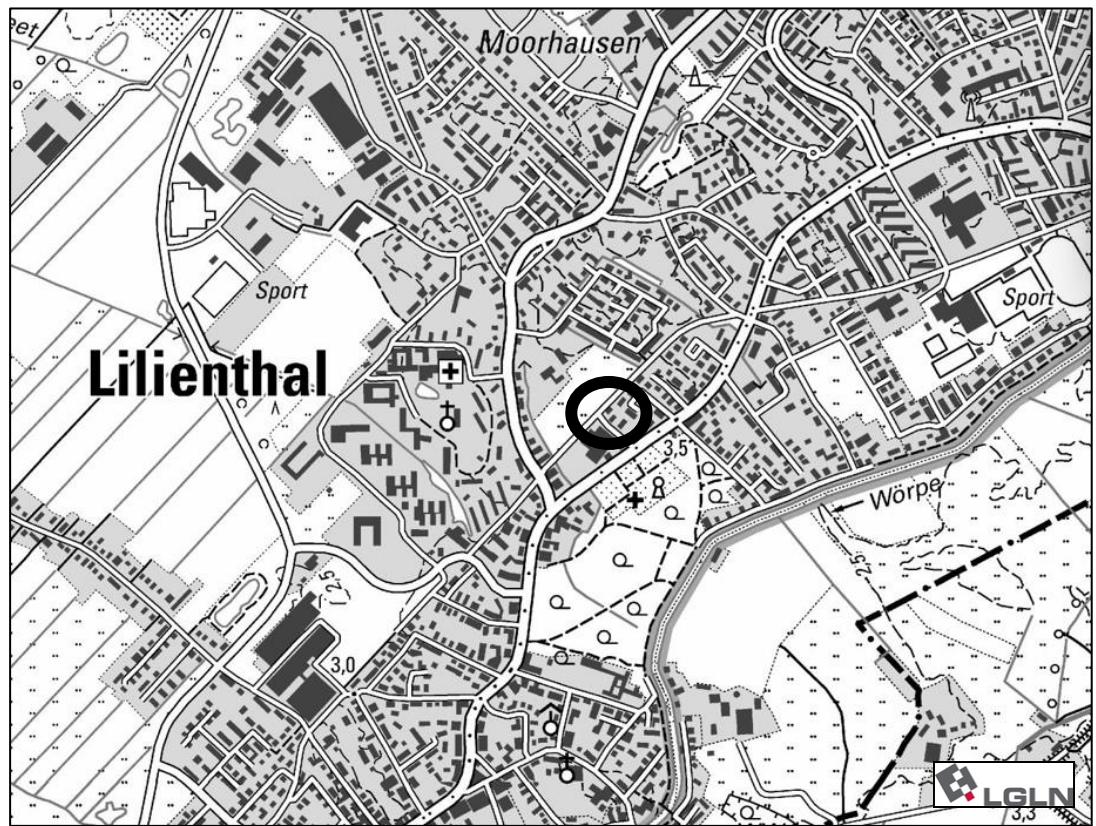


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (TK 25); das Plangebiet ist mit einem Kreis gekennzeichnet

#### 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 sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP) konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die Ziele (nachfolgend in Fett- und Kursivschrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind Grundsätze (nur Kursivschrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

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

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms** wird für die Gemeinde Lilienthal keine planerische Zielsetzungen bezüglich der zentralörtlichen Funktion getroffen. Im Textteil wird jedoch unter anderem zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Landes Niedersachsen und seiner Teilräume angeregt:

## **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.“*

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsbereiches innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit einem kleineren Mehrfamilienhaus 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.“*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal und trägt somit zur Auslastung der Infrastruktur bei. Insofern ergeben sich durch die vorliegende Bauleitplanung positive Impulse für die Bevölkerungsstruktur sowie deren räumliche Verteilung.

## **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

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

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll der bestehende Siedlungsbereich moderat verdichtet werden. Die geplante Nutzung orientiert sich hinsichtlich Art und Maß an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes, so dass sich das zukünftige Gebäude in den Siedlungsbereich einfügen wird.

## **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. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“*

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LRÖP) in Kraft. **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.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes innerhalb des bereits bebauten zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal. Insofern entspricht die vorliegende Bauleitplanung in hohem Maße der raumordnerischen Vorgabe zum sparsamen Flächenverbrauch sowie dem Vorrang der Innentwicklung.

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**

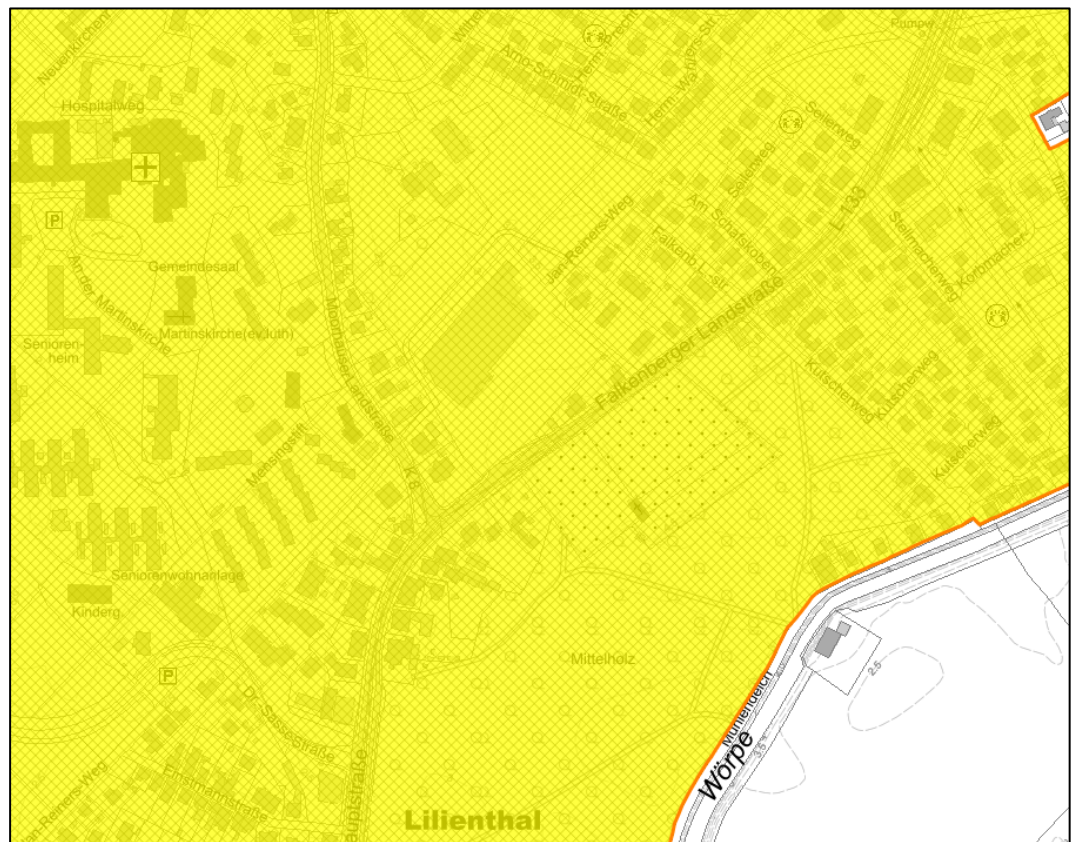
*I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen 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. Es liegt jedoch innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG). Gemäß den Umweltkarten Niedersachsen könnte das Plangebiet bei extrem seltenen Hochwasserereignissen (HQ Extrem) bis zu einer Höhe von 0,5 m überflutet werden.

Das Plangebiet liegt zudem im Küstenbereich und hier im Einflussbereich der Wümmе. Es ist in den Umweltkarten Niedersachsen als ein Gebiet gekennzeichnet, welches bei äußerst seltenen extremen Ereignissen im Küstengebiet (HQ Extrem) bis zu einer Höhe von bis zu 2 bis 4 m überflutet werden könnte, wenn keine Deiche vorhanden wären.

Insgesamt betrachtet ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses jedoch als eher gering einzustufen. Somit besteht kein grundsätzlicher Zielkonflikt.





**Abb. 2: Darstellung Risikogebiete (HQextrem) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)**

*„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.“*

Wie bereits erläutert, besteht ein eher geringes Überflutungsrisiko sowohl durch oberirdische Gewässer, als auch durch eindringendes Meerwasser bei äußerst seltenen Extremereignissen.

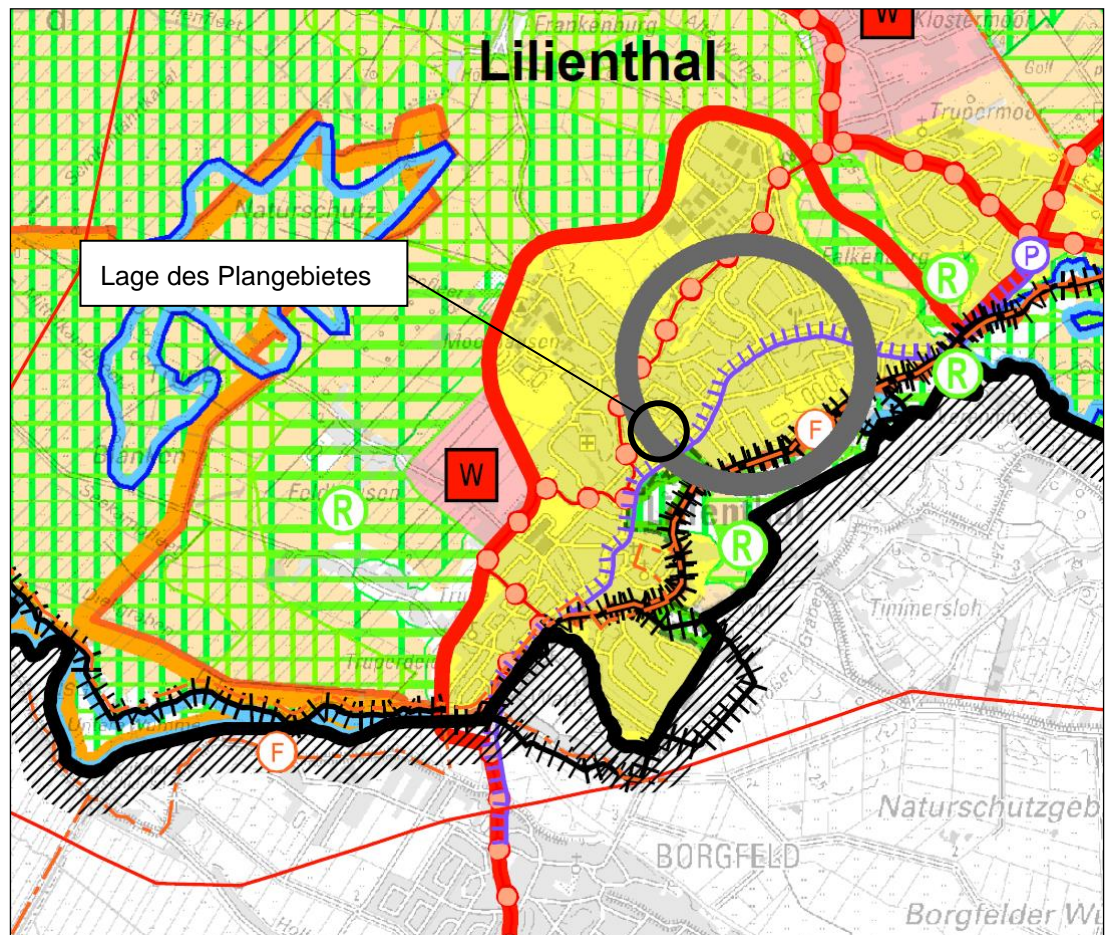
In Bezug auf Starkregenereignisse ist auf der nachgeordneten Planungsebene bei der Errichtung von Gebäuden darauf zu achten, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in das Gebäude vermieden wird. Schäden im oder am Gebäude können durch konstruktive Maßnahmen vermieden werden.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind insgesamt als eher als gering einzustufen, da ein geringes Überflutungsrisiko nur bei sehr extremen Bedingungen besteht.

Im **Regionale Raumordnungsprogramm 2011** wird dem zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal in der gesamträumlichen Siedlungsstruktur die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen und hat dementsprechend einen Versorgungsauftrag für den täglichen allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung. Darüber hinaus sind über die Gemeindegrenzen hinausgehende Funktionen für die Gesundheitsvorsorge und das Bildungswesen als besondere Entwicklungsaufgabe



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



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

### **Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**

Entsprechend den Bestimmungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) sind „Zentrale Orte [...] als Zentrale Siedlungsgebiete festzulegen [...]“. Dies erfolgte im RROP.

Dieses führt dazu aus:

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

*„In den als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orten soll die für die Grundversorgung bzw. für die gehobene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erforderliche Infrastruktur gesichert und entwickelt werden. Hierzu ist eine*

*besondere Stärkung der Bevölkerungsentwicklung an diesen Standorten erforderlich. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt es darauf an, Infrastruktureinrichtungen und Siedlungsentwicklung zunehmend zusammenzuführen. Dies bewirkt einerseits eine bessere Auslastung und damit einen effizienteren Betrieb der Infrastruktureinrichtungen und andererseits eine bessere Erreichbarkeit für die Bevölkerung. Die Siedlungsentwicklung ist daher zum einen vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren. [...].“ (Kap. 2.3. 03).*

Wie der Abbildung 2 entnommen werden kann, befindet sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal. Die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes an diesem Standort entspricht in hohem Maße dem raumordnerischen Grundsatz zur Siedlungsentwicklung.

*„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere die grundzentralen Einrichtungen, sollen möglichst mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar sein. Angesichts einer möglichen rückläufigen Entwicklung von Nutzerzahlen im Zuge des demografischen Wandels sollen die Gemeinden eine gemeinsame Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zur Erzielung besserer Auslastungsquoten prüfen und ggf. realisieren. In kleineren Ortschaften mit schwindendem Versorgungsangebot sollen Konzepte zur Koppelung von Versorgungsangeboten und neuen Formen kooperativer, mobiler und auf neue Medien setzende Versorgungsangebote erprobt werden.“ (RROP 2.3 06)*

*„Die Siedlungsentwicklung soll derart gestaltet werden, dass sie Mobilitätsanforderungen möglichst entgegenwirkt und verkehrsmindernd wirkt. [...]*

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

Die im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lilienthal vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie Schule, Sporteinrichtungen, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten etc., sind überwiegend fußläufig erreichbar. Zudem befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes die ÖPNV-Haltestelle der Straßenbahnlinie 4 „Moorhauser Landstraße“, so dass eine sehr gute Anbindung u. a. an das Oberzentrum Bremen gegeben ist und somit zu einer Verkehrsminderung beigetragen wird.

### **Bodenschutz**

*„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.“ (RROP 3.3.02)*

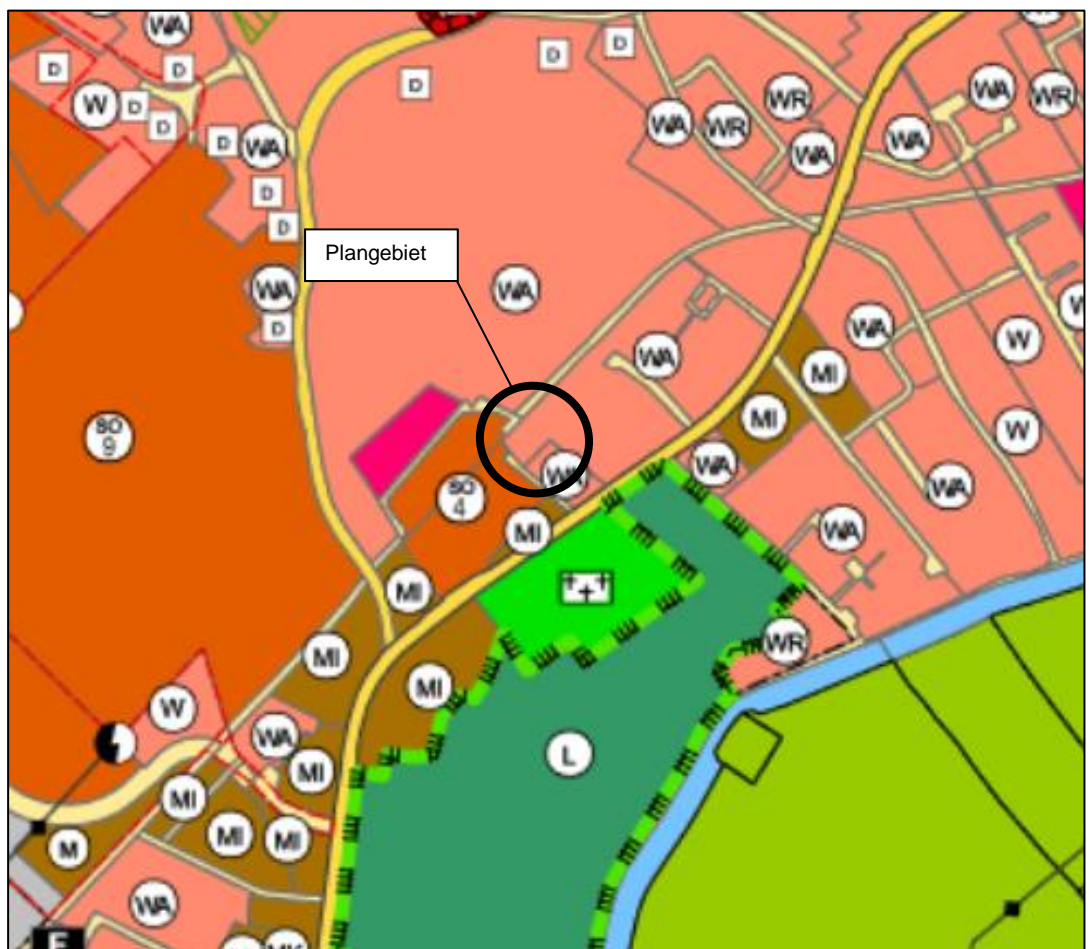
Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Nachverdichtung eines innerörtlichen Standortes Rechnung getragen und damit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Bebauung vermieden.

Aufgrund der bereits vorliegenden Überprägung des Bodens sowie der beabsichtigten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück ist davon auszugehen, dass keine Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes verursacht werden.

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 das Plangebiet sowie die nördlich und südöstlich daran anschließenden Bereiche als *Allgemeine Wohngebiete* dargestellt. Direkt im Südwesten grenzt zudem ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ an das Plangebiet an. Der Jan-Reiners-Weg, der im Nordwesten an das Plangebiet angrenzt, sowie die Stichstraße Falkenberger Landstraße sind als *Sonstige Verkehrsfläche* dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung).



**Abb. 4:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal  
Die Inhalte der vorliegende Bebauungsplanänderung sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal entwickelt und entsprechen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

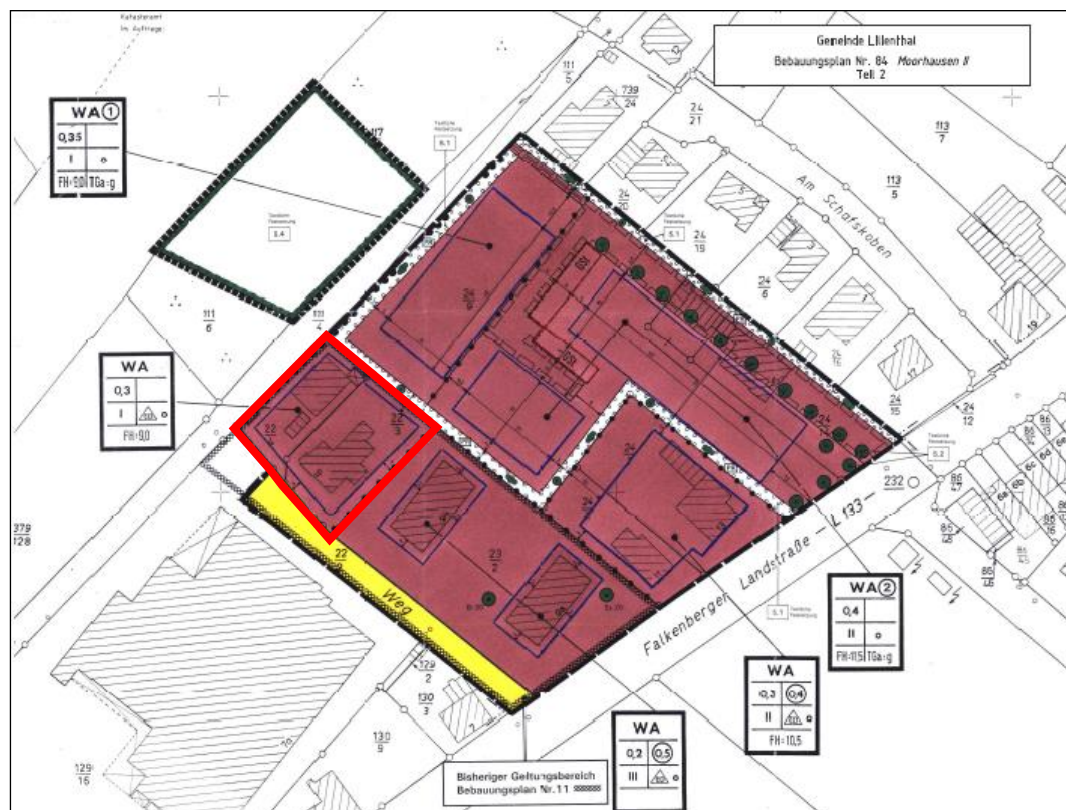


### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 20.12.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84 „Moorhausen II - Teil 2“ (siehe nachfolgende Abbildung). Dieser setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA) fest, die bezüglich der Anzahl der zulässigen Geschosse, der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximalen Firsthöhe kleinteilig gegliedert sind. Die zulässige Bebauung reicht von einer dreigeschossigen Bebauung im Süden über eine zweigeschossige Bauweise im zentralen Bereich bis hin zu eingeschossigen Gebäuden am Jan-Reiners-Weg. In unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten beinhaltet der Bebauungsplan 84 nordwestlich des Jan-Reiners-Wegs auf dem Flurstück 117/4 die Festsetzung zur Anlage und Entwicklung eines kleinen Feldgehölzes als Kompensationsmaßnahme.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche im Südwesten des Bebauungsplanes (siehe nachfolgende Abbildung). Für diese Teilfläche gelten im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Offene Bauweise (o)
- Maximal I Vollgeschoss
- Max. Firsthöhe 9,0 m



**Abb. 5:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 84 „Moorhausen II- Teil 2“ (Änderungsbe-  
reich ist rot umrandet)

## **5. STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Lilienthal und ist gegenwärtig mit zwei freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Unmittelbar südöstlich und nordöstlich schließen sich ein- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Neubau eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes einschließlich der erforderlichen Stellplätze.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen von der Falkenberger Landstraße abzweigenden Stichweg, der etwa mittig an der südwestlichen Grenze des Plangebietes endet.

Unmittelbar nordwestlich des Ursprungsbebauungsplanes verläuft der Jan-Reiners-Weg, der eine wichtige Funktion als innerörtlicher Fuß- und Radweg erfüllt. Im Rahmen der Realisierung des Lebensmittel-Verbrauchermarktes (Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“) wurde ein Teilabschnitt des Jan-Reiners-Weges, u. a. nordwestlich des aktuellen Plangebietes, verlegt. Zudem wurde im Nordosten des Verbrauchermarktgeländes und in unmittelbarer Nähe des aktuellen Plangebietes eine Schallschutzwand errichtet.

## **6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

Planungsanlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines innerörtlichen Wohngebietes. Die beiden gegenwärtig mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke wurden an einen Investor veräußert, so dass nun die Möglichkeit besteht, ein Mehrfamilienhaus (geplant sind 10 Wohneinheiten), analog zu der südöstlich und nordöstlich angrenzenden Bebauung, zu realisieren. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll für das Allgemeine Wohngebiet daher die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 und die maximale Gebäudehöhe von 9,0 m auf 14,1 m über NHN (dies entspricht etwa 10,5 m über dem vorhandenen Gelände) angehoben werden.

Auf die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen, die sich auf die Dachform sowie die Dacheindeckung bezieht, soll zukünftig verzichtet werden, da zukünftig auch moderne Dachformen zugelassen werden sollen und Solaranlagen generell zulässig sind, so dass keine separate Bauvorschrift erforderlich ist. Die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift betrifft nur den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht in hohem Maße den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, d. h. Revitalisierung von Brachflächen, Schließung von Baulücken oder andere Möglichkeiten der Nachverdichtung, erfolgen soll. Der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlicher Flächen, die durch eine Bebauung dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, wird dadurch entgegengewirkt.

## 7. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll das Plangebiet weiterhin wohnbaulich als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) genutzt werden.

Bedingt durch die räumliche Lage, werden bestimmte, gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet unverändert ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Derartige Nutzungen würden sich entweder aufgrund des Flächenbedarfs oder des initiierten Verkehrs städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen. Es stehen zudem für die vorgenannten Nutzungen Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes zur Verfügung. Daher werden diese in dem *Allgemeinen Wohngebiet* ausgeschlossen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da eine optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, wird im *Allgemeinen Wohngebiet* eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und damit der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft. Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf im *Allgemeinen Wohngebiet* bis zu einer GRZ von 0,7 betragen und liegt damit höher als die pauschal zulässige Überschreitung der GRZ um 50 %. Die Gemeinde greift damit auf die Regelungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO zurück. Aus städtebaulicher Sicht ist die Überschreitung der GRZ an diesem Standort vertretbar, da gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes diese an die Befestigung des Bodens mit wasserdurchlässigen Materialien gekoppelt ist, so dass eine Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser erzielt wird.

In Bezug auf die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen erfolgt eine Modifizierung der Festsetzungen dahingehend, dass an Stelle des bisher zulässigen einen Vollgeschosses zukünftig Gebäude mit zwei Vollgeschosse realisiert werden können. Dadurch ergibt sich das Erfordernis auch die maximale Gebäudehöhe anzupassen, die bisher auf eine Firsthöhe von 9,0 m begrenzt war. Da sich die vorliegende Bebauungsplanänderung ausschließlich auf eine Teilfläche des Ursprungsbebauungsplan beschränkt, ist es nicht möglich, einen konkreten Höhenfestpunkt zu definieren. Daher wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 14,1 m über NHN begrenzt. Dies entspricht etwa 10,5 m über dem vorhandenen Gelände des Plangebietes und fügt sich damit in das bestehende angrenzende Wohngebiet ein.

Um eine optimale Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen und ausreichend PKW Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen zu können, ist es möglicherweise erforderlich, eine Tiefgarage vorzusehen. Daher sind ausnahmsweise Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile oder durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig. Durch diese Regelung kann die maximale zulässige Höhe für das Hauptgebäude ausgeschöpft werden und kleine Bauteile, die kaum eine Wirkung auf das Gesamterscheinungsbild haben, aber aus konstruktiven oder technischen Gründen über die Gebäudeoberkante hinausragen müssen, zusätzlich realisiert werden.

### 7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Festsetzung von **Baugrenzen** in der Planzeichnung definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und als zusammenhängende „Bauzone“ festgesetzt. Das zukünftige Gebäude kann somit flexibel innerhalb der „Bauzone“ angeordnet werden, z. B. zur Optimierung des Gebäudegrundrisses oder einer günstigen Dachausrichtung in Bezug auf eine Solarnutzung.

Die bisher festgesetzte **offene Bauweise** (o) wird unverändert übernommen. Demnach sind Gebäude im Plangebiet mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Gebäudelänge darf maximal 50 m betragen, wird jedoch faktisch durch die geringeren Abmessungen des „Baufensters“ begrenzt.

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

Zur Reduzierung der Auswirkung von Starkregenereignissen sind die oberirdischen notwendigen Stellplätze sowie die Zufahrten unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien, wie z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrassen o. ä auf dem Grundstück anzulegen.

### 7.5 Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

Der Ausschluss von Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten entlang des Jan-Reiners-Wegs wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 132 aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, um auch zukünftig zu verdeutlichen, dass die verkehrliche Erschließung über den vorhandenen Stichweg Falkenberger Landstraße erfolgen muss.

## 8. FLÄCHENÜBERSICHT

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1.213 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 1.213 m <sup>2</sup>



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

#### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Bebauungsplan sowie in der vorliegenden Änderung als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Damit behält das Plangebiet seine Bedeutung als Wohnstandort für den Menschen.

Beeinträchtigt wird das Schutzgut Mensch durch Immissionen von angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie vom Verbrauchermarkt, die auf das Plangebiet einwirken. 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 eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt**

Um die Bedeutung des Plangebietes bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt beurteilen zu können, ist es erforderlich, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84 „Moorhausen II Teil 2“ potentiell vorhandenen Biotope zu prognostizieren. Die Einschätzung basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011). Demnach kommt im Plangebiet lediglich der Biotoptyp Verdichtetes Einzel- und Reihenhaushausgebiet (OED) vor. Dieser Biotoptyp weist eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere sowie für die biologische Vielfalt auf. Aufgrund der unveränderten Nutzungsart innerhalb des Plangebietes wird dieses auch

zukünftig bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sowie für die biologische Vielfalt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) aufweisen.

### **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. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Lilienthal und östlich sowie südlich 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.

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

### **Schutzgut Boden**

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ anzutreffen. Die Bodenlandschaft (BL) ist Talsandniederungen, die Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und die Bodenregion (BR) Geest. Es handelt sich dabei um einen häufig anzutreffenden Bodentyp, so dass dem Schutzgut Boden bei noch unversiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen ist. Den versiegelten Bereichen ist eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen, da keine natürliche Bodenentwicklung mehr stattfinden kann.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Bereich des *Allgemeinen Wohngebietes* zusätzliche Abgrabungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Überbauungen der anstehenden Böden ermöglicht. Mit dieser zusätzlichen Inanspruchnahme der Bodenstandorte gehen Bodenfunktionen, wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung vollständig oder teilweise verloren. In diesen Bereichen ist aufgrund der Inanspruchnahme der Bodenstandorte als Wohn- und Siedlungsfläche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

Im aktuell geltenden Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Da keine Angaben zu einer Überschreitung für Nebenanlagen getroffen wurden, wird von einer 50%igen Überschreitung ausgegangen, was eine Gesamtversiegelung von 45 % zulässt ( $GRZ\ 0,3 + 50\% \text{ Überschreitung} = 0,45$ ). Somit ist aktuell eine Versiegelung von 546 m<sup>2</sup> zulässig ( $1.213 * 0,45 = 546\ m^2$ ). Zukünftig wird im Plangebiet eine GRZ von 0,4 zulässig sein, die durch Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 überschritten werden darf. Der vorliegende Bebauungsplan setzt zudem fest, dass notwendige Stellplätze nur mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden dürfen. Trotzdem wird bei der Berechnung der maximalen Versiegelung von dem Worstcase Szenario einer Versiegelung von 0,7 ausgegangen. Somit ergibt sich eine Gesamtversiegelung nach Umsetzung der Planung von

849 m<sup>2</sup> ( $1.213 \text{ m}^2 * 0,7 = 849 \text{ m}^2$ ). Die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Neuversiegelung beträgt somit 303 m<sup>2</sup> ( $849 \text{ m}^2 - 546 \text{ m}^2 = 303 \text{ m}^2$ ).

Da Böden allgemeiner Bedeutung vorliegen, müssen diese erheblichen Beeinträchtigungen in einem Verhältnis von 1:0,5 ( $303 \text{ m}^2 * 0,5 = 152 \text{ m}^2$ ) ausgeglichen werden. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt somit **152 m<sup>2</sup>**.

### **Schutzgut Wasser**

Dem Schutzgut Wasser, bestehend aus dem Grundwasser und offenen Gewässern ist einerseits aufgrund der Lage des Plangebietes im verdichteten Siedlungsbereich und andererseits aufgrund der Absenz von Oberflächengewässern eine geringe Bedeutung beizumessen. Da zudem nur eine relativ kleinflächige Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches erfolgt und das anfallende Niederschlagswasser versickert oder zurückgehalten wird, ist das genannte Schutzgut von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es befindet sich auch nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten oder vorläufigen Überschwemmungsgebieten. Es ist jedoch Teil eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Wie in Kapitel 4.1 unter dem Punkt Hochwasserrisikomanagement aufgeführt ist, ist das Risiko eines Hochwassers im Plangebiet jedoch gering.

Dem Schutzgut Wasser ist auch nach der Planumsetzung weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Da das Plangebiet schon Bebauung aufweist und sich in südlicher, westlicher und östlicher Richtung bereits Bebauung befindet, ist bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen. Dem Schutzgut Klima / Luft ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe 1 – 2) beizumessen.

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.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung ist allerdings nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen ergeben werden.

Nach Umsetzung der Planung bleibt die gegenwertige Bedeutung erhalten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Siedlungsgebietes der Ortschaft Lilienthal. Aufgrund der im Osten, Westen und Süden bestehenden Bebauung ist das Landschafts- bzw. Ortsbild bereits deutlich überprägt. Dem Schutzgut ist daher nur eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen. Auch die Anhebung der maximal zulässigen Höhe der Bebauung wird sich nicht nachteilig auswirken, da diese Höhen bei der angrenzenden Wohnbebauung bereits realisiert sind.

Insgesamt kann dem Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beigemessen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch die vorliegende Planung somit nicht.

#### **Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter**

Im Plangebiet sind keine Sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden.

Somit bleibt dieses Schutzgut vor sowie nach der Planung ohne Belang.

#### **Schutzgut Schutzgebiete und Objekte**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte. In circa 90 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Butendieker Gehölz (LSG OHZ 0008). Die Schutzgebietsverordnung benennt keinen Schutzzweck. Der LRP gibt folgenden Schutzzweck sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das Gebiet an: „*Sicherung der naturnahen Buchenwälder sowie der sonstigen Landschaftsbestandteile für naturbezogene Erholung.*“ „*Sicherung der Buchenalt-holzbestände durch extensive Forstwirtschaft.*“

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf das Landschaftsschutzgebiet aus und steht mit dem Schutzzweck sowie den Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das Gebiet nicht in Konflikt.

Dem Plangebiet kommt sowohl vor als auch nach Umsetzung der derzeitigen Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Schutzgebiete und -objekte zu.

#### **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 Boden. Der dafür errechnete Kompensationsbedarf beläuft sich auf 152 m<sup>2</sup>. 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.

#### **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.

#### 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*) 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

Für die Erstellung des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 132 „Edeka-Center“ wurde eine Fachstellungnahme Fledermäuse im Rahmen des Projektes Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“ von Dipl. Biol. Lothar Bach (2015) angefertigt<sup>1</sup>. Bei der Untersuchung der Fledermäuse wurde nicht nur der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 132 untersucht, sondern auch ein circa 200 m großer Umkreis. Damit liegen auch im Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 Erkenntnisse zum Fledermausvorkommen vor. Die Erfassung der Fledermäuse fand in den Monaten von April bis September statt. Im Plangebiet und der Umgebung wurden Detektorbegehungen durchgeführt und zudem waren zwei Hochboxen fest installiert, um die Flug- und Aktivitätsdichte an unterschiedlichen Standorten zu erfassen. Zudem wurden die Gehölze auf das Vorhandensein von Höhlen und möglichen Quartieren untersucht.

Im vorliegenden Plangebiet wurden die Rufe der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt. Es wurden jedoch keine Quartiere im Plangebiet nachgewiesen, nur in der näheren

---

<sup>1</sup> Fachstellungnahme Fledermäuse im Rahmen des Projektes Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“ (Stand: September 2015, Dipl.-Biol. Lothar Bach, Bremen)

Umgebung. Wahrscheinlich nutzen die Fledermäuse das Plangebiet als Nahrungs- und Jagdhabitat. Die Bäume, die im Plangebiet stocken, dienen Ihnen dabei als Leitelemente.

#### 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 fällenden Gehölze vorher von einer fachkundigen Person auf möglichen Besatz überprüft. Vom 01.10. bis zum 29.02. sind Gehölze, Baumhöhlen und Gebäude 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 werden außerhalb der Brut- und Setzzeit entfernt. Deshalb tritt auch hier kein Verbotstatbestand ein.

#### Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 BNatSchG Verlust von Fortpflanzungsstätten

Das Plangebiet weist entsprechend dem obigen Gutachten keine Fledermausquartiere auf. Im Umfeld des Plangebietes sind Nistmöglichkeiten für Brutvögel und Quartiere für Fledermäuse vorhanden, sodass ein Zugang zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten gesichert ist.

Der Verbotstatbestand tritt nicht ein.

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

## **9.2 Wasserwirtschaft**

Das anfallende Regenwasser soll wie bisher auf dem Grundstück versickert werden. Eine grundlegende Veränderung des Entwässerungsregimes wird daher nicht stattfinden.

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.

## **9.3 Ver- und Entsorgung**

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

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen so genannten „Angebotsplan“, d. h. das konkrete Bauvorhaben ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Es steht somit noch nicht fest, ob ein 2. Rettungsweg benötigt wird und wie dieser dann sichergestellt wird. Dies wäre z. B. über

ein zweites Treppenhaus oder das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr Lilienthal möglich. Eine Prüfung erfolgt im nachgelagerten Bauantragsverfahren.

Die dem Plangebiet vorgelagerte Erschließungsstraße weist eine ausreichende Breite (von ca. 7,2 m bis ca. 10,8 m) für eine Aufstellung des Feuerwehrfahrzeuges auf (Aufstellfläche für die Feuerwehr).

In Abstimmung mit der Feuerwehr Lilienthal / Falkenberg und dem Eigentümer des benachbarten Verbrauchermarktes ist eine Ergänzung des Notöffnungssystems für das Rolltor am Ende der Stichstraße vorgesehen, so dass dieses im Brandfall von der Feuerwehr geöffnet werden kann und dann weitere Flächen zur Verfügung stehen, einschließlich einer Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge.

#### 9.4 Überörtlicher Verkehr

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass ein Mehrfamilienhaus mit etwa 10 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet errichtet wird. Im Zuge der zukünftigen Bebauung kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen, so dass hier von dem „Worst-Case“ ausgegangen wird. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 1,99 Personen pro Wohneinheit (Stand: 2019 / Statistisches Monatsheft 03/2021) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 20 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach *Bosserhoff*<sup>2</sup> in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 70 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine innerörtliche Lage und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 50 % 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 Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 29 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdverkehr (Besucherfahrten) sowie ein LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 33 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 entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 3 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer 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.

<sup>2</sup> 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](http://www.dietmar-bosserhoff.de)



Die im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lilienthal vorhandenen Infrastruktureinrichtung, wie Schule, Sporteinrichtungen, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind überwiegend fußläufig erreichbar. Zudem befindet sich unmittelbar südwestlich des Plangebietes die ÖPNV-Haltestelle der Straßenbahnlinie 4 „Moorhauser Landstraße“, so dass eine sehr gute Anbindung u. a. an das ÖPNV-System gegeben ist.

Die Belange des Verkehrs werden somit nicht negativ berührt.

#### **9.5 Landwirtschaft**

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Anlagen einer ehemaligen Hofstelle, deren Gebäude und Freiflächen (Weiden bzw. Mähwiese), gegenwärtig nur noch für die hobbymäßige Landwirtschaft genutzt werden. In der Vergangenheit waren Schafe in den Ställen untergebracht, eine Intensivierung der Landwirtschaft ist vom Eigentümer nicht beabsichtigt. Weitere landwirtschaftliche Betriebe sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Gegenseitige Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Nutzungen (Hobbylandwirtschaft und Wohnen) sind nicht zu erwarten. Allerdings kann es zeitweise, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Hofstelle, zu voraussichtlich eher geringen Staub- und Geruchsemissionen kommen, die auf das Plangebiet einwirken könnten. Diese sind jedoch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft als ortsüblich anzusehen und zu tolerieren.

#### **9.6 Freizeit und Erholung**

Die Belange von Freizeit und Erholung werden durch die vorliegende Planung insofern berührt, als dass die vorhandene Trasse des Jan-Reiners-Weges, der neben seiner Bedeutung als innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindung auch für die Freizeitnutzung eine hohe Bedeutung besitzt, unmittelbar im Nordwesten an das Plangebiet angrenzt.

Der Fuß- und Radweg verläuft zu großen Teilen auf der Trasse der ehemaligen Kleinbahn, die zwischen Bremen und Tarmstedt im Zeitraum von 1900 bis 1956 verkehrte. Insofern ist für die Freizeitnutzung insbesondere die Erlebbarkeit dieser historischen Wegeverbindung, die in dem Abschnitt zwischen dem Horner Bad in der Stadt Bremen sowie dem Birkenweg in Lilienthal noch deutlich erkennbar ist, von Bedeutung. Aufgrund der Verlegung der Wegetrasse sowie der Verschwenkung der Wegeführung an Stelle des bisher geraden Verlaufes im Zusammenhang mit dem Neubau des Verbrauchermarktes südwestlich des Plangebietes wurde die historische Bedeutung gemindert, in ihrer Gesamtheit jedoch erhalten.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf den Jan-Reiners-Weg sowie seine Funktion für die Erholung und Freizeitnutzung.

#### **9.7 Immissionsschutz**

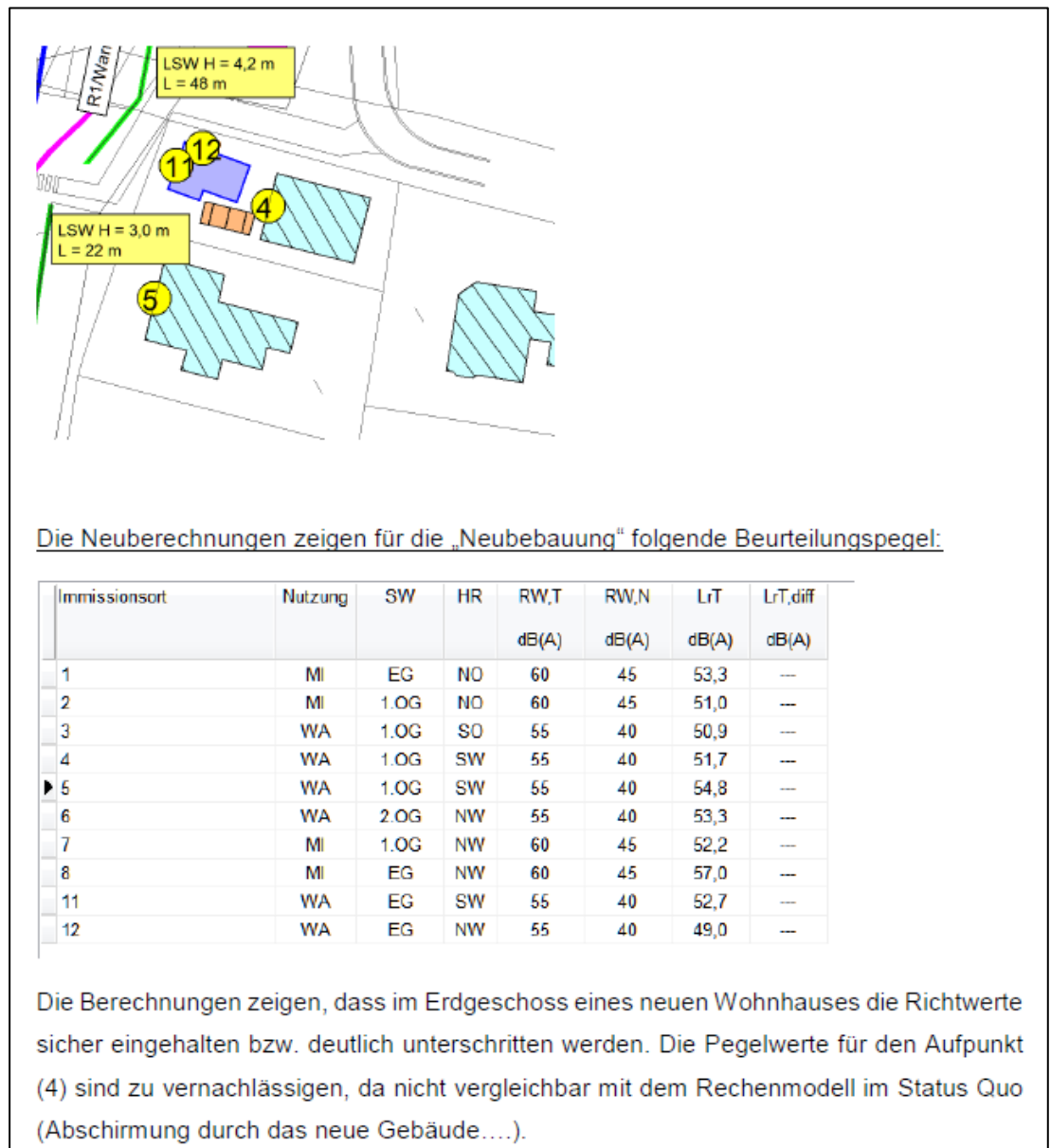
Für die Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet werden die im Zusammenhang mit der Aufstellung des südwestlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 132 „Edeka-Center“ erarbeiteten schalltechnischen Untersuchungen herangezogen:

- Aktualisiertes schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 132 „Edeka-Center“, Neubau eines Edeka-Centers an der Falkenberger Landstraße (Stand: 19.10.2018, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen)
- Ergänzende Berechnungen / Stellungnahme zum Neubau EDEKA in Lilienthal (Stand: 28.01.2019, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen)

Im Rahmen der vorgenannten Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung der empfohlenen Schallschutzwände die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für *Allgemeine Wohngebiete* im Bereich der benachbarten Wohngebiete und somit auch im jetzigen Plangebiet eingehalten werden können.

Der nachfolgenden Abbildung ist zu entnehmen, dass in der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme explizit die Beurteilungspegel an der Kante der im jetzigen Plangebiet vorhandenen Gebäude sowie eines fiktiven zusätzlichen Gebäudes auf dem Flurstück 22/4 unter Berücksichtigung der auf dem Gelände des Verbrauchermarktes errichteten Lärmschutzwände (4,2 m bzw. 3,0 m hoch) ermittelt wurden (Immissionspunkte 4, 5, 11 und 12). Der Richtwert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebietes wird unterschritten.

Im Rahmen des o. g. Schallgutachtens vom 19.10.2018 wird erläutert, dass unter Berücksichtigung eines Ausschlusses einer Nachtanlieferung für die unmittelbar an das jetzige Plangebiet angrenzenden Lieferzone des Verbrauchermarktes auch in der Nachtzeit die maßgeblichen Richtwerte unterschritten werden.



**Abb. 6: Ergänzende Berechnungen / Stellungnahme zum Neubau EDEKA in Lilienthal (Stand: 28.01.2019; BMH, Garbsen)**

## 9.8

### 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 m<sup>2</sup> aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.

Gemäß den Bestimmungen der 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) entspricht 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 durch eine eher verdichtete Bebauung und die innerörtlichen Nachverdichtung auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen verzichtet wird.

Zudem setzt der vorliegende Bebauungsplan fest, dass notwendige oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten nur mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden dürfen. Dadurch werden die potenziellen negativen Auswirkungen durch Starkregenereignisse gemindert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan so angeordnet, dass eine flexible Grundstückseinteilung erfolgen kann und die zukünftigen Gebäude in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden können.

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

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.

## **10. HINWEISE**

### **Niederschlagswasser**

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

### **Kampfmittel**

Eine Auswertung von Luftbildern erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes (Rechtskraft: 20.12.1995). Hinweise auf Abwurfkampfmittel wurden nicht festgestellt. Das Vorkommen anderer Kampfmittel kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

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

### **Altablagerungen**

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

### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

### **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.

### **Ergänzende Hinweise zum besonderen Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

**Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern**

Entsprechend § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird. Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Auf die Ausnahmeregelungen des Absatzes 2 wird verwiesen. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

**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.

**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 28.09.2023 / 24.06.2024

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

gez. Lichtblau

### **Verfahrenshinweis:**

#### **1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemein de Lilienthal hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 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 26.01.2024 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 05.02.2024 bis 08.03.2024 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 17.12.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 10.02.2025

Der Bürgermeister

gez. Fürwentsches  
(Fürwentsches)

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

.....