

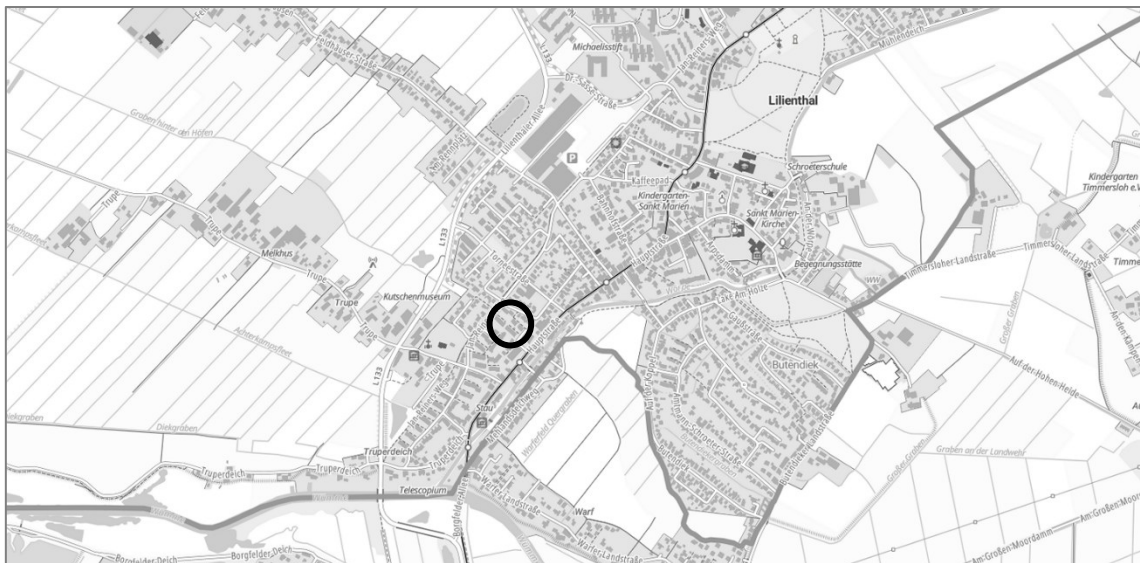


## Gemeinde Lilienthal

### Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ - 4. Änderung

### Begründung

Entwurf



Lageplan mit Plangebiet (Kreislinie; Auszug aus der Topographischen Grundkarte)

Stand: 11.05.2026

Planverfasser:

**BPW** Stadtplanung

Ostertorsteinweg 70-71  
28203 Bremen

## Inhaltsverzeichnis

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Planungsanlass und Planungsziele .....   | 3  |
| 2.   | Lage und Anbindung des Plangebietes .....  | 4  |
| 3.   | Übergeordnete Planwerke .....  | 5  |
| 4.   | Bestand.....   | 9  |
| 4.1  | Nutzungen und Gebäudebestand .....   | 9  |
| 4.2  | Erschließung.....  | 10 |
| 4.3  | Naturraum.....   | 10 |
| 5.   | Städtebauliches Konzept .....  | 10 |
| 6.   | Inhalte des Bebauungsplans .....   | 11 |
| 6.1  | Art der baulichen Nutzung .....  | 11 |
| 6.2  | Maß der baulichen Nutzung .....  | 12 |
| 6.3  | Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen.....   | 13 |
| 6.4  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ..... | 13 |
| 6.5  | Schallschutzmaßnahmen .....  | 15 |
| 6.6  | Grünordnerische Festsetzungen.....   | 17 |
| 6.7  | Örtliche Bauvorschriften .....   | 18 |
| 6.8  | Hinweise .....   | 19 |
| 6.9  | Verkehrsflächen .....  | 21 |
| 6.10 | Erschließung und Stellplätze .....   | 22 |
| 7.   | Verkehrsuntersuchung.....  | 22 |
| 8.   | Technische Ver- und Entsorgung.....  | 23 |
| 9.   | Entwässerung.....  | 24 |
| 10.  | Bodenschutz und Altlasten.....   | 25 |
| 11.  | Umweltbelange .....  | 28 |
| 12.  | Beschreibung der Schutzgüter und Auswirkungen der Planung.....   | 29 |
| 13.  | Inkrafttreten .....  | 35 |
| 14.  | Rechtsgrundlagen.....  | 35 |

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

|                |   |
|----------------|---|
| Planungsanlass | <p>Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt, das bisher durch die Firma Poliboy GmbH gewerblich genutzte Gelände an der Tornéestraße sowie die nördlich gegenüberliegende Stellplatzfläche für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Da das Firmengebäude der Poliboy GmbH nicht mehr benötigt wird, sollen das Gebäude und die Nebenanlagen sowie die nördlich gelegene Stellplatzfläche und Garagenschuppen zurückgebaut werden. Auf den Flurstücken 300/216, 300/236, 300/238 und 300/36 (Gemarkung Lilienthal, Flur 3) sollen vier Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Ein Teil der Wohnungen soll dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten werden. Mit der Errichtung von barrierefreien Service-Wohnungen zielt die Planung insbesondere auf die Schaffung von Wohnraum für Senior:innen in zentraler Lage in Lilienthal ab. Für diese Personengruppe gibt es in Lilienthal zu wenig Wohnungsangebote. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Lilienthal am 08.12.2025 beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 91 „Tornéestraße“ zu ändern. Es ist die 4. Änderung des Bebauungsplans.</p>  |
| Planungsziele  | <p>Das der Planänderung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht südlich der Tornéestraße zwei gleichgroße Gebäude mit circa 20 Wohnungen und ein kleineres Gebäude mit circa zehn Wohnungen vor. Nördlich der Tornéestraße soll ein weiteres Gebäude mit bis zu acht Wohnungen entstehen.</p> <p>Eine Nachnutzung der bisher durch die Poliboy GmbH baulich in Anspruch genommenen Flächen trägt entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Grundstücke sind bereits verkehrlich und versorgungstechnisch über die Tornéestraße erschlossen, so dass die Planung keinen zusätzlichen Infrastrukturausbau notwendig macht. Die Planung trägt damit den Anforderungen an ein kosten- und flächensparendes Bauen Rechnung.</p> <p>Mit der Planung werden weitere Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rückbau der Bestandsgebäude und Nebenanlagen</li><li>▪ Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern der Hauptgebäude und Dachbegrünung auf den Nebenanlagen</li><li>▪ Herstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen</li><li>▪ Erhalt eines Einzelbaums im Plangebiet Ecke Tornéestraße / Im-Truper Feld</li><li>▪ Anpflanzung von Bäumen und Hecken zur Durchgrünung des Plangebiets</li></ul> |

## Planverfahren

Für den zu beplanenden Bereich bestehen planungsrechtliche Vorgaben. Nördlich der Tornéestraße gilt der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“, der ein Mischgebiet und ein Teilstück als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Südlich der Tornéestraße setzt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Tornéestraße“ ein Gewerbegebiet fest. Aus diesem bestehenden Planungsrecht lässt sich das geplante Wohnbauvorhaben nicht entwickeln. Daher soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, bzw. der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ ein viertes Mal geändert werden.

Aufgrund der Überplanung eines bereits erschlossenen und baulich genutzten Grundstücks wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn es dient der gezielten Schaffung von Wohnraum durch Nachnutzung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche. Die Planung folgt dem Leitbild der Innenentwicklung, mit dem einer Inanspruchnahme von Freiflächen entgegengewirkt werden soll.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Gemeinde Lilienthal und die überbaubare Grundstücksfläche beträgt im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht zu kompensieren, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig galten. Gleichwohl wurden im Rahmen des Planverfahrens die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet.

## **2. Lage und Anbindung des Plangebietes**

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Tornéestraße“ umfasst eine rund 6.660 m<sup>2</sup> große Fläche. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 300/216, 300/236, 300/266, 300/238 und 300/36 und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Jan-Reiners-Weg
- im Osten durch die Straße Im Truper Feld und Wohnbebauung entlang der Tornéestraße

- im Süden durch die Wohnbebauung Im Truper Feld
  - im Norden durch die Tornéestraße mit Wohnbebauung der Tornéestraße
- Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der in der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ festgesetzte Geltungsbereich.

### 3. Übergeordnete Planwerke

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Raumordnungsplan des damaligen Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Dieser Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ (BRPH) trifft erstmals bundesweite Regelungen zur Wasserwirtschaft, zum Hochwasserrisikomanagement, zur Entwicklung von Siedlungen und kritischen Infrastrukturen wie Verkehrs und Energienetzen.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ ist mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans vereinbar. Er beschränkt sich auf bereits gewerblich genutzte Fläche sowie mischgenutzter Fläche, die sämtlich außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Wümme liegen. Nicht nur wegen der Kleinräumigkeit, sondern auch und wegen der vorgesehenen Nutzungsart auf bereits bebauter Innenbereichsfläche weist der vorliegende Plan keine Raumbedeutsamkeit auf, die den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans widersprechen würden.

#### Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets (UESG) der Wörpe, jedoch innerhalb des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wie fast das gesamte Gemeindegebiet Lilienthals.





-  Überschwemmungsgebiete Verordnungsflächen Niedersachsen
-  Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG

Abbildung 1 Ausschnitt Risikogebiete mit Plangebiet (Rot), Quelle: NLWKN

Nach § 78b Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt es sich bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten um Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach der als Interpretationshilfe heranzuziehende Mitteilung des MU vom 20.04.2018 gehören dazu nicht die Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Als überwiegend tidebeeinflusst im Sinne dieser Vorschrift sind in Niedersachsen u.a. die Risikogebiete an der Küste. Diese Gebiete entsprechen den festgesetzten deichgeschützten Gebieten.



Abbildung 2 Ausschnitt Küstengebiet Weser mit Plangebiet (Rot), Quelle: NLWKN

Das Plangebiet befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN im Bereich des Küstengebietes Weser (s. obige Abbildung Planausschnitt). Damit ist auch das Plangebiet von den Gezeiten beeinflusst und somit greift § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG nicht.

Landes-Raumord-  
nungsprogramm Nie-  
dersachsen (LROP)

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) wurde von der niedersächsischen Landesregierung im Jahr 2022 fortgeschrieben. Die letzte Änderung des LROP ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten. Es enthält Ziele und Grundsätze für die zukünftige Raumentwicklung des Landes Niedersachsen. Die Ziele und Grundsätze werden im RROP konkretisiert.

Das LROP zählt die Gemeinde zum Verflechtungsbereich Bremen/ Niedersachsen. Hier soll die räumliche Entwicklung u.a. auf den Schwerpunkt der Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, Zentren und Ortskerne festgelegt werden.

Westlich des Siedlungskörpers der Gemeinde Lilienthal zählt das LROP eine Fläche zum Vorranggebiet Biotopverbund. Gemäß der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen sind Vorranggebiete Biotopverbund in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich näher festzulegen. Das Plangebiet befindet sich weiter östlich außerhalb des Vorranggebiets für Biotopverbund.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz enthält Ziele und Grundsätze der Regionalplanung. Das RROP wurde von der Regierungsvertretung Lüneburg genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung im Jahr 2011 rechtskräftig. Gemäß Kap. 2.1 Ziffer 02 RROP hat der Zentrale Ort der Gemeinde Lilienthal die Funktion eines Grundzentrums und ist als Zentrales Siedlungsgebiet festgelegt. Zudem hat die Gemeinde Lilienthal gemäß Kap. 2.3 Ziffer 02 RROP neben ihren Aufgaben als Grundzentren besondere Entwicklungsaufgaben in der die über das Gemeindegebiet hinausgehenden Funktionen für die Gesundheitsvorsorge und das Bildungswesen sowie eine herausgehobene Funktion für das Wohnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im RROP dargestellten zentralen Siedlungsgebiets der Gemeinde Lilienthal. Gem. Kap. 2.3, Ziffer 03 des RROP ist hier die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken. Die Planung dient der Sicherung von Wohnraum und somit der Eigenentwicklung. Mit der Planung werden keine neuen Freiflächen in Anspruch genommen. Es werden ehemals versiegelte Gewerbeflächen zugunsten einer Wohnbebauung mit Grünflächen zurückgebaut. Insofern wird dem konkretisierten Grundsatz des RROP, dass die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräumen haben soll, entsprochen.

Darüber hinaus verläuft eine linienhafte Signatur am Plangebiet entlang, welche ein Vorranggebiet Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr darstellt. Gem. Kap. 4.1.2, Ziffer 04 des RROP wird die Busverbindung zwischen der Stadt Osterholz und der Gemeinde Lilienthal besonders als Zubringerfunktion an die Straßenbahnlinie 4 beschrieben.

Am 19.02.2019 wurde vom Landkreis Osterholz beschlossen, das RROP neu aufzustellen. Derzeit wird die Neuaufstellung des RROP erarbeitet.

Flächennutzungsplan Lilienthal (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal aus dem Jahr 1981 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 „Tornéestraße“ - 4. Änderung südlich der Tornéestraße als gemischte Baufläche und nördlich als Wohnbaufläche dargestellt. Da im Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ - 4. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird,

soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal aus dem Jahr 1981, Bereich der Berichtigung (Rot gestrichelte Linie)

Bebauungsplan Nr. 91 und Änderungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ und seiner 3. Änderung. Der B-Plan Nr. 91 weist ein Mischgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet für den Teil nördlich der Tornéestraße für das Plangebiet der 4. Änderung aus.

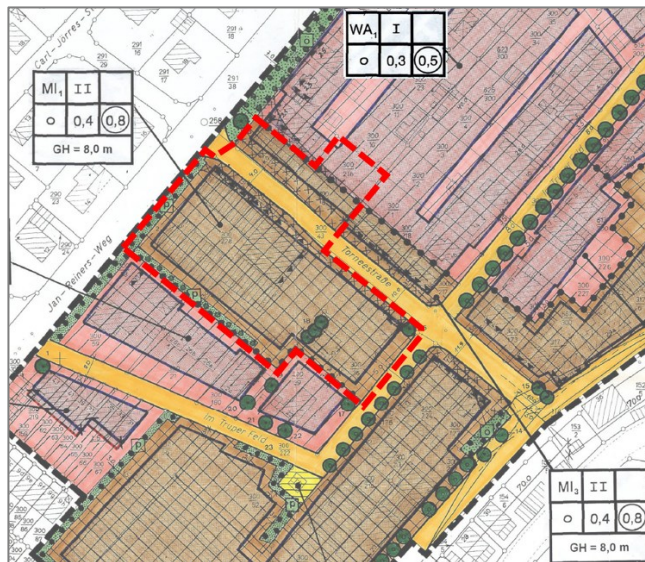


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 91 "Tornéestraße", Plangebiet der 4. Änderung (Rot gestrichelte Linie)

Die 3. Änderung gilt seit 2014 und weist südlich der Tornéestraße ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet für das Plangebiet der 4. Änderung aus.

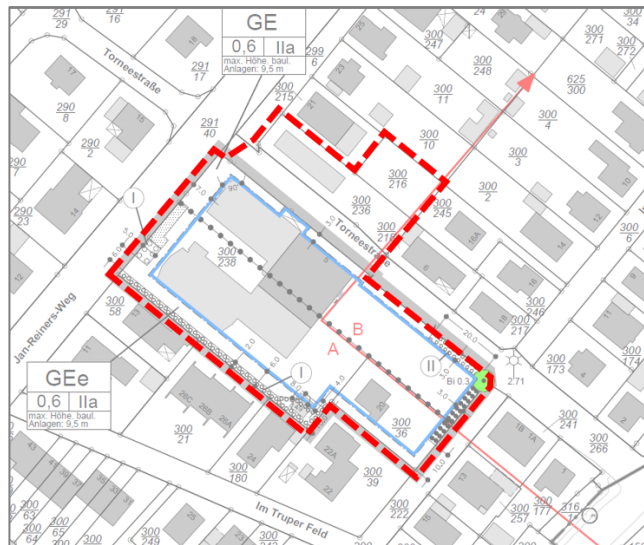


Abbildung 5 Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 91 "Tornéestraße", Plangebiet der 4. Änderung (Rot gestrichelte Linie)

Für die geplante wohnbauliche Entwicklung des Gebiets ist die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ erforderlich, um ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz 2000

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den der Landschaftsrahmenplan keine Aussage zum Landschaftsschutz trifft.

## 4. Bestand

### 4.1 Nutzungen und Gebäudebestand

Plangebiet

Seit 1952 war die Poliboy Brandt & Walther GmbH südlich der Tornéestraße innerhalb des Plangebiets ansässig. Die Firma produziert Pflege- und Reinigungsmittel. Sie hat in den letzten Jahren ihren gesamten Standort mit Produktion und Verwaltung von Lilienthal nach Bremen-Oslebshausen verlegt.

Der Gebäudebestand ist geprägt durch das zweigeschossige L-förmige Bürogebäude aus den 1950er Jahren sowie einem neueren Ergänzungsbau, der einen u-förmigen Baukörper ergibt. Neben den Gebäuden besteht eine versiegelte Zufahrt mit Stellplatzfläche sowie eine Grünfläche mit Rasen und Hecke.

Nördlich der Tornéestraße bestehen Garagenschuppen und eine Stellplatzanlage mit rund 16 Stellplätzen.

Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung in Form von Einzel- und Reihenhäusern geprägt.

## 4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straßen Tornéestraße, Jan-Reiners-Weg und Im Truper Feld erschlossen. Innerhalb der Straßen sind die Leitungsnetze der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger vorhanden. Weiter östlich des Plangebiets verläuft an der Hauptstraße die Straßenbahnlinie 4. Im Nahbereich des Vorhabens sind Anlagen für Fuß- und Radverkehr vorhanden. Der Jan-Reiners-Weg ist nördlich als Fahrradstraße ausgewiesen. Hier ist auch eine Lichtsignalanlage für Fußgänger installiert. Die Haltestelle „Lilienthal Trupe“ der Straßenbahnlinien 1E, 4, 6 E und N4 liegt in einer Entfernung von rd. 300 m zum Plangebiet und ist über die Tornéestraße und Hauptstraße zu erreichen. Alternativ kann ein Fußweg zur Haltestelle über die Straße „Im Truper Feld“ genutzt werden (350 m). Die Haltestelle „Lilienthal Feldhausen“ der Buslinien 630, 668 und 670 liegt rd. 600 m entfernt (über Jan-Reiners-Weg und Feldhäuser Straße) an der Lilienthaler Allee.

## 4.3 Naturraum

Naturräumlich gehört das Gebiet der Gemeinde Lilienthal zur Grobeinheit Wesermarschen (Hamme-Wümmemarsch). Das Plangebiet liegt in der Lilienthaler Sandmarsch. Weiter westlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Butendieker Gehölz“. Weiter östlich des Plangebiets verläuft die Wörpe.

## 5. Städtebauliches Konzept

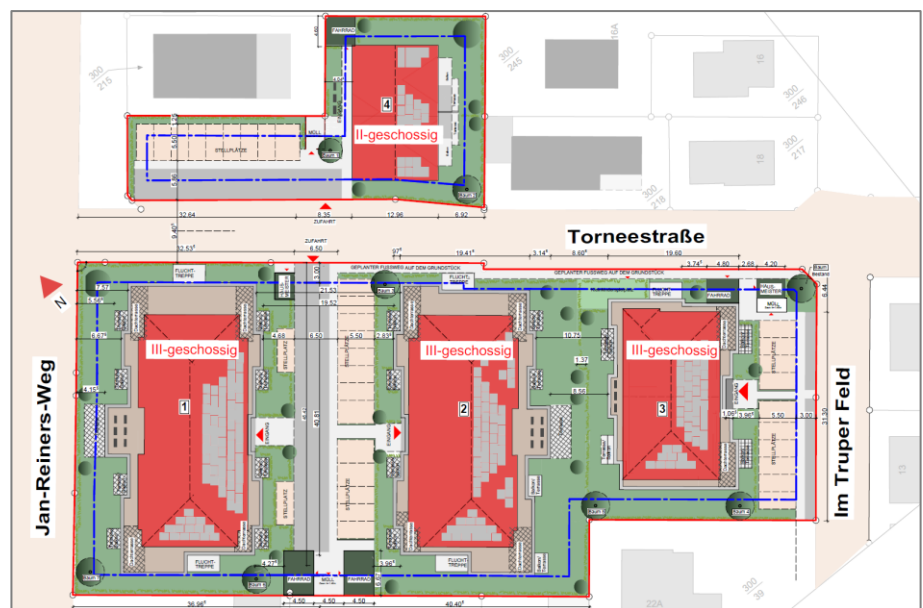


Abbildung 6 Städtebauliches Konzept, Quelle: von Rahden Wohnungsbau

Das städtebauliche Konzept sieht vier Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser mit circa 59 Wohnungen vor. Südlich der Tornéestraße sind in

zwei der drei Gebäuden Wohnungen mit Serviceangeboten für Senioren:innen geplant. Diese sollen über einen Stichweg ausgehend von der Tornéestraße erschlossen werden. Darüber hinaus ist ein weiteres Gebäude südlich der Tornéestraße geplant, das direkt über die Straße Im Truper Feld erschlossen werden soll.

Nördlich der Tornéestraße soll ein Mehrfamilienhaus mit sozial geförderten Wohnungen errichtet werden.

Alle Gebäude sollen weitestgehend barrierefrei zugänglich sein und auch die Wohnungen selbst sollen, soweit technisch möglich, barrierearm gestaltet sein.

Auf den Dächern der Hauptgebäude der Neubauten sollen PV-Anlagen errichtet werden. Auf den Nebenanlagen soll eine Dachbegrünung erfolgen.

Darüber hinaus sollen Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze /-Unterstände und Abstellmöglichkeiten mit Ladefunktion für E-Bikes hergestellt sowie die Möglichkeit für einen Carsharing-Standort geprüft werden.

Der Einzelbaum an der Ecke Tornéestraße und Im Truper Feld soll erhalten bleiben. Weitere Anpflanzungen von Bäumen und Hecken sind im Plangebiet vorgesehen.

Auf dem Grundstück wird ein Gehweg für die Anwohnenden südlich der Tornéestraße in Richtung Im Truper Feld ergänzt.

## **6. Inhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines  
Wohngebiet

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption mit der beabsichtigten Entwicklung der Wohnnutzung soll in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Tornéestraße“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden, dass sich entsprechend der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet in zwei Teilgebiete (WA1 und WA2) gliedert.

Die beiden WA-Gebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet

unzulässig. Die vorgenannten ausgeschlossenen Nutzungen fügen sich entweder aufgrund des Flächenbedarfs oder des initiierten Verkehrs städtebaulich nicht in die Umgebung ein.

Darüber hinaus sind Garagen innerhalb des Plangebiets unzulässig, da sie sich nicht in die städtebauliche Konzeption mit einer offenen gestalteten Gartenanlage einfügen. Carports als offene Kleingaragen sind hingegen zulässig. Somit sind auch geschützte Unterstellplätze zusätzlich zu den offenen Stellplätzen möglich.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die beiden WA-Gebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 für Zufahrten, Fahrradabstellplätze, befestigte Freiflächen und Nebenanlagen sowie Carports bis zu einer GRZ von maximal 0,75 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) überschritten werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Zentralen Siedlungsbereich nahe des Zentrums Lilienthals soll eine optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden.

Anzahl Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Hauptgebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 können mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden. Die Hauptgebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 können mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Das jeweilige Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption.

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) sind im WA1 19,5 m über Normalhöhennull (NHN) und im WA2 16,5 m über NHN festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).

Die Höhen ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption und der vorhandenen Geländehöhe. Die Tornéestraße fällt leicht von Osten nach Westen von rund 2,70 m ü. NHN auf rund 2,40 m über NHN ab. Zur Information über das Höhenniveau im Planbereich ist der eingemessene Kanaldeckel in der Tornéestraße mit 2,71 m über NHN als Höhenpunkt eingetragen. Somit können bei Ausnutzung der Höhenfestsetzung Gebäudehöhen bis zu 16 m (bis maximal 16,8 m) über Geländeoberkante realisiert werden. Dies lässt jene verdichteten Bauformen zu, welche an dieser Stelle im Gemeindegebiet als städtebaulich sinnvoll erachtet werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) darf innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 durch untergeordnete Gebäudeteile sowie durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien, überschritten werden, sofern die Überschreitung nicht mehr als 1,5 m beträgt. Mit der Eingrenzung der Überschreitung fügt sich das Vorhaben weiterhin in das Ortsbild ein.

### **6.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen**

**Bauweise** Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wie es auch in der Nachbarschaft mit ihrer überwiegenden Einzelhausbebauung der Fall ist.

**Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen und Stellplätze** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die sich aus dem städtebaulichen Konzeption ableiten. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken ein. Die Baugrenzen dienen somit der Sicherung der städtebaulichen Konzeption.

Gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Von dieser Regelung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Tornéestraße“ Gebrauch gemacht, so dass Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Somit können in den Allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden. Im Städtebaulichen Konzept sind unter anderem Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Fahrradunterständen an der Grundstücksgrenze geplant.

**Fluchttreppen** Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine Überschreitung der Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Fluchttreppen zulässig, wenn die Überschreitung maximal 3 m beträgt. Diese Regelung ist erforderlich, um für die dreigeschossigen Gebäude einen zweiten Rettungsweg baurechtlich zulassen zu können.

### **6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung**

Zur Aufgabe einer Kommune gehört u.a. die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und die Bewältigung aktueller Herausforderungen

z.B. zum Klimaschutz- und von Klimaanpassungsmaßnahmen. Das am 1. Juli 2024 in Kraft getretene Klimaanpassungsgesetz (KAnG) setzt den strategischen Rahmen für die künftige Klimaanpassung in Bund, Ländern und Kommunen. Die Energieeinsparung, die Steigerung der Energieeffizienz, die Verringerung weiterer CO<sub>2</sub> Emissionen/THG Emissionen, der Erhalt der Artenvielfalt und Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz sind die entscheidenden Faktoren, um Klimaschutzziele zu erreichen. Die Klimaschutzmaßnahmen sollen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Gesunderhaltung und zum Wohlbefinden von Menschen beitragen - und den Erhalt ihrer Lebensgrundlagen.

Mit den nachfolgend genannten Maßnahmen möchte die Gemeinde Lilienthal insgesamt mehr zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beitragen sowie zur Aufwertung des Landschaftsbilds aufwerten.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden müssen bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden. Die geplanten Neubauten sollen mit Wärmepumpen ausgestattet werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß §32 a NBauO bei der Errichtung von Hauptgebäuden mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten. Die Nutzung der Dachflächen für Solarenergie trägt zu einer klimaverträglichen Energieversorgung des Plangebiets bei.

Weiterhin wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Dachbegrünung von Nebenanlagen und Carports festgesetzt. Demnach sind die Dächer von Nebenanlagen und Carports mit einer Dachfläche von mehr als 15 m<sup>2</sup> dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 Prozent der Dachfläche extensiv zu begrünen. Damit kann unter anderem ein Teil des Oberflächenwassers auf den Dachflächen verdunsten bzw. zurückgehalten werden.

Außerdem sind innerhalb des Plangebiets Zufahrten, Stellplätze und Wege aus wasserdurchlässigem Material (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 10%) auf versickerungsfähigen Schichten herzustellen. Das versickerungsfähige Pflaster einschließlich der Tragschicht ist mit einer Regenspende, die mindestens 270 l/ha/s ableiten kann, herzustellen. Dadurch sollen die Versiegelung des Bodens beschränkt werden und Flächenanteile zur Versickerung von Niederschlagswasser erhöht werden.

## 6.5 Schallschutzmaßnahmen

In der schalltechnischen Untersuchung des Fachgutachters Tetens Ingenieurbüro (Stand März 2026) wurde der auf das Plangebiet einwirkende Straßen- und Schienenverkehrslärm geprüft. Die Untersuchung ergab, dass es tags und nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/, bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV /5/ im Plangebiet kommt. Aus diesem Grund sind Festsetzungen für das geplante Wohngebiet zu baulichen Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen getroffen worden. Folgende Schallschutzanforderungen für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, sind im Bebauungsplan festgesetzt:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten. Weiterhin ist im WA1 und WA2 für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von  $\leq 50$  dB(A) vorliegt.

Von den in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

Dazu sind die Lärmpegelbereiche als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin wurde auch die Auswirkung des Ziel- und Quellverkehrs auf die Umgebung untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass die durch den Planfall verursachten Pegeländerungen sehr gering ausfallen. An allen untersuchten Immissionsorten in der Torneestraße ergibt sich tags und nachts eine maximale Pegelerhöhung von 0,5 dB(A). Eine derart geringe Änderung liegt deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und stellt nach den einschlägigen Bewertungsgrundsätzen keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung dar. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an allen Immissionsorten eingehalten, bzw. unterschritten.

Für den Kreuzungsbereich Torneestraße / Lilienthaler Allee in 300 m Entfernung sowie für den Verlauf der Lilienthaler Allee selbst wurden keine eigenen Berechnungen durchgeführt. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Vorbelastung durch den Verkehr der Lilienthaler Allee ist

dort jedoch davon auszugehen, dass die absoluten Beurteilungspegel höher ausfallen. Gleichzeitig wird die durch den Mehrverkehr verursachte Pegelerhöhung in diesem Bereich noch geringer sein und deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, bzw. der Bagatellgrenze liegen.

#### Immissionsorte

Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurden Rasterlärmkarten berechnet und mit den Orientierungswerten aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 /2/, den Grenzwerten der 16. BImSchV /5/ und der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung vergleichen. Die Berechnungen wurden exemplarisch für eine Immissionshöhe von 5 m über GOK (entspricht dem 1. OG) für WA1 und WA2 sowie für 11 m (entspricht dem Staffelgeschoss) über GOK für WA1 und 8 m (entspricht dem Dachgeschoss) über GOK für WA2 jeweils für die Tageszeit und die Nachtzeit durchgeführt.

Die Straßenverkehrszahlen wurden der vorliegenden Verkehrsuntersuchung von der Verkehrs- und Regionalplanung GmbH (Februar 2026) entnommen und beziehen sich auf das Jahr 2040. Für die Berechnung der Geräuschimmissionen im Plangebiet, verursacht durch den angrenzenden Schienenverkehr, wurden Zahlen und Daten von der BSAG zur Verfügung gestellt.

#### Die Ergebnisse für die Tageszeit stellen sich wie folgt dar:

- Orientierungswert der DIN 18005 /2/: 55 dB(A)
- Grenzwert 16. BImSchV /5/: 59 dB(A)
- Schwelle zur Gesundheitsgefährdung: 70 dB(A)

Innerhalb des Plangebietes berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 54 und 61 dB(A) im WA1 und zwischen 54 und 59 dB(A) im WA2. Der höchste Pegel berechnet sich dabei immer an der Baugrenze zur Tornéestraße hin. Der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ von 55 dB(A) wird damit im WA1 um bis zu 6 dB und im WA2 um bis zu 4 dB überschritten.

In Hinblick auf die Grenzwerte der 16. BImSchV /5/ ist festzustellen, dass der dort für allgemeine Wohngebiete festgelegte Grenzwert von 59 dB(A) tagsüber im WA1 überschritten und im WA2 erreicht werden. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

#### Die Ergebnisse für die Nachtzeit stellen sich wie folgt dar:

- Orientierungswert der DIN 18005 /2/: 45 dB(A)
- Grenzwert 16. BImSchV /5/: 49 dB(A)

- Schwelle zur Gesundheitsgefährdung: 60 dB(A)

Innerhalb des Plangebietes berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 48 und 55 dB(A) im WA1 und zwischen 48 und 53 dB(A) im WA2. Der höchste Pegel berechnet sich dabei immer an der Baugrenze zur Tornéestraße hin. Der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ von 45 dB(A) wird damit nachts im WA1 um bis zu 10 dB und im WA2 um bis zu 8 dB überschritten.

In Hinblick auf die Grenzwerte der 16. BImSchV /5/ ist festzustellen, dass der dort für allgemeine Wohngebiete festgelegte Grenzwert von 49 dB(A) nachts im WA1 und WA2 überschritten wird. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

#### Verkehrslärmfernwirkung

Die Ergebnisse zeigen, dass die durch den Planfall verursachten Pegeländerungen sehr gering ausfallen. An allen untersuchten Immissionsorten ergibt sich tags und nachts eine maximale Pegelerhöhung von 0,5 dB(A). Eine derart geringe Änderung liegt deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle und stellt nach den einschlägigen Bewertungsgrundsätzen keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung dar. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an allen Immissionsorten eingehalten, bzw. unterschritten.

## **6.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Durchgrünung und Gliederung des neuen Wohngebietes werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese zielen auf die Anpflanzung von Gehölzen sowie auf die Baumerhaltung ab.

Für Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein großkroniger standortgerechter und klimaresilienter europäischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt mit 14 - 16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) innerhalb des Plangebiets zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Gemäß FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 2, 2010) muss je Baum 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbares Volumen hergestellt werden. Für die bessere Flächennutzbarkeit kann der Wurzelraum auch mit Wurzelbrücken überbaut werden oder in diesem Umfang dürfen auch überbaubare Pflanzgruben mit Tiefenbelüftung hergestellt werden.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum Ecke Tornéestraße / Im Truper Feld ist dauerhaft zu erhalten ( § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Ein Abgang ist durch einen großkronigen standortgerechten und klimaresilienten europäischen Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt mit 14 - 16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) am gleichem Standort zu ersetzen (§

9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Eine Abweichung vom Standort um bis zu zwei Meter ist zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind einreihige Hecken aus standortgerechten, klimaresilienten europäischen Laubgehölzen / Sträuchern oder Eibe (*Taxus baccata*) (2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und Ausfahrten sowie Flächen von Gehwegen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden und Nebenanlagen mit Grenzbebauung.

Die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern/Hecken auf den jeweiligen Grundstücken haben in der Pflanzperiode nach Innutzungnahme des Gebäudes durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen von standortgerechten und klimaresilienten europäischen Laubbäumen und Sträuchern in der geforderten Pflanzqualität an ungefähr gleicher Stelle (innerhalb des Grundstückes) in der folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Im Wurzelbereich bzw. Baumkronentraufbereich des festgesetzten Baums Ecke Tornéestraße / Im Truper Feld sind jegliche neue Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) unzulässig. Abgrabungen und Bodenauffüllungen sind nur bis maximal 0,1 m zulässig.

Wurzelbereiche bzw. Baumkronentraufbereiche vorhandener Bäume entlang des Jan-Reiners-Weg, die in das Plangebiet ragen dürfen nicht durch Baumaßnahmen oder neue Versiegelungen beeinträchtigt werden. Sind Rigolen oder Versickerungsmulden zwingend in diesem Bereich anzulegen, so sind sie nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 und die R SBB zulässig. Abgrabungen und Bodenauffüllungen sind nur bis maximal 0,1 m zulässig.

Anpflanzungen von Bäumen und Hecken tragen maßgeblich durch Schattenspendung und Luftreinigung zur Verbesserung des kleinräumlichen Klimas im Plangebiet bei. Des Weiteren tragen sie zur Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet bei.

## **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO als Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebietes insgesamt Einfluss haben.

Es wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 bestimmt, dass als Einfriedungen nur blickdurchlässige Zäune, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten, zulässig sind. Zäune aus Kunststoff sind unzulässig, da sie sich aufgrund ihrer Materialität nicht in das Ortsbild einfügen. Ausgenommen sind Sichtschutzeinflechtungen von Mülleinhausungen. Sie befinden sich rückwärtig auf den Grundstücken und stellen keinen Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Ebenfalls wird festgesetzt, dass der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, als Rasen-, (Blüh-)Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten ist. Gemäß § 9 NBauO Abs. 2 müssen nicht überbaute Flächen Grünflächen sein, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Diese Vorgaben tragen zur Aufwertung des Ortsbilds, zur Durchgrünung des Siedlungsgebiets und auch zur Förderung des Artenschutzes bei.

## **6.8 Hinweise**

Der Bebauungsplan 91 „Tornéestraße“ – 4. Änderung enthält informative Hinweise auf angewandte Rechtsvorschriften und auf naturschutz- und artenschutzrechtliche Anforderungen.

### Niederschlagswasser

Die Niederschlagsentwässerung im Geltungsbereich wurde geprüft und ist sichergestellt.

### Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

### Kampfmittel

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. Eine Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittel wurde beim LGLN beauftragt. Die Ergebnisse werden vor Satzungsabschluss in die Planzeichnung eingearbeitet.

### Altlasten

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, so ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

### Vorschriften

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

### Ergänzender Hinweis

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde besteht ein städtebaulicher Vertrag, durch den geregelt ist, dass der Vorhabenträger verpflichtet ist pro Wohneinheit 0,4 Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereitzustellen.

Darüber hinaus werden nachfolgend Hinweise zum Artenschutz gegeben:

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.

### 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.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. §§ 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind bei einer Fällung von Gehölzen diese vorher durch eine Fachperson auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen (Wochenstuben-, Paarungs- und Winterquartiere) und dauerhafte Niststätten von Vögeln zu untersuchen. Bei einer Fällung im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. August ist darüber hinaus eine Untersuchung auf temporäre Niststätten erforderlich. Des Weiteren sind Bestandsgebäude vor der Durchführung von Bau- und Abrissmaßnahmen auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Gegebenenfalls sind Umsiedlungsmaßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

#### Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

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

#### Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen, unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren, kann einen Eingriff nach § 17 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen. Für diesen ist schriftlich eine Genehmigung bei der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde zu beantragen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Anforderungen des § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) erfüllt sind. Wer ohne Genehmigung einen Eingriff in Natur und Landschaft vornimmt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, welche gem. § 69 Abs. 7 BNatSchG mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.

### **6.9 Verkehrsflächen**

Die Tornéestraße, die durch das Gebiet verläuft, wird weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Straße Im Truper Feld, welche im Südosten an das Plangebiet angrenzt, befindet sich nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Es ist eine neue Grundstückszufahrt bzw. Zufahrt zu Stellplätzen von Im Truper Feld auf das Plangebiet vorgesehen.

## **6.10 Erschließung und Stellplätze**

Die beiden Wohngebiete des Plangebiets sollen über die Torneestraße und die Straße Im Truper Feld erschlossen werden. Durch die nordöstlich gelegene Haltestelle Feldhäuser Straße und die südöstlich gelegene Haltestelle Trupe an der Hauptstraße ist das Plangebiet an die Straßenbahnlinie 4 Arsten – Lilienthal angebunden. Weiter nordwestlich befindet sich an der Lilienthaler Allee die Bushaltestelle Feldhausen mit Anschluss an die Buslinien 630, 668 und 670.

Im WA 2 sind in der städtebaulichen Konzeption bis zu neun Kfz-Stellplätze und im WA 1 bis zu 25 Stellplätze geplant. Im gesamten Plangebiet (siehe Geltungsbereich: WA1 und WA2) wird ein Stellplatzschlüssel von 0,4 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ - 4. Änderung enthält einen ergänzender Hinweis, dass zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag besteht, durch den geregelt ist, dass der Vorhabenträger verpflichtet ist, pro Wohneinheit 0,4 Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereitzustellen.

Dieser Stellplatzschlüssel wird aufgrund der zentralen Lage und Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV sowie Fahrradwege als ausreichend erachtet. Darüber hinaus wird überwiegend eine Wohnnutzung mit ggf. Serviceangebot besonders für ältere Menschen angestrebt. Daher ist davon auszugehen, dass nicht jede Wohneinheit ein PKW Stellplatz benötigt.

Darüber hinaus sind Fahrradstellplätze in Fahrradunterständen an den jeweiligen Gebäuden gemäß der Landesbauordnung geplant.

## **7. Verkehrsuntersuchung**

In der Verkehrsuntersuchung des Fachgutachters Verkehrs- und Regionalplanung GmbH (Februar 2026) wurde die verkehrliche Situation mit der Verkehrsbelastung im Bestand auf der Tornéestraße und den angrenzenden Knotenpunkten erfasst. In der Prognose sind die allgemeine verkehrliche Entwicklung und insbesondere die Verkehrserzeugung durch das Bauvorhaben und ihre Verteilung in das Netz (Kfz, Rad, Zufußgehende) zu berücksichtigen und zu ermitteln (fließender Verkehr). In der Analyse sind die zu erwartenden Umfeldbeeinträchtigungen (Verkehrsdaten für Schalluntersuchung), die Verkehrssicherheits-

lage und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen zu ermitteln. Die Planung umfasst Empfehlungen zur Querschnitts- und Knotenpunktgestaltung bei der Verknüpfung mit dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz.

Es wurde die Leistungsfähigkeit der Straßen geprüft. Die untersuchten Knotenpunkte (Hauptstraße / Tornéestraße und Tornéestraße / Jan-Reiners-Weg) sind mit den „heutigen Verkehrsregelungen“ leistungsfähig. Der Mehrverkehr kann aufgenommen werden. Die Verkehrsqualität wird nicht eingeschränkt.

Die geplanten 59 Wohneinheiten führen zu einem Mehrverkehr von 25 Ab- und Hinfahrten in der Spitzenstunde in der Tornéestraße. Insgesamt sind bis zu 248 Ab- und Hinfahrten am Tag in der Tornéestraße zu erwarten. Die Aufnahmekapazität liegt in der Tornéestraße bei 1.000 Kfz pro Stunde und im Jan-Reiners-Weg bei 400 Kfz pro Stunde. Die Aufnahmekapazität des Straßennetzes wird nicht erreicht. Die vorhandenen Straßen können den geringen Mehrverkehr aufnehmen. Bauliche Ergänzungen oder Änderungen sind nicht erforderlich.

Im Nahbereich des Vorhabens sind gut nutzbare Anlagen für Fuß- und Radverkehr vorhanden. Der Jan-Reiners-Weg ist nördlich als Fahrradstraße ausgewiesen. Hier ist auch eine Lichtsignalanlage für Fußgänger installiert.

Die Haltestelle „Lilienthal Trupe“ der Straßenbahnlinien 1E, 4, 6 E und N4 an der Hauptstraße liegt in einer Entfernung von rd. 300 m (über Tornéestraße und Hauptstraße). Alternativ kann ein Fußweg zur Haltestelle über die Straße „Im Truper Feld“ genutzt werden (rd. 350 m Entfernung).

Die Haltestelle „Lilienthal Feldhausen“ der Buslinien 630, 634, 668 und 670 liegt 600 m entfernt (über Jan-Reiners-Weg und Feldhäuser Straße) an der Lilienthaler Allee.

Eine zusätzliche Querungshilfe oder ein Fußgängerüberweg über die Tornéestraße ist laut Gutachten aufgrund des geringen Querungsbedarfes sowie der vorgeschriebenen Geschwindigkeit (30 km/h) nicht zu empfehlen.

## **8. Technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seiner bisherigen gewerblichen Nutzung an die Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde Lilienthal angeschlossen. Die Abwasserentsorgung sowie die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation können über Anbindung an die bestehenden Anlagen und Leitungsnetze der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt werden. Die Leitungen verlaufen in der Verkehrsfläche der Torneestraße, die mit der 4. Änderung des Bau-

Brandschutz und  
Löschwasserversor-  
gung

ungsplans erhalten bleibt. Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet bzw. beeinträchtigt werden.

Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung sind im Plangebiet gewährleistet. Der Nachweis für die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft. Bei Errichtung der Gebäude südlich der Tornéestraße mit drei Vollgeschossen sind jeweils Außentreppen an den Gebäuden zur Entfluchtung vorgesehen.

## 9. Entwässerung

In den Straßen Tornéestraße und Jan-Reiner-Weg befindet sich eine Schmutzwasserkanalisation. Der Schmutzwasserkanal in der Tornéestraße verläuft nach Westen zum Jan-Reiners-Weg in den er nach Süden verschwenkt.

Laut des Entwässerungskonzepts des Ingenieurbüros Kleberg + Partner Beratende Ingenieure mbB (Stand Februar 2026) ist aufgrund des hohen Grundwasserspiegels eine Versickerung auf dem Grundstück ohne Aufhöhungen schlecht möglich. Eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser ist unter Einhaltung der Vorgaben (DWA A 138-1) aufgrund des hohen Grundwasserstandes von rund 0,9 m über Geländeoberkante nicht möglich. Eine Aufhöhung des Gelände ist aufgrund der Lage nur in begrenzten Maße möglich. Daher bietet sich als weitere Möglichkeit sich der Anschluss an die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Lilienthal. Als Einleitungsgrenzwert werden 3l/s angesetzt. (Das Firmengelände war ebenfalls mit einem gedrosselten Abfluss auf 3l/s angeschlossen). Im Plangebiet werden für den Bereich südlich der Tornéestraße 2l/s und für den Bereich nördlich der Tornéestraße 1l/s angesetzt.

Die Niederschlagsentwässerung im Geltungsbereich wurde vom Ingenieurbüro Kleberg & Partner im Februar und April 2026 geprüft und ist sichergestellt.

Der Anschluss an den Regenwasser-Kanal in der Straße Jan-Reiners-Weg ist mit dem Neubau des Poliboy Bürogebäudes (Dachentwässerung), im Einvernehmen mit der Gemeinde Lilienthal, im Jahr 1992 hergestellt worden. Hier besteht ein sogenannter Bestandsschutz. Die Entwässerung der Grundstücke im Geltungsbereich vom BP 91-4.Ä. kann über eine Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in die nordwestlich gelegene Regenwasserkanalisation am Jan-Reiners-Weg

erfolgen. Eine Flächengegenüberstellung ergibt, dass die geplante Bebauung geringfügig unter der aktuell vorhandenen Versiegelung im Bestand liegt.

Darüber hinaus sind Regenrückhaltbecken bzw. Rigolen zur Sicherstellung des 20-jährigen Ereignisses erforderlich. Die Fläche ist abhängig von der Einstauhöhe. Die Rigole soll südlich der Gebäude 1 bis 3 verlaufen und an der westlichen Grundstücksgrenze nach Norden abknicken, bis die Stelle erreicht ist, an der angeschlossen werden kann. Die Rigole wird überwiegend im Grünbereich verlaufen. Die Breite der Rigole ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und erfolgt je nach Hersteller und verwendetem Rigolen System in festen Maßen wie z.B. 0,60 m oder 0,80 m usw.. Für den Plangebietsteil nördlich der Tornéestraße kann die Speicherrigole innerhalb des Bereichs der Zufahrt und Parkplätze untergebracht werden.

Die Entwässerung kann über eine Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Einleitung wie vorhanden erfolgen.

#### Starkregengefahr

Im östlichen Bereich des Plangebiets südlich der Tornéestraße und westlich der Straße Im Truper Feld besteht in Teilflächen bei einem extremen Starkregen-Ereignis (100mm/qm/h) die Gefahr einer Überflutungstiefe von 10-30 cm. Es handelt sich um ein sehr geringes Überflutungsrisiko, eine Gefährdung im Zusammenhang mit etwaigen extremen Starkregenereignissen kann jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. 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. Die Vermeidung von Schäden im oder am Gebäude kann zum Beispiel durch konstruktive Maßnahmen, wie z. B. Geländeerhöhungen erfolgen. Im Zusammenhang mit der Realisierung konkreter Baumaßnahmen ist die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen, die auf 16,5 m über NHN festgesetzt ist, zu berücksichtigen. Durch die Geländeerhöhungen dürfen Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Auswirkungen durch den Klimawandel im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen sind daher nicht zu erwarten, bzw. in Bezug auf Starkregen als mäßig zu bezeichnen.

### **10. Bodenschutz und Altlasten**

Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund

bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit und chem. Analytik des Bodens von Geoservice Schaffert aus Januar 2020

Ziel der Untersuchung war die k-Wert Bestimmung (Durchlässigkeitsbeiwert) zur Bemessung von geplanten Versickerungsanlagen. Diese sollen Niederschlagswasser eines Neubaus sowie einer Erweiterung der Pflasterfläche aufnehmen und in das Erdreich ableiten. Hierzu wurde an einem vorgegebenen Ansatzpunkt eine Rammkernsondierung (RKS 01) bis 5,00 m unter Geländeoberkante (u. GOK), zur Erkundung der Schichtabfolge im Untergrund und Erfassung des Grundwasserstandes, abgeteuft. Zusätzlich wurde in der Sandschicht unterhalb des Oberbodens an anderer, ebenfalls vorgegebener Stelle, ein Open-End-Test (OET 01) durchgeführt, um dort in-situ den Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens zu bestimmen.

Im Bereich der Sondierungen liegt ein 0,30 m mächtiger, aufgefüllter, humoser Oberboden vor, der von einem 0,35 m mächtigen, humosen Oberboden unterlagert wird. Darunter wurde ein stark feinsandiger und grobsandiger Mittelsand bis 1,05 m u. GOK angetroffen. Bis zur Endteufe 5,00 m wurde ein feinkiesig Sand, erkundet, welcher zudem vereinzelt geringmächtige Lagen eines Kieses enthält. Grundwasser wurde im Bohrgut bei 0,78 m u. GOK angetroffen und nach der Sondierung bei 0,90 m u. GOK im Bohrloch gelotet. Aufgrund des erhöhten Anteils von TOC und Quecksilber im Boden ist das Material, ohne weitere Abstimmung mit der zuständigen Behörde, der Zuordnungsklasse Z1 zuzuweisen. Die Einstufung Z1 steht für geringfügig belasteten Boden, der unter bestimmten Voraussetzungen ohne vorherige Behandlung wiederverwertet werden darf – zum Beispiel im Straßen- und Tiefbau, bei landschaftsbaulichen Maßnahmen oder zur Geländeauffüllung.

Nach den vorliegenden Aufschlussergebnissen und der geologischen Gesamtübersicht können die festgestellten Untergrundverhältnisse als charakteristisch und repräsentativ für den Standort angesehen werden. Es handelt sich jedoch in jedem Fall um Punktaufschlüsse, weshalb Abweichungen von der erkundeten Bodenschichtung möglich sind.

Aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Mensch bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Wohnnutzung der untersuchten Freiflächen. Die betreffenden Materialien sind im Zuge künftiger Erdarbeiten getrennt auszubauen, fachgerecht zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Ergebnis: Nach DIN 18130 T 1 liegen die k-Werte der oberflächennahen Sande im Bereich „durchlässig“. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund kann über eine Muldenversickerung nach Austausch des Oberbodens erfolgen. Ein ausreichender Flurabstand ist einzuhalten.

#### Orientierende Altlastenuntersuchungen von Grundbaulabor aus November 2024 und Ergänzung April 2026

Bereits im Herbst 2024 wurde eine erste orientierende Untersuchung einschließlich Probenahmen und chemischer Analysen durchgeführt. Im Zuge der fortgeschrittenen Umnutzungsplanung wurde der Untersuchungsbereich erweitert. Im Frühjahr 2026 wurden zusätzliche Baugrundaufschlüsse, Probenahmen, chemische Laboruntersuchungen sowie die fachgutachterliche Bewertung nach dem derzeit gültigen Regelwerk ergänzt.

In den Probenahmen aus 2024 zeigten sich keine bodenuntypischen Gerüche. Im Auffüllungshorizont wurden bereichsweise bis 1,00 m Tiefe Bauschuttbeimengungen festgestellt. Bei der Probenahme im Jahr 2026 zeigten sich ebenfalls keine bodenuntypischen Gerüche oder farblichen Auffälligkeiten. Im Bereich der gepflasterten Flächen zeigte sich eine circa 0,20 m bis rund 0,25 m mächtige Tragschicht aus Recyclingmaterial. In der Sondierbohrung BS 5 (siehe Gutachten) zeigten sich in der obersten Schicht Bauschuttbeimengungen.

Die Proben MP 1 bis MP 3 aus dem Jahr 2024 halten die Grenzwerte der Materialklasse BM-0 ein und sind damit uneingeschränkt im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung einsetzbar und zeigen keine Auffälligkeiten hinsichtlich einer Nutzung als Wohnbebauung. Die Probe MP 1 aus dem Jahr 2026 hält ebenfalls die Grenzwerte der Materialklasse BM-0 ein und ist damit uneingeschränkt im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung einsetzbar.

Die Proben MP 2 und MP 3 aus dem Jahr 2026 überschreiten hingegen die Grenzwerte der uneingeschränkten Nutzung (BM-0). In der Probe der Sondierbohrung BS 7 auf dem Flurstück 300/236 im Bereich des Gebäudes zeigt erhöhte PAK-Gehalte. Die festgestellten PAK-Gehalte können typischerweise aus teerhaltigen Baustoffresten, Asphaltbestandteilen, Rußpartikeln oder anthropogenen Auffüllungsmaterialien stammen. Die Probe aus dem Parkplatzbereich des Flurstücks 300/236 zeigt leicht erhöhte Zink-Gehalte. Erhöhte Zinkgehalte treten häufig bei Recyclingmaterialien, Schlackenbestandteilen, verzinkten Metallresten oder anthropogen beeinflussten Auffüllungen auf.

Die betreffenden Materialien sind im Zuge künftiger Erdarbeiten getrennt auszubauen, fachgerecht zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Untersuchungen ergaben für die untersuchten Oberbodenbereiche keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Nutzungskategorie „Kinderspielflächen“. Aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Mensch bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Wohnnutzung der untersuchten Freiflächen.

Für bislang nicht untersuchte Bereiche, insbesondere unter Bestandsgebäuden, werden nach deren Rückbau ergänzende Untersuchungen empfohlen. Sind diese Bereiche mit einer sensiblen Nachnutzung (Wohngarten, Spielfläche, unversiegelte Grünfläche) geplant sind diese ergänzend zu untersuchen.

Außerdem wird seitens der Gutachter empfohlen, die Erd- und Aushubarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen, um auffällige Materialien frühzeitig zu erkennen, erforderliche Nachbeprobungen durchzuführen und eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung sicherzustellen. Lokale Auffälligkeiten in Auffüllungsbereichen erfordern ein materialbezogenes Bodenmanagement im Zuge der Bauausführung.

## **11. Umweltbelange**

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege – unter anderem insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt – zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die oben genannten Belange sind gemäß § 1a BauGB in die planerische Abwägung einzubeziehen.

Auch wenn aufgrund der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde und auch keine Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB besteht, sind die für das Vorhaben relevanten Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in die Abwägung einbezogen. Hierfür wurden unter anderem folgende Unterlagen einbezogen:

- Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit und chem. Analytik des Bodens von Geoservice Schaffert aus Januar 2020
- Orientierende Altlastenuntersuchung Kurzbericht Nr. 1, Grundbau-labor, November 2024

- Orientierende Altlastenuntersuchung, Umwelttechnischer Bericht Nr. 1, Grundbaulabor, April 2026
- Erfassung der Biotoptypen für den B-Plan Nr. 91 „Tornéestraße“ in Lilienthal, BIOS, November 2025
- Kontrolle und Einschätzung von Gebäuden und Gehölzen auf dem derzeitigen Poliboy-Firmengelände in Lilienthal (Landkreis Osterholz) als Lebensraum von Vögeln und Fledermäusen (Bezug: artenschutzrechtliche Berücksichtigung in der Bauplanung), Kurzgutachten, BIOS, Februar 2026
- Wohnbauerschließung Tornéestraße (ehem. Poliboy) in der Gemeinde Lilienthal Entwässerungskonzept als Grundlage für die Bauleitplanung, Ingenieurbüro Kleberg + Partner Beratende Ingenieure mbB, Februar 2026
- Schalltechnische Untersuchung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Torneestraße“ der Gemeinde Lilienthal, Tetens Ingenieurbüro, März 2026
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Tornéestraße in Lilienthal, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Februar 2026

## **12. Beschreibung der Schutzgüter und Auswirkungen der Planung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen betrachtet und bewertet. (Bewertungsmodelle und Wertstufen – siehe Anlage, S. 38)

### Schutzgut Mensch

Der Bereich des Plangebiets hat für Lilienthal durch seine Nähe zum Gemeindezentrum mit seinen Angeboten der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur eine Bedeutung als Wohnstandort.

Für die menschliche Erholung in der freien Landschaft besitzt das Plangebiet keine Bedeutung, da sich die Fläche innerhalb des stark anthropogen geprägten Siedlungsbereichs von Lilienthal befindet.

Um die Auswirkungen des Verkehrs besser beurteilen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Tetens, Stand: März 2026) erstellt. Im Plangebiet kommt es durch den Straßenverkehr tags und nachts zu geringen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 beziehungsweise des Grenzwertes der 16. BImSchV. Daher wurden in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche sowie in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen zum Schallschutz aufgenommen, damit es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen kommt. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der zukünftigen Wohnbevölkerung sind damit nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen  
und Tiere

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut Mensch sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung eine mittlere Bedeutung zu.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotop der landesweiten Biotopkartierung 1984 – 2004 und keine für die Fauna wertvollen Bereiche ausgewiesen (vgl. Umweltkarten Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz Abfrage 11/2024). Der Großteil der Fläche rund 70 % ist durch Gebäude, Wege und Parkplätze vollständig versiegelt. Nicht versiegelte Bereiche bestehen überwiegend aus artenreichem Scherrasen. Ergänzend finden sich im Umfeld des Gebäudes sowie im Bereich des Parkplatzes bepflanzte Beete mit Zierstauden und -gehölzen sowie einzelne Gehölzstrukturen. Im Untersuchungsgebiet (UG) sind keine Biotoptypen mit hoher Bedeutung (Wertstufe IV, V) vorhanden. Biotoptypen von mittlerer Bedeutung (Wertstufe III) sind die Halbruderalen Gras- und Staudenfluren, die etwa 2 % der Gesamtfläche des UG ausmachen. Biotoptypen von geringer Bedeutung (Wertstufe II) umfassen intensiv gepflegte, artenarme Scherrasen sowie Ziergebüsche aus überwiegend einheimischen Gehölzarten. Diese Flächen nehmen etwa 22 % der Gesamtfläche ein. Der Wertstufe I (geringe bis sehr geringe Bedeutung) gehören Ziergebüsche aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten, Zierhecken sowie kleinere Bauten wie Hütten, Container und Beete mit Zierpflanzen bzw. Ziergehölzen an. Diese niedrig bewerteten Flächen machen etwa 9 % der Gesamtfläche aus. Die Wertstufe 0 umfasst Wege, Gebäude und weitere versiegelte Flächen mit sehr geringer bis keiner Bedeutung. Sie stellen mit etwa 66 % den größten Anteil der Fläche im UG dar.

Die Gemeinde Lilienthal hat keine eigene Baumschutzsatzung. Vier Laubbäume im Planbereich, die einen Stammumfang von mehr als 1 m in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen, sind als schützenswert einzustufen. Dazu zählt eine Birke im Osten, eine Eberesche im Westen sowie eine Esche und eine Birke im Norden des Planbereichs. Sie sind dem Biototyp Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HEB) zugehörig. Die Bäume der Baumreihe am westlichen Rand des Planbereichs (Jan-Reiners-Weg) haben ebenfalls einen Stammumfang von mehr als 1 m in 1 m Höhe über dem Erdboden und sind als schützenswert einzustufen. Die Birke im Osten wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die einschlägigen technischen Regeln, DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind, aufgenommen.

Zudem wurde ein nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Beseitigung von Gehölzen, unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren, einen Eingriff nach § 17 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen kann, für den eine Genehmigung

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
|                                 | <p>bei der bei der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde zu beantragen wäre.</p>  |
| Besonderer Artenschutz          | <p>Zur Beurteilung der Belange des Besonderen Artenschutzes wurde das Potential der Fläche als Lebensstätte für besonderes geschützte Arten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Kontrolle und Einschätzung durch ein Fachgutachten der Bios (Februar 2026) geprüft.</p> <p>Es konnten keine Funde von besonders geschützten Tierarten bei der Potentialabschätzung festgestellt werden.</p> <p>Am großen Poliboy-Gebäude können auf Basis dieser Potenzialeinschätzung weder Winter- noch Sommerquartiere von (sämtlich streng geschützten) Fledermausarten sicher ausgeschlossen werden. Somit wären bei einem Gebäudeabriss ohne weiterführende Untersuchungen auch die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht auszuschließen.</p> <p>Um die tatsächliche Betroffenheit von Fledermäusen besser beurteilen zu können wird laut Gutachten empfohlen vor Abriss des Gebäudes, möglichst mehrere (z. B. drei) Dämmerungsbegehungen mit Ein-/Ausflugskontrollen an potenziellen Quartiersstrukturen durch mindestens zwei, aufgrund der Gebäudegröße jedoch bevorzugt drei fachkundige Personen durchführen zu lassen. Eine der Kontrollen sollte während der Wochenstubezeit (Mitte Mai bis Mitte Juli) erfolgen, während weitere Begehungen auch später im Jahr, z. B. im August sowie Ende September, durchgeführt werden könnten. Letzteres könnte als jahreszeitlich späte Kontrolle Hinweise bezüglich einer Nutzung als Winterquartier liefern.</p> <p>Am Bestandsgebäude der Firma Poliboy können Nistplätze des besonders geschützten Mauerseglers nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Dachblende im Südosten des Gebäudes. Aus diesem Grund sollte vor Abriss der Gebäude während der Brutzeit dieser Art im Zeitfenster zwischen Ende Mai und Anfang Juni (25.05.-10.06.) auch eine abendliche Kontrolle bei geeigneter Witterung zur Erfassung potenziell ein-/ ausfliegender Tiere durchgeführt werden. Dies ließe sich mit einer anschließenden Fledermaus-Kontrolle während der Wochenstubezeit kombinieren.</p> |
| Artenschutzrechtliche Maßnahmen | <p>Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] sind die Verbote für Gehölzrodungen und (Teil)-Abrisse von Gebäuden zwischen 1. März - 30. September nach § 39 BNatSchG zu berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets können artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten vorkommen. Zur Vermeidung von Individuenverlusten [§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG] und der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten [§</p>   |

44 (1) Nr. 3 BNatSchG] ist der (Teil-)Abriss bei Gebäuden im Vorfeld mit einem Fledermausgutachter abzustimmen:

- Untersuchung der Gebäude auf Fledermausvorkommen vor dem (Teil-)Abriss
- Beim Nachweis von Fledermausbesatz: Beratung und Begleitung der Abrissarbeiten (Zeitplan und Vorgehensweise etc.) durch qualifizierte Sachverständige (Fledermausgutachter).

Aus rechtlicher Sicht sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality“), für die Gebäudebrüter nur im Ausnahmefall erforderlich. Für die meisten Arten ist die lokale Population durch einen möglichen Verlust der Brutstätten nicht gefährdet.

Für die Stabilisierung und Entwicklung vorhandener Populationen sollten bei den Neubauten oder Umbauten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter beibehalten und/oder mit eingeplant werden

Schutzgut  
Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Wege, Gebäude und weitere versiegelte Flächen mit sehr geringer bis keiner Bedeutung stellen mit etwa 66 % den größten Anteil der Fläche im Planbereich dar. Durch die stark anthropogene Nutzung des Änderungsbereichs und der umliegenden Flächen sowie den Emissionen der Tornéestraße ist davon auszugehen, dass im Plangebiet lediglich störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs vorkommen. Aufgrund der anthropogenen Nutzung der Flächen und da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Biotoptypen 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

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme zur Innenentwicklung innerhalb der Ortschaft Lilienthal. Das Plangebiet wird bereits durch den Bebauungsplans Nr. 91 „Tornéestraße“ beplant, welcher im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ein Gewerbegebiet festsetzt.

Das Plangebiet ist aus den o. g. Gründen nicht mehr als der freien Landschaft zugehörig einzustufen und erhält somit eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für Schutzgut Fläche. Die Versiegelung und Auslastung der Fläche wird durch die festgesetzte GRZ von 0,5 beschränkt.

Mit der Planung bleiben geringfügig weniger Fläche versiegelt als im Bestand.

|  |  |
|--|--|
| Schutzgut Boden                          | <p>Gemäß Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ anzutreffen (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2025). Das Plangebiet zählt zur Bodenlandschaft Talsandniederungen, zur Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler und zur Bodenregion Geest (ebd.). Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 nimmt eine Fläche von mehr als 6.660 m<sup>2</sup> (Plangebiet der 4. Änderung) ein, welche der derzeit zulässigen Gesamtversiegelung entsprechen. Das gesamte Plangebiet ist vor Umsetzung der Planung somit von geringer bis sehr geringer Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Boden. Die Untersuchungen ergaben für die untersuchten Oberbodenbereiche keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Nutzungskategorie „Kinderspielflächen“. Aus Sicht des Wirkungspfades Boden-Mensch bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Wohnnutzung der untersuchten Freiflächen.</p> <p>In der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Tornéestraße“, wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, die durch Nebenanlagen, Wege etc. bis zu einer maximalen GRZ von 0,75 überschritten werden darf.</p> <p>Die Tornéestraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und bleibt somit vollständig versiegelt.</p> <p>Außerdem wird festgesetzt, dass der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, ist als Rasen-, (Blüh-)Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten ist.</p> <p>Nach Umsetzung der Planung erhalten die künftig versiegelten Bereiche eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Boden. Die künftig unversiegelten Flächen sind von mittlerer Bedeutung (Wertstufe 2). Diese im Plangebiet verbleibenden offenen Böden der Grün- und Gartenflächen übernehmen Lebensraumfunktionen für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.</p> <p>Eine Teilfunktion als Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften und daran gebundene Tierartengruppen ist nicht ausgeprägt. Bereiche mit regional seltenen Böden und kulturhistorisch bedeutsamen Bodentypen sind nicht verbreitet.</p> |
| Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften | Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, landesweite wertvolle Bereiche für die Fauna und Flora usw.) werden von dem Vorhaben nicht berührt.  |
| Schutzgut Wasser                         | Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Plangebiet befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN im Bereich des  |

Küstengebietes Weser (s. Abbildung 2). Damit ist auch das Plangebiet von den Gezeiten beeinflusst und somit greift § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG nicht.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser kommt dem Plangebiet vor Umsetzung der Planung eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Die Niederschlagsentwässerung im Geltungsbereich wurde geprüft und ist sichergestellt. Die Entwässerung der Grundstücke kann über eine Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in die nordwestlich gelegene Regenwasserkanalisation am Jan-Reiners-Weg erfolgen.

Darüber hinaus sind Regenrückhaltbecken bzw. Rigolen zur Sicherstellung des 20-jährigen Ereignisses erforderlich.

Planungsrechtlich sind im Plangebiet nach dem Bebauungsplan Nr. 91 und seiner 3. Änderung bereits Versiegelungen bis zu 80% zulässig. Durch die 4. Änderung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser nicht zu erwarten. Dem Schutzgut Wasser ist weiterhin nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

Schutzgut Luft und  
Klima

Das Schutzgut ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges bereits beeinträchtigt. Die derzeit vorhandenen Versiegelungen im Plangebiet tragen zu einer Veränderung des Temperaturregimes bei. Dem Plangebiet kommt vor Umsetzung der Planung eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Nach Umsetzung der Planung sind weiterhin Versiegelungen vorhanden, die sich auf das Temperaturregime auswirken. Im Bebauungsplan wird ein Baum zum Erhalt festgesetzt und mehrere Neuanpflanzungen vorgesehen, wodurch diese Bäume zur Luftreinhaltung beitragen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung wirken sich positiv auf das Klima aus. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind daher nicht zu erkennen. Dem Plangebiet kommt auch nach Umsetzung der Planung eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Schutzgut  
Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Planungsumfeld durch ein dörfliches Erscheinungsbild mit den bestehenden Wohnhäusern geprägt. Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Siedlungsgebietes von Lilienthal. Das Plangebiet ist durch die Bestandsbauten der Firma Poliboy geprägt. Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsbauten werden zurückgebaut. Durch die Planung soll Wohnbebauung wie bereits in der näheren Umgebung vorhanden entstehen. Dem Schutzgut ist vor Umsetzung der Planung nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

Durch Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ist davon auszugehen, dass sich die Planung in das Ortsbild eingliedert. Darüber hinaus wird der Baum an der Ecke Tornéestraße und Im Truper Feld zum

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Erhalt festgesetzt. Die Funktion des Baumes als ortsbildprägendes Element bleibt somit erhalten.</p> <p>Zusammenfassend wird dem Plangebiet vor und nach Umsetzung der Planung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beigemessen.</p>   |
| Sonstige Sach- und Kulturgüter             | <p>Geschützte Baudenkmale oder sonstige geschützte, besonders bedeutende oder empfindliche Kultur- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>   |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | <p>Es sind keine bedeutsamen Wechselwirkungen bekannt.</p>  |
| Auswirkungen auf die Schutzgüter           | <p>Durch die vorliegende Planung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Tornéestraße“ soll das ehemals gewerblich genutzte Plangebiet für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Tornéestraße“ dient dazu, eine dorfverträgliche Siedlungsstruktur sicherzustellen. Es wird neues Baurecht bzw. Wohnrecht geschaffen. Für die vorliegende Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Ein Vorkommen gefährdeter Arten ist aufgrund der Siedlungslage (anthropogener Stör- und Nutzungsdruck) im Geltungsbereich nicht zu erwarten.</p> |

### **13. Inkrafttreten**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans tritt am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft tritt.

### **14. Rechtsgrundlagen**

|        |  |
|--------|--|
| BauGB  | <p>Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.</p>         |
| BauNVO | <p>Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.</p>   |
| NBauO  | <p>Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.</p> |

BNatSchG

Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

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

## **BPW'** Stadtplanung

Baumgart Lemke Schlegelmilch

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostertorsteinweg 70-71

28203 Bremen

Telefon 0421.51701640

office@bpw-stadtplanung.de

www.bpw-stadtplanung.de

### **Verfahrenshinweis:**

#### **1. Öffentliche Auslegung**

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

#### **2. Satzungsbeschluss**

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

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister  
(Fürwentsches)

## Anlage

### **Bewertung Schutzgüter**


Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Im vorliegenden Planungsfall erfolgt die Bewertung anhand des sogenannten Breuer-Modells von 1.994 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).

Die Bewertung des Schutzguts Pflanzen und Tiere findet in der Praxis vorrangig, neben der gesonderten Betrachtung artenschutzrechtlicher Aspekte entsprechend § 44 BNatSchG, durch die Einordnung betrachteter Flächen in Biotoptypen entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) statt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in enger Anlehnung an die Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024) . Die Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen umfasst, im Gegensatz zum 5-stufigen Bewertungsmodell von Breuer (2006), sechs statt fünf Kategorien (Wertstufen). Die Übertragung der in der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024) vorgenommenen Bewertungender im Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) klassifizierten Biotoptypen erfolgt entsprechend nachfolgender Tabelle.

Die neben dem Schutzgut Pflanzen und Tiere im Breuer-Modell von 1994 aufgeführten Schutzgüter werden auch nach der Aktualisierung des Kompensationsmodells von 2006 in einer dreistufigen Werteskala von 1-3 klassifiziert. Gleiches gilt für die nicht explizit im Kompensationsmodell genannten Schutzgüter Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -Objekte sowie Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die für die o. g. Schutzgüter vergebenen Wertstufen in ihrer Reihenfolge an die Bewertungssystematik-des Schutzgutes Pflanzen und Tiere angepasst, sodass die Wertstufe I für den niedrigsten, den "schlechtesten" und die Wertstufe 3 für den höchsten, "besten" Wert steht.

Tab. - Wertstufen gemäß Bierhals et al. 2004, ergänzt um Stufe 0, Kategorien neu bezeichnet.

| <b>Wertstufe</b> | <b>Bedeutung des Schutzguts</b> |  |
|------------------|---------------------------------|--|
| V/3:             | sehr hoch bis hervorragend      |  <p>besonders gute / wertvolle Ausprägungen</p> <p>schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen</p> |
| IV:              | hoch                            |  |
| III/2:           | mittel                          |  |
| II:              | gering                          |  |
| I/1:             | gering bis sehr gering          |  |
| 0:               | sehr gering oder keine          |  |