



Bebauungsplan Nr. 92  
„FELDHAUSEN I“ - 14. ÄNDERUNG  
Begründung  
- Entwurf (Stand: 09.10.2023) -

BEARBEITET DURCH:

**instara**

(Proj.-Nr. 28865-128)



AUFGESTELLT 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 .....	15
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	15
7.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....	16
7.1	Überschreitung der Grundflächenzahl .....	16
7.2	Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse .....	16
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
8.	FLÄCHENÜBERSICHT .....	17
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	18
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	18
9.2	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	18
9.3	Wasserwirtschaft .....	30
9.4	Ver- und Entsorgung .....	30
9.5	Überörtlicher Verkehr .....	30
9.7	Klimaschutz .....	31
10.	RECHTSFOLGEN.....	33
11.	HINWEISE .....	33

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

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 28.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“, 14. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... 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 360 m<sup>2</sup> (900 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 Arrondierung des Siedlungsbereiches durch eine geringfügige Erweiterung 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 (UVP): § 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 geringfügige Erweiterung 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 Katasteramt Osterholz-Scharmbeck, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## 3. ÄNDERUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.082 m<sup>2</sup> auf und befindet sich am südwestlichen Ende des Traberwegs, einer privaten Stichstraße, die von der Feldhäuser Straße in Richtung Südwesten abzweigt.

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

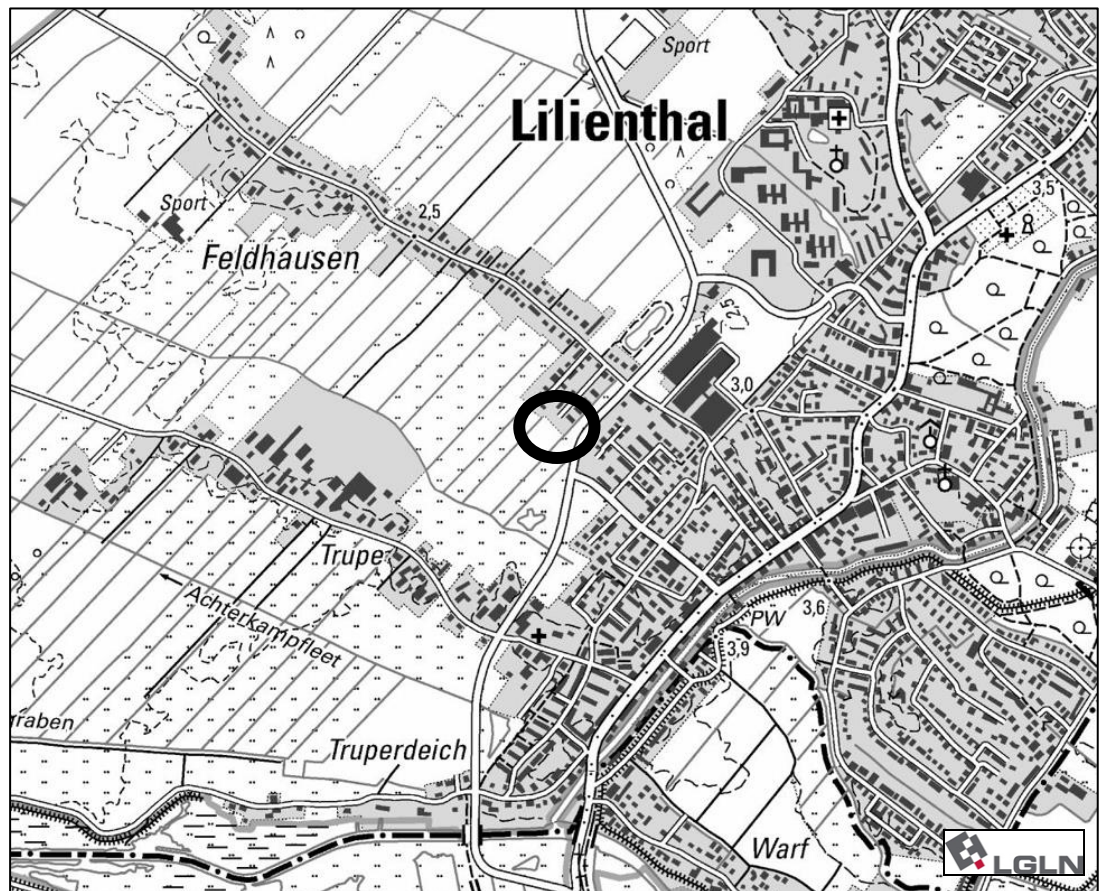


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (TK 25); das Plangebiet ist mit einem Kreis gekennzeichnet

#### 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 kleinräumige Arrondierung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches am Rande eines bestehenden Wohngebietes. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung von weiteren Grundstücksflächen 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.“*

Entsprechend dem städtebaulichen Planungsziel soll durch die vorliegende Bebauungsplanänderung eine Arrondierung und Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches ermöglicht werden. Dadurch wird zur Auslastung der Infrastruktur beigetragen.

### **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 arrondiert und moderat nachverdichtet werden. Die geplante Nutzung orientiert sich hinsichtlich Art und Maß an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes, so dass sich die zukünftige Bebauung in den Siedlungsbereich einfügen wird. Zudem wird die randliche Eingrünung des Wohngebietes beibehalten und damit der Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft verträglich gestaltet.

### **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 (LROP) 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.

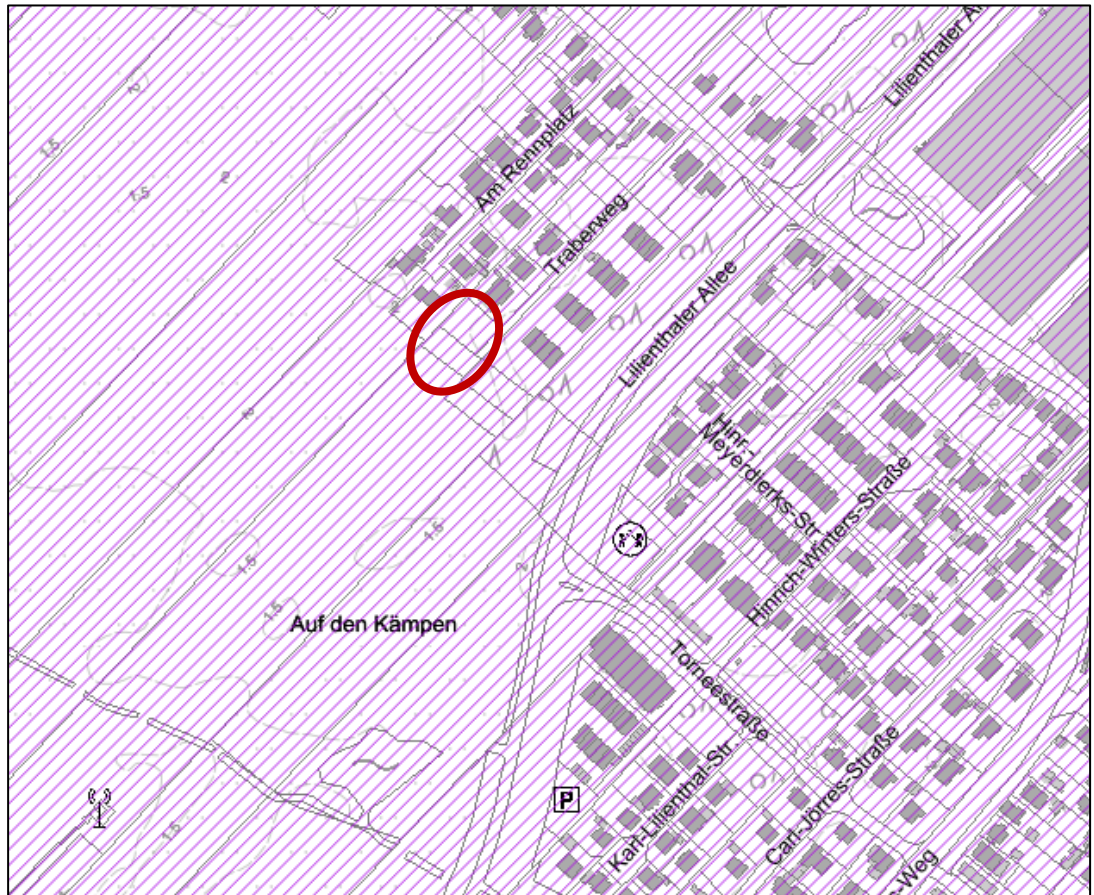
Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes der Gemeinde Lilienthal. Die geringfügige Erweiterung des Siedlungsbereiches ist erforderlich, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Dadurch wird ein höherer Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung an anderer Stelle des Gemeindegebietes vermieden. Insofern entspricht die vorliegende Bauleitplanung 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.



**Abb. 2: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen); das Plangebiet ist mit einem Kreis gekennzeichnet**

Das Plangebiet liegt zudem im Küstenbereich und hier im Einflussbereich der Wümme. 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.

*„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 einem Eindringen von Niederschlagswasser in das Gebäude vorgebeugt 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).

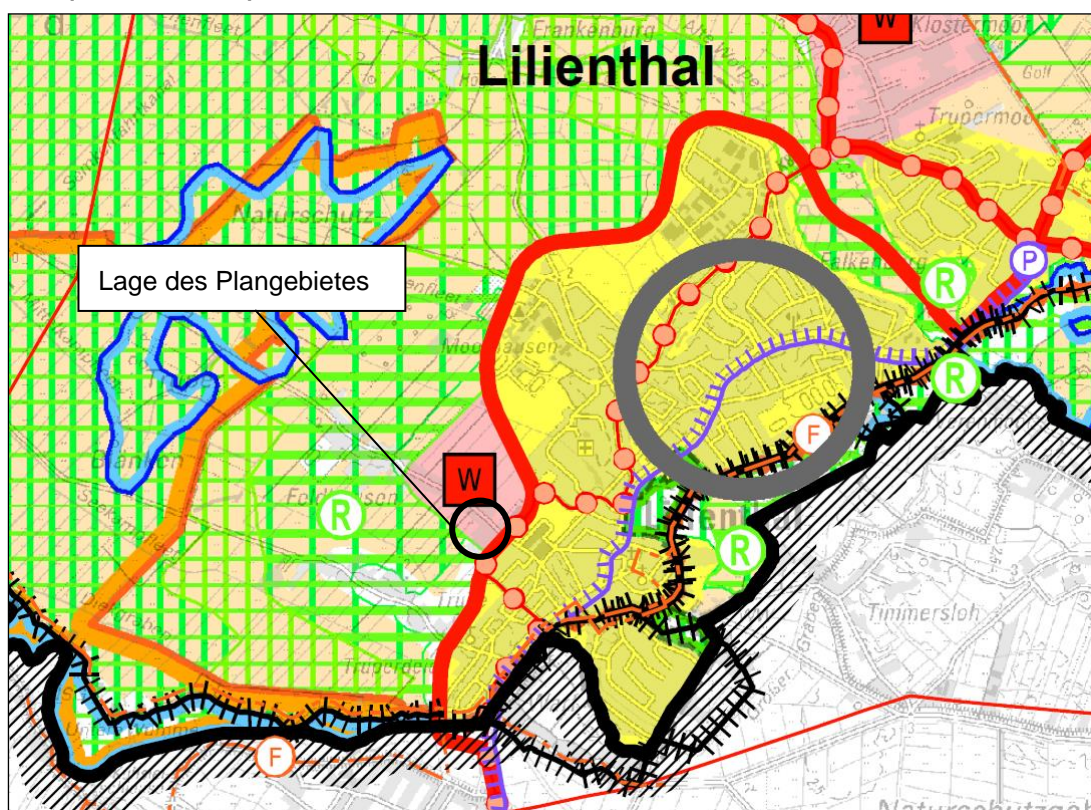


Abb. 3: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Landkreis Osterholz)

### 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. Zum anderen ist sie gleichermaßen vorrangig auf die räumlich näher festgelegten weiteren für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten.*

*Diese Orte oder Ortsteile stehen in der Regel in engem räumlichen Zusammenhang mit den Zentralen Orten und stärken somit ebenfalls die dortige Infrastruktur. [...]" (Kap. 2.3. 03).*

Wie der Abbildung 2 entnommen werden kann, befindet sich das Plangebiet innerhalb eines „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten - mit räumlicher Abgrenzung". Die räumliche Arrondierung und 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., können gut mit dem Fahrrad erreicht werden. Eine ÖPNV-Haltestelle der Regionalbusse 630, 668 und 670 befindet sich im Kreuzungsbereich

Lilienthaler Allee / Feldhäuser Straße und somit in fußläufiger Entfernung (ca. 300 m). Dadurch wird zur Minderung des Individualverkehrs beigetragen.

### **Bodenschutz**

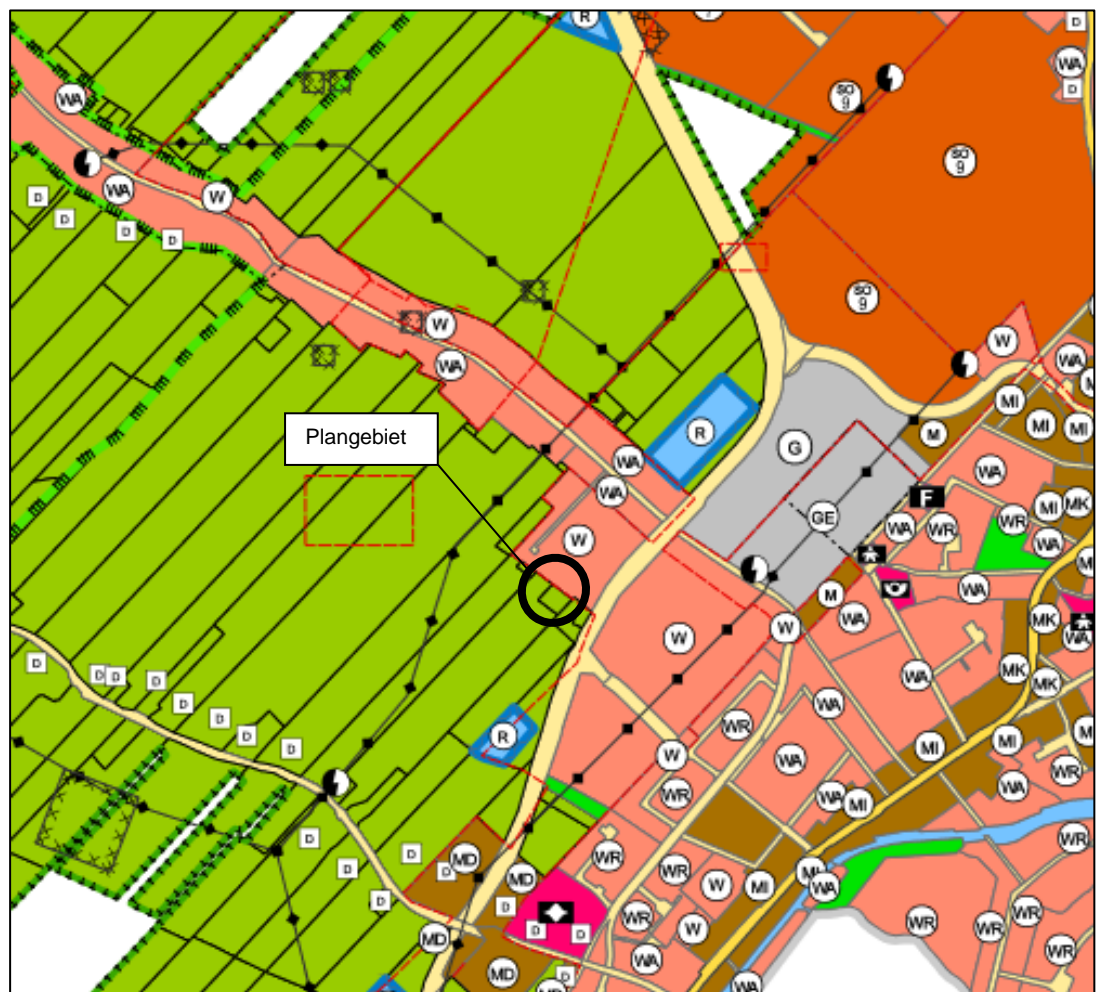
*„Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe und Militärstandorte genutzt werden.“ (RROP 3.3.02)*

Der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Arrondierung und Nachverdichtung eines innerörtlichen Standortes berücksichtigt und damit die Inanspruchnahme von nicht durch eine bauliche Nutzung vorgeprägten Bereiche vermieden.

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 daran anschließenden Bereiche als *Wohnbauflächen* dargestellt. Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen weisen eine Darstellung als *Flächen für die Landwirtschaft* auf (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.

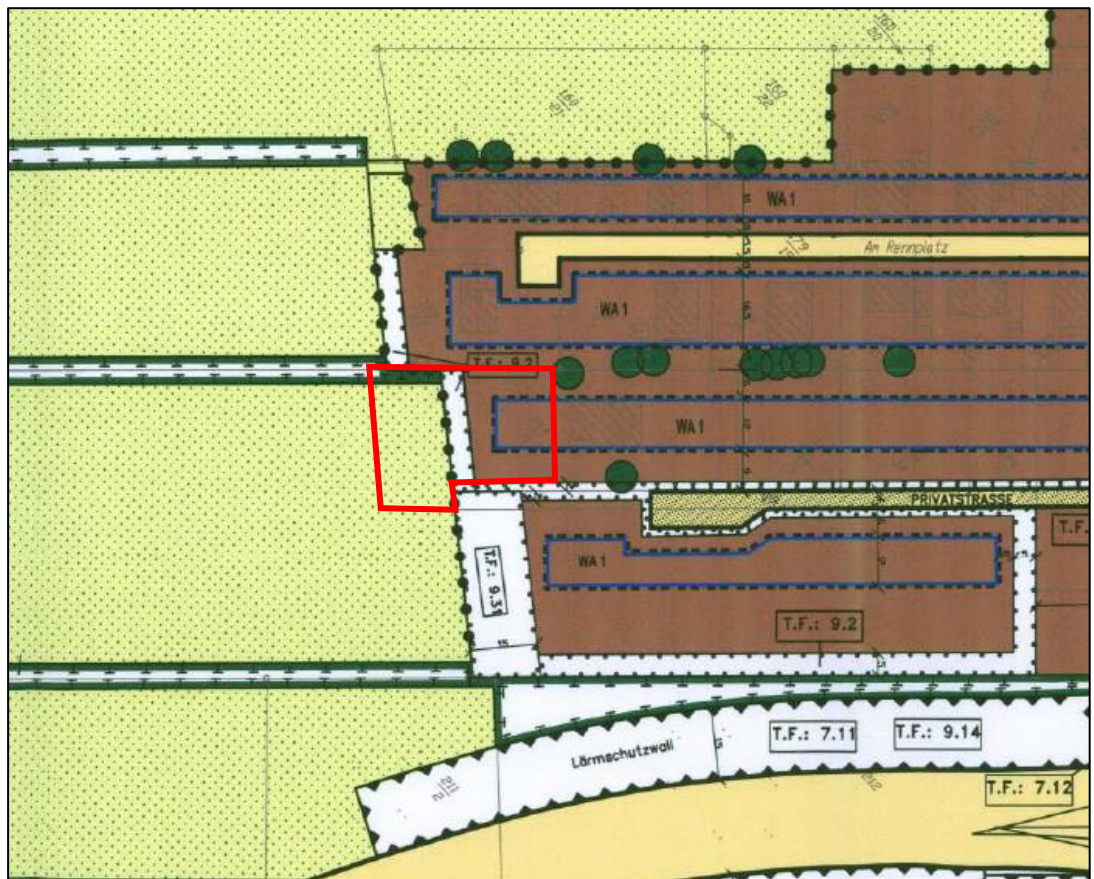
### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 21.02.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ (siehe nachfolgende Abbildung). Dieser umfasst ein größeres Plangebiet zwischen der Dr.-Sasse-Straße im Norden und der Straße Truperdeich im Süden. Für den Bereich des Plangebietes trifft der Bebauungsplan im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- *Allgemeines Wohngebiet (WA)*
- *Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, zuzüglich 15 % Überschreitung*
- *Geschossflächenzahl (GFZ 0,5)*
- *Offene Bauweise (o); es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig*
- *Max. Firsthöhe 9,0 m*

Am Rand des Allgemeinen Wohngebietes setzt der Bebauungsplan eine 5,0 m breite Fläche fest, die als Baum-Strauchhecke zu entwickeln und mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Sie dient sowohl der Gestaltung des Siedlungsrandes im Übergang zur freien Landschaft als auch als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft.

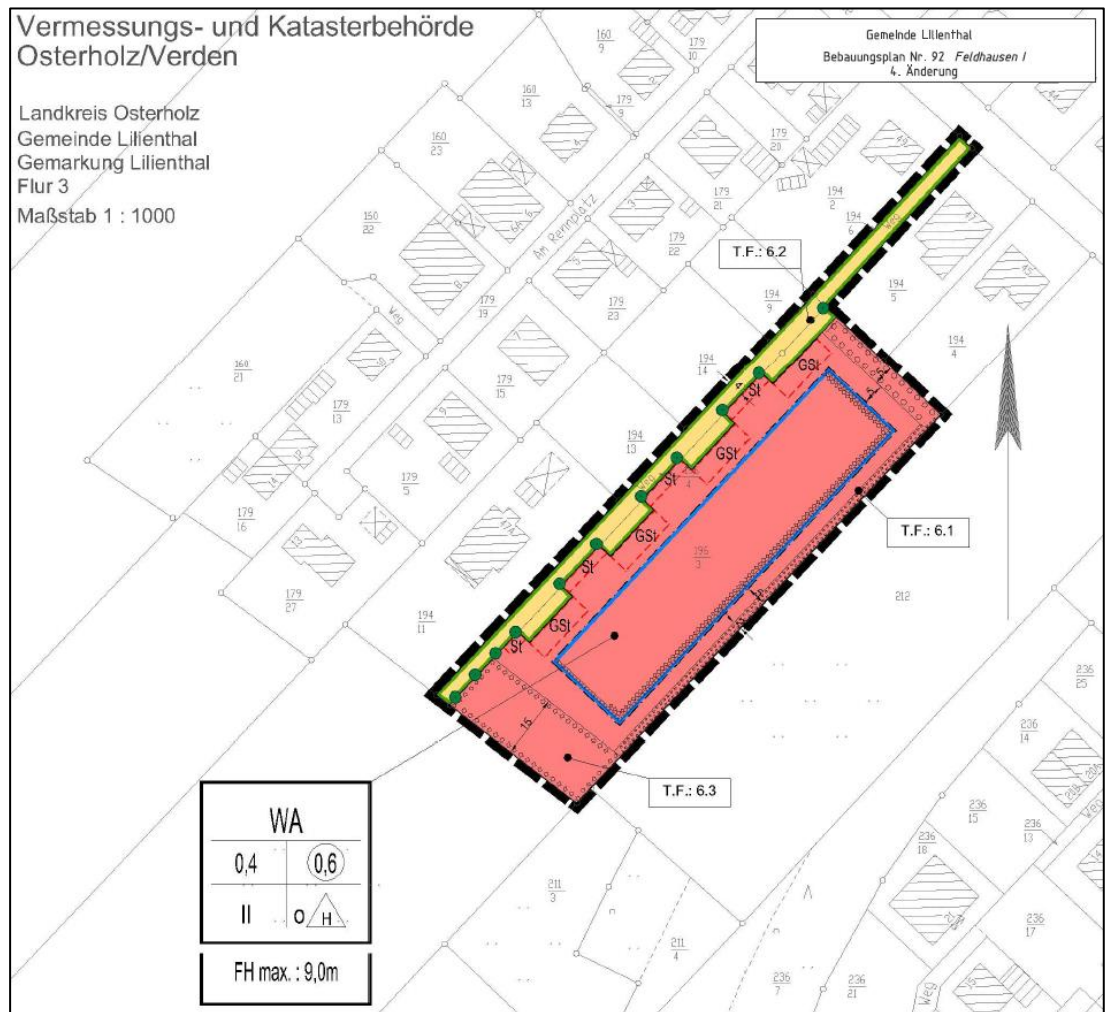
Der im Westen entlang der Flurstücksgrenzen verlaufende Graben ist einschließlich seiner Vegetation zum Erhalt festgesetzt. Die übrigen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung überplanten Bereiche sind als Grünlandflächen zu erhalten.



**Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ (Änderungsbereich ist rot umrandet)**

Unmittelbar an das jetzige Plangebiet angrenzend wurden die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“ durchgeführt. Die übrigen Änderungen betrafen weitere entfernte Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes und sind daher für die vorliegende Änderung nicht relevant.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist seit dem 26.10.2004 rechtsverbindlich. Planungsziel war die Ermöglichung der Errichtung von Reihenhäusern. Gegenstand der Änderung war daher im Wesentlichen die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Neuordnung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs. Zudem wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.



**Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ - 4. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung, erlangte am 17.07.2008 Rechtskraft. Gegenstand der Änderung war im Wesentlichen die Arrondierung des Allgemeinen Wohngebietes in Richtung Nordwesten sowie die Verbreiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.

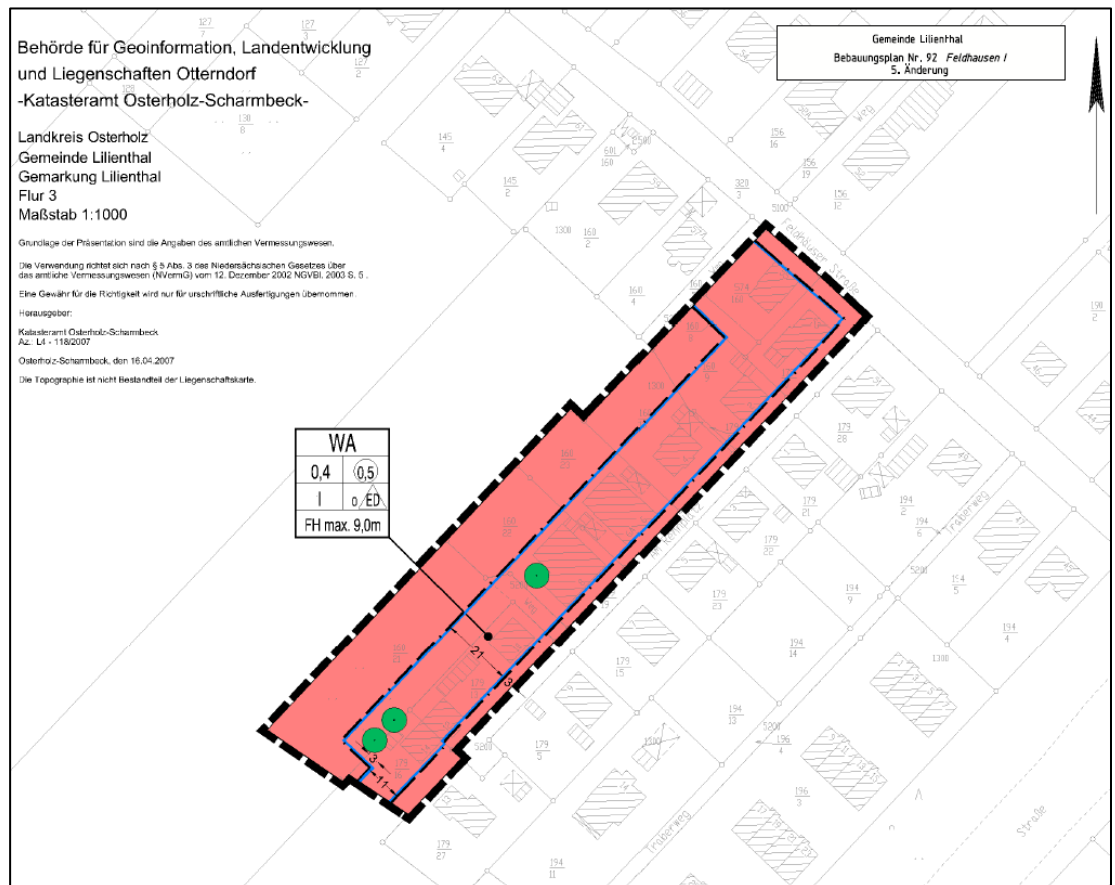


Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ - 5. Änderung

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut und schließt direkt an die vorhandene Bebauung auf der nordwestlichen Seite des Traberwegs an. Der nordöstliche Teil des Gebietes wurde bisher als Gartenfläche und der südwestliche Teil als landwirtschaftliche Lager-/ Abstellfläche genutzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den privaten Traberweg, der südwestlich von der Feldhäuser Straße abzweigt. Der Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet ist im Grundbuch als Miteigentümer des Privatwegs eingetragen.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Arrondierung des Siedlungsbereiches um die Nachverdichtung eines innerörtlichen Wohngebietes (ca. 1082 m<sup>2</sup>) durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes mit bis zu 8 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Dazu ist es erforderlich, das *Allgemeine Wohngebiet* in Richtung Südwesten zu erweitern sowie den zur Ortsrandeingrünung und Kompensation vorgesehenen Pflanzstreifen zu verlagern und von bisher 5,0 m auf 3,0 m zu reduzieren. Zudem

soll die maximale Gebäudehöhe von 9,0 m auf 9,5 m angehoben werden und es wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, um die innere Gebäudenutzung zu optimieren.

Wesentliche Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan werden dagegen unverändert oder geringfügig modifiziert übernommen. Dies betrifft im Einzelnen:

- Art der baulichen Nutzung: *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und Ausschuss von bestimmten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Offene Bauweise (o)
- es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Festsetzung zur Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke
- Erhalt des Grabens einschließlich der Vegetation
- Dachbegrünung von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von weniger als 20°
- Wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Stellplätzen sowie Zufahrtsflächen von Garagen und Stellplätzen

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, ist nur geringfügig und ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

## **7. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

### **7.1 Überschreitung der Grundflächenzahl**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine moderate innerörtliche Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von bisher 15 % auf bis zu 50 % angehoben (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dadurch wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können, auch wenn eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus erfolgt. Im Übrigen entspricht eine 50%ige Überschreitung der Festsetzung im südöstlich angrenzenden Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92. Die Änderung fügt sich somit in den städtebaulichen Kontext ein.

### **7.2 Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse**

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. Sie wird unverändert aus dem



Ursprungsbebauungsplan übernommen. Analog zu den südöstlich angrenzenden Bereichen wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt und damit neu in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Bedingt durch die energetischen Anforderungen an die Gebäudeaußenhülle sowie dem städtebaulichen Ziel, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, ist es erforderlich die bisher festgesetzte maximale Firsthöhe von 9,0 m auf 9,5 m anzuheben. Zudem wird eine Ausnahme für Solaranlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass eine geringfügige Überschreitung der maximalen Firsthöhe zugelassen werden kann. Die Anbringung von Solaranlagen auf den Dachflächen wird dadurch erleichtert.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Festsetzung von **Baugrenzen** in der Planzeichnung definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, in Richtung Südwesten vergrößert und als zusammenhängende „Bauzone“ festgesetzt. Dadurch kann eine ausreichend große Fläche zur Verfügung gestellt werden, um ein zusätzliches Gebäude an der Straße Traberweg zu errichten.

Bedingt durch die geringe Tiefe der „Bauzone“ von 12,0 m, die u. U. bereits durch die Grundfläche eines Hauptgebäudes ausgeschöpft werden könnte, wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Festsetzung aufgenommen, die beinhaltet, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um insgesamt 40 m<sup>2</sup> durch Terrassen und Balkone zulässig ist.

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

Die im Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“) zum Anpflanzen festgesetzte Baum-Strauchhecke wird von 5,0 m auf 3,0 m reduziert, da diese Breite als ausreichend erachtet wird, um eine wirksame Eingrünung des arrondierten Siedlungsbereiches zu gewährleisten. Da es sich bei der Festsetzung zur Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke um eine Kompensationsmaßnahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan handelt und die nun festgesetzte Fläche 56 m<sup>2</sup> kleiner ist, als die ursprünglich festgesetzte Fläche, ist es erforderlich, die verbleibende Fläche extern zu kompensieren. Der Ausgleich für den Verlust von 56 m<sup>2</sup> Strauchbaum-Hecke erfolgt im Rahmen des Kompensationsflächenpools V der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH (KWE). Die Poolfläche befindet sich auf Flurstück 131/2, Flur 6, Gemarkung Sankt Jürgen.

## 8. FLÄCHENÜBERSICHT

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 952 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen	ca. 45 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen	ca. 85 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 1.082 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).

### **9.2 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 als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Im Nordwesten ist zudem eine *Fläche für Maßnahmen* festgesetzt, die dem Schutz des dort verlaufenden Grabens inklusive Grabenvegetation dient.

Westlich des *Allgemeinen Wohngebietes* ist eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt. Im Westen ist zudem noch die Fläche für die Landwirtschaft zum Erhalt festgesetzt. Die Fläche wird als Weidefläche verwendet und dient deshalb der Herstellung landwirtschaftlicher Produkte.

Durch die vorliegende Änderung wird die Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* vergrößert. Die Bedeutung als Wohnstandort wird in diesem Bereich verstärkt.

Das geschieht zum Nachteil der Festsetzung einer *Fläche für die Landwirtschaft* und einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*. Der westliche Teil des Plangebietes mit der Grünlandfläche verliert seine Bedeutung für die Landwirtschaft.

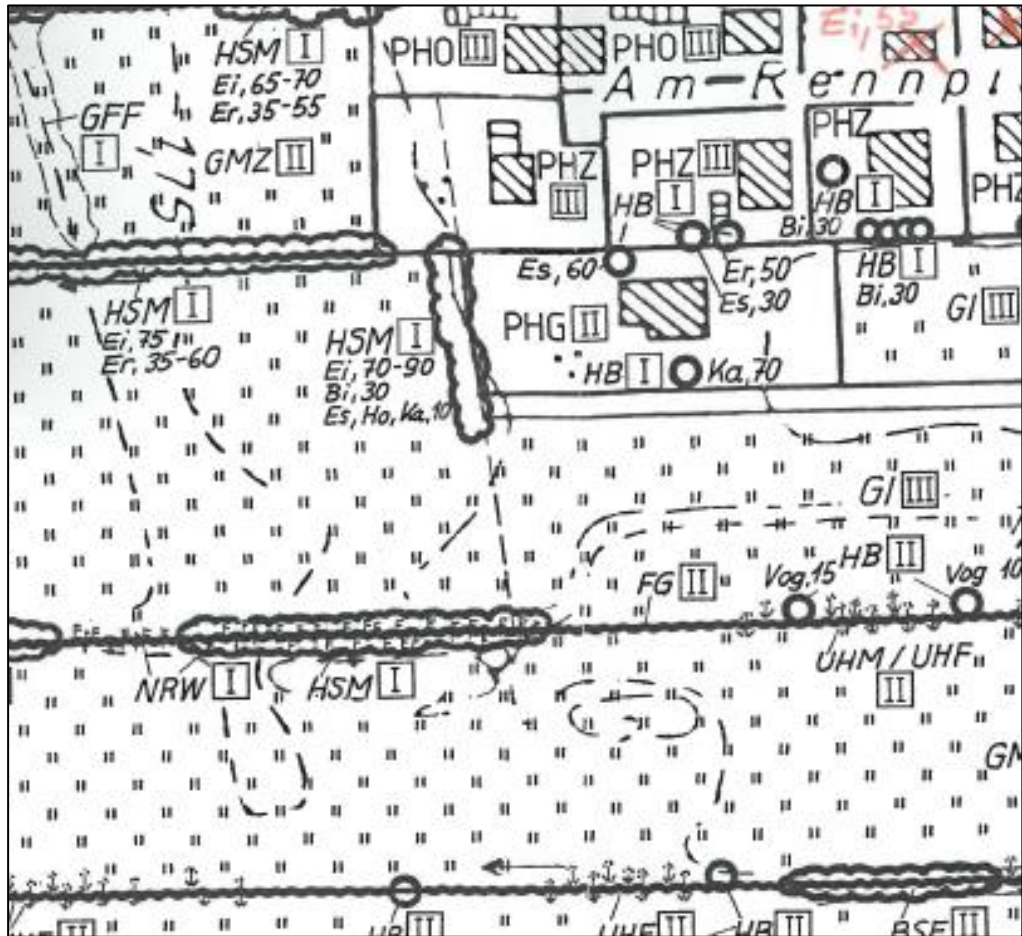
Beeinträchtigt wird das Schutzgut Mensch durch Immissionen von angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen und durch ortsübliche Immissionen aus der Landwirtschaft, die auf das Plangebiet einwirken. Die zu erwartenden Immissionen sind für den ländlichen Raum üblich und es entstehen keine relevanten Beeinträchtigungen für den Menschen. 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. 92 „Feldhausen I“ potentiell vorhandenen Biotope zu prognostizieren. Dazu wurde auch die Biotoptypenkarte des Bebauungsplanes Nr. 92 herangezogen.



**Abb. 8:** Auszug aus der Biotoptypenkarte zum Ursprungsbebauungsplan

Auszug aus Legende zur Biotoptypenkarte zum Ursprungsbebauungsplan:

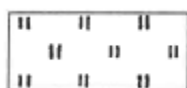


**Gebüsch, Kleingehölze, Obstwiesen**

**HB Einzelbaum / Baumbestand** (Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften I; von besonderer Bedeutung)

**PHG Hausgarten mit Großbäumen** (Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften II; von allgemeiner Bedeutung)

**HSM Baum-Strauchhecke** (Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften I; von besonderer Bedeutung)



**Grünland**

**GI Intensivgrünland** (Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften III; von geringer Bedeutung)

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

Im Osten ist ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt, was dem Biotoptyp *verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet* (OEL) zugeordnet werden kann. Dem Biotoptyp *Einzel- und Reihenhausesbiotop* wird eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für Pflanzen und Tiere zugeordnet.

Im Nordwesten ist eine *Fläche für Maßnahmen* zum Erhalt des Grabens und der Ufervegetation festgesetzt, was dem Biotoptyp *Graben* (FG) zugeordnet werden kann. Dem Biotoptyp *Graben* (FG) wird eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) für Pflanzen und Tiere zugeordnet.

Im Westen befindet sich eine *Fläche für die Landwirtschaft*, die dazu gedacht ist das Grünland in seiner damaligen Form zu erhalten. Die Biotopkartierung von Bebauungsplan Nr. 92 hat das Grünland als *artenarmes Intensivgrünland* (GI) dargestellt. Dem *artenarmen Intensivgrünland* ist eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) zuzuordnen.

Östlich der Fläche für die Landwirtschaft ist eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, die dem Biotoptyp *Strauchbaum-Hecke* (HFM) zugeordnet werden kann. Dem Biotoptyp *Strauchbaum-Hecke* (HFM) wird eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) für Pflanzen und Tiere zugeordnet. Bei der *Strauchbaum-Hecke* (HFM) handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung ist der *Graben* sowie die *Ufervegetation* weiterhin zum Erhalt festgesetzt. An seiner Bedeutung für Tiere und Pflanzen ändert sich nichts.

Das *verdichtete Einzel- und Reihenhausesgebiet* (OEL) vergrößert sich nach Westen zum Nachteil für die *Strauch Baumhecke* (HFM) und des *artenarmen Intensivgrünlands* (GI).

Ein Teil der *Strauchbaumhecke* wird am westlichen Geltungsbereichsrand wiederhergestellt, jedoch nur auf 3 m Breite statt auf 5 m Breite. Die neue *Strauchbaum-Hecke* ergänzt die bereits nordwestlich vorhandene *Strauchbaumhecke* und grünt das Wohngebiet zur freien Landschaft ein. Da durch die geringere Breite keine vollständige Kompensation erfolgt, werden weitere externe Flächen von 56 m<sup>2</sup> (141 m<sup>2</sup> - 85 m<sup>2</sup> = 56 m<sup>2</sup>) für die Kompensation verwendet. In diesem Fall ist es trotz des § 13a Verfahrens notwendig, den Verlust der *Strauchbaum-Hecke* auszugleichen, da eine bestehende Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ überplant wird. Die Kompensation erfolgt im Bereich des Kompensationsflächenpools V der KWE (Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH) auf dem Flurstück 131/2, Flur 6, Gemarkung Sankt Jürgen.

Das *artenarme Intensivgrünland* (GI) geht durch die vorliegende Planung vollständig verloren. Da es sich lediglich um ein Biotop von geringer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II) handelt, ist eine Kompensation laut Breuer-Modell nicht erforderlich.

### **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 und nördlich des Plangebietes ist bereits Bebauung vorhanden.

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

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine *Fläche für die Landwirtschaft*, die der freien Landschaft zuzuordnen ist. Ihr ist eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Fläche zuzuordnen.

Durch die Umsetzung der Planung vergrößert sich die Fläche *des allgemeinen Wohngebietes* zum Nachteil der *Fläche für die Landwirtschaft*. Das gesamte Plangebiet besitzt nach Umsetzung der Planung nur noch eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche, sodass theoretisch eine Kompensation notwendig wäre. Das Schutzgut Fläche wird (theoretisch) zusammen mit dem Schutzgut Boden kompensiert.

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 „Sehr tiefer Podsol-Gley“ anzutreffen. Die Bodenlandschaft (BL) ist Talsandniederungen, die Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und die Bodenregion (BR) Geest. Dem Schutzgut Boden wird bei noch unversiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen ist. Den (theoretisch) 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 Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Vom Plangebiet sind derzeit 614 m<sup>2</sup> als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Südlich des *Allgemeinen Wohngebiets* ist eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen*

und Sträuchern festgesetzt und im Nordwesten eine *Fläche für Maßnahmen*. Diese beiden Flächen sind frei von Versiegelungen. Die restliche Fläche ist als *Fläche für die Landwirtschaft* festgesetzt, die ebenfalls als unversiegelt zu betrachten ist. Die Fläche des *Allgemeinen Wohngebietes* darf um bis zu 15% durch Nebenanlagen etc. überschritten werden, was eine Gesamtversiegelung von 46% zulässt (GRZ 0,4 + 15% Überschreitung = 0,46). Somit ist aktuell eine Versiegelung von 282 m<sup>2</sup> zulässig (614 \* 0,46 = 282 m<sup>2</sup>). Zukünftig wird im Plangebiet eine GRZ von 0,4 zulässig sein, die durch Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden darf, was eine Gesamtversiegelung von 60% bedeutet (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung = 0,6). Somit ergibt sich eine Gesamtversiegelung nach Umsetzung der Planung von 571 m<sup>2</sup> (952 m<sup>2</sup> \* 0,6 = 571 m<sup>2</sup>). Die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Neuversiegelung beträgt somit 289 m<sup>2</sup> (571 m<sup>2</sup> - 282 m<sup>2</sup> = 289 m<sup>2</sup>).

Den zukünftig versiegelten Böden kommt nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für Schutzgut Boden zu. Den zukünftig unversiegelten Flächen kommt weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 1) für Schutzgut Boden zu.

Laut Breuer Modell (2006) wird für den Ausgleich von Böden allgemeiner Bedeutung ein Kompensationsverhältnis von 1:0,5 (289 m<sup>2</sup>\*0,5 = 145 m<sup>2</sup>) angenommen. Der theoretische Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt somit 145 m<sup>2</sup>.

### **Schutzgut Wasser**

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Graben. Dabei handelt es sich laut Niedersächsischen Umweltkarten um ein Gewässer 3. Ordnung. Im aktuell gültigen Bebauungsplan ist der Graben, sowie die Ufervegetation des Grabens zum Erhalt festgesetzt. An dieser Festsetzung ändert sich nichts, wodurch die allgemeine Bedeutung dieses Gewässers bestehen bleibt.

Dem Schutzgut Grundwasser ist aufgrund der Lage des Plangebietes im verdichteten Siedlungsbereich eine geringe Bedeutung beizumessen. Da zudem nur eine relativ kleinflächige Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches erfolgt und das anfallende Niederschlagswasser versickert oder abgeleitet wird, ist das genannte Schutzgut von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich 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 Grundwasser ist auch nach der Planumsetzung weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen. Dem Schutzgut Oberflächengewässer ist nach der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Da das Plangebiet schon Bebauung aufweist und sich in nördliche, westliche und östliche 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. Zudem liegt das Plangebiet am Siedlungsrand, wodurch eine Belüftung der Flächen weiterhin gegeben ist.

Nach Umsetzung der Planung bleibt die gegenwertige Bedeutung erhalten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet des vorliegenden Plans liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Ortschaft Lilienthal. Richtung Nordwesten, Nordosten und Südosten ist bereits Bebauung vorhanden, durch die das Landschaftsbild vollständig überprägt ist. Diesem Bereich kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Landschaftsbild zu. Im Südwesten grenzt die freie Landschaft an. Positiv auf das Landschaftsbild wirken sich die Festsetzungen der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den *Flächen für die Landwirtschaft* und des Grabens aus. Diesen Bereichen kommt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Durch die vorliegende Änderung wird es zulässig, das Plangebiet stärker zu versiegeln. Zudem wird die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* verschoben, sodass sie am westlichen Geltungsbereichsrand liegt und zusammen mit den nördlich und südlich des Plangebietes bereits vorhandenen Hecken eine geschlossene Eingrünung zur freien Landschaft darstellt.

Die Anhebung der maximal zulässigen Höhe der Bebauung wird sich nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken, da es sich nur um eine geringfügige Erhöhung um 0,5 m handelt.

Insgesamt kann dem gesamten Plangebiet nach Umsetzung der Planung nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beigemessen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch die vorliegende Planung jedoch nicht. Laut des Breuer-Modells sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nur bei besonderer Bedeutung (Wertstufe 3) ausgleichspflichtig.

### **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 und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte.



Das Schutzgut Schutzgebiete und Objekte bleibt sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung ohne Belang.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

### **Interne Kompensation**

Die *interne Kompensation* des Verlustes der *Strauchbaumhecke* (HFM) (141 m<sup>2</sup>) aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ erfolgt in der neu festgelegten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, die eine Größe von 85 m<sup>2</sup> besitzt.

Als Ausgleichsmaßnahme sind innerhalb der 85 m<sup>2</sup> großen *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* durch den Grundstückseigentümer in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode standortgerechte Laubbäume und -sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Entwicklungsziel ist eine frei wachsende *Strauch-Baumhecke* (HFM). Den textlichen Festsetzungen sind weitere Details zu der Maßnahme zu entnehmen.

Mit dieser Maßnahme kann der Verlust von Gehölzbiotoptypen teilweise ausgeglichen werden. Durch die vorgesehene Bepflanzung auf 85 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes wird sich an diesem Standort ebenso eine landschaftliche Eingrünung und langfristig eine natürliche Bodengenese einstellen.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere verbleibt aus dem Bebauungsplan Nr. 92 „Feldhausen I“ ein externer Kompensationsbedarf von 56 m<sup>2</sup> (141 m<sup>2</sup> - 85 m<sup>2</sup> = 56 m<sup>2</sup>).

### **Externe Kompensation**

Die Kompensation des Verlustes von 56 m<sup>2</sup> *Strauchbaum-Hecke* (HFM) wird mittels des Kompensationsflächenpools V der KWE (Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH) erfolgen. Die Lage der Poolfläche befindet sich auf Flurstück 131/2, Flur 6, Gemarkung Sankt Jürgen.

Die Fläche stellte sich zum Zeitpunkt der Festlegung der Flächen als Kompensationspool V als *artenarmes Intensivgrünland* (GI) der Wertstufe II dar. Zukünftig soll auf einem Teil der Fläche der Biotoptyp *Sonstiges Feuchtgebüsch* (BFR) (Wertstufe IV) entwickelt werden.

Dem Landschaftspflegerischen Entwicklungskonzept für den Flächenpool V der KWE ist folgendes zu entnehmen:

*„Das Feuchtgebüsch soll nördlich an die erweiterte Waldfläche angrenzend über die gesamte Grundstücksbreite von ca. 100 m entwickelt werden. Hier sollen mit je 25% Anteil Grauweide (*Salix cinerea*), Bruchweide (*Salix fragilis*) und Ohrweide (*Salix aurita*) sowie mit je 5% Anteil Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) gepflanzt werden. Die Weidenarten sind jeweils in Gruppen von 5-10 Stück, die übrigen Gehölzarten zu zweit oder dritt im Kreuzverband von 2 m \* 1,5 m zusammen zu pflanzen. Vor der*

*Anpflanzung ist ein ca. 5 m breiter Saumstreifen der Selbstentwicklung zu überlassen und mit Eichenspaltpfählen zu der Grünlandfläche dauerhaft abzugrenzen. Die Gehölze sind in der Pflanzqualität „verpflanzter Heister 100-150 cm“ bzw. „verpflanzter Strauch 60-100 cm“ anzupflanzen.“*

Diese Maßnahme ist geeignet dafür den Verlust der Strauchbaum-Hecke auszugleichen, da bei der Maßnahme ähnliche Arten gepflanzt werden und ähnliche Tierarten das Biotop als Lebensraum nutzen. Zudem besitzt eine *Strauchbaum-Hecke* (HFM) lediglich eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) wohingegen das *sonstige Feuchtgebüsch* (BFR) eine allgemeine bis besondere Bedeutung (Wertstufe IV) besitzt. Somit kommt es in diesem Fall sogar zu einer Aufwertung.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzusichern.

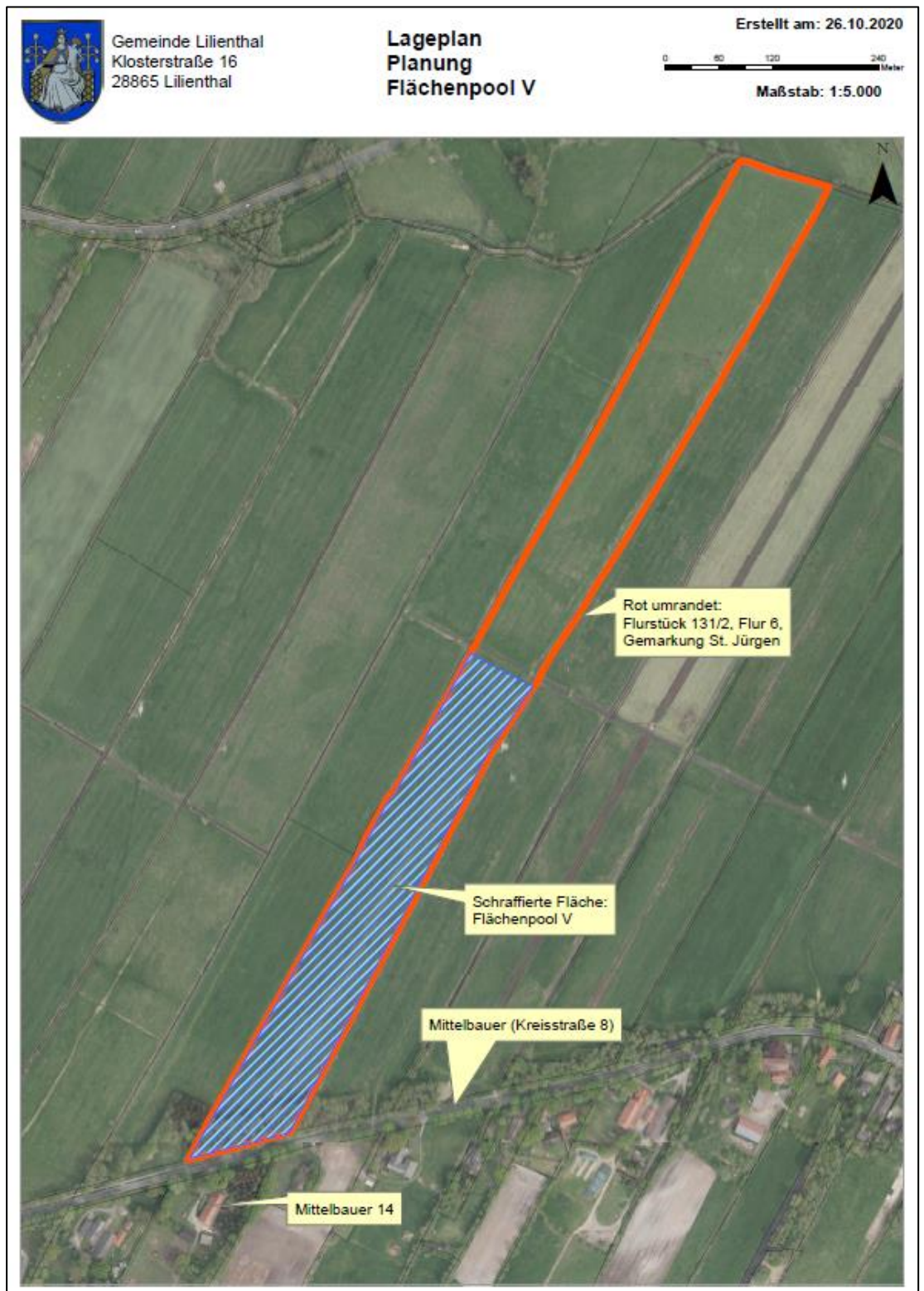


Abb. 9: Lage des Kompensationsflächenpools V der KWE

### Zusammenfassung

In der Summe ergibt sich durch die vorliegende Planung eine Auswirkung auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Fläche. Der dafür errechnete Kompensationsbedarf beläuft sich auf 145 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.

Der Verlust der *Strauchbaum-Hecke* (HFM) muss hingegen trotzdem kompensiert werden, da eine Kompensationsmaßnahme aus dem Ursprungsbebauungsplan überplant wurde. Die Kompensation (141 m<sup>2</sup>) erfolgt mittels des Kompensationsflächenpools V der KWE Lilienthal (56 m<sup>2</sup>) und innerhalb des Plangebietes (85 m<sup>2</sup>).

### Besonderer Artenschutz

Die tatsächlich im Plangebiet vorhandenen Biotope unterscheiden sich von denen der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 anzunehmenden Biotopen, da der Bebauungsplan nur teilweise umgesetzt wurde. Daher wurde am 04.10.2023 eine Biotopkartierung durchgeführt, um die tatsächlich vorkommenden Biotoptypen zu bestimmen. Statt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 anzunehmenden Biotoptypen *Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbereich* (OEL), *Graben* (FG), *artenarmes Intensivgrünland* (GI) und *Strauchbaum-Hecke* (HFM) sind die Biotoptypen *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ), *Landwirtschaftliche Lagerfläche* (EL), *Graben* (FG), und *artenarmes Intensivgrünland* (GI) vorhanden.

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.

Die Grünlandbereiche im Südwesten des Plangebietes gehören jedoch zur freien Landschaft. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielsweise Wiesenbrütern, ist im Plangebiet aufgrund der Siedlungslage trotzdem nicht zu erwarten. Zudem stellen die Strauch-Baumhecke und der nordwestlich verlaufene Graben Vertikalstrukturen dar, die von Arten wie der Feldlerche gemieden werden.

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

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

#### 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.

#### 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

Im Plangebiet sind keine Fledermausquartiere vorhanden. Deshalb werden keine Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen zerstört. Die Beseitigung der Gehölze im Plangebiet erfolgt außerhalb der Brutzeit der Vögel.

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.

#### Geschützte Pflanzen/ Geschützte Biotope

Es wurden bei der Biotopkartierung weder geschützte Pflanzen noch geschützte Biotope festgestellt. Es tritt kein Verbotstatbestand ein.

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

### **9.3 Wasserwirtschaft**

Das anfallende Regenwasser soll wie bisher auf dem Grundstück versickert werden. Durch die geringfügige zusätzliche Versiegelung sind jedoch keine grundlegenden Veränderung zu erwarten.

### **9.4 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.

### **9.5 Überörtlicher Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den privaten Traberweg, der südwestlich von der Feldhäuser Straße abzweigt. Der Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet ist im Grundbuch als Miteigentümer des Privatwegs eingetragen.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass ein Mehrfamilienhaus mit etwa 8 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 16 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach *Bosserhoff*<sup>1</sup> in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 56 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine innerörtliche Lage und der Annahme, dass ein Teil der Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 75 % 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 35 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdverkehr (Besucherfahrten) sowie ein LKW-Aufkommen von 0,8 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu

<sup>1</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)

berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 39 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, der von der Privatstraße Traberweg aufgenommen werden kann. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert.

Die im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lilienthal vorhandenen Infrastruktureinrichtung, wie Schule, Sporteinrichtungen, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind mit dem Fahrrad gut erreichbar. Zudem befindet sich östlich des Plangebietes die ÖPNV Haltestelle Feldhäuser Straße, so dass eine Anbindung an die Regionalbuslinien 630, 668 und 670 gegeben ist.

Die Belange des Verkehrs werden somit nicht negativ berührt.

#### **9.6 Landwirtschaft**

Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung dieser Flächen.

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht negativ berührt.

#### **9.7 Klimaschutz**

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

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.

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 innerörtliche Nachverdichtung auf die Inanspruchnahme größerer landwirtschaftlich genutzter Flächen verzichtet werden kann.

Zudem setzt der vorliegende Bebauungsplan fest, dass notwendige Stellplätze nur mit versickerungsfähigen und luftdurchlässigen Materialien befestigt werden dürfen. Dadurch werden die potenziellen negativen Auswirkungen durch Starkregenereignisse gemindert. 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 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. Damit werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, um die Vorgabe des § 32a der Niedersächsischen Bauordnung zur Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu erfüllen.

Der Bebauungsplan enthält zudem einen Hinweis auf die rechtlichen Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung zur Anlage der nicht überbaubaren Flächen des



Baugrundstückes als Grünflächen (Verbot von „Schottergärten“). Außerdem müssen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 flach geneigte Dächer von Garagen und Carports begrünt und gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 Stellplätze sowie Zufahrtsfläche zu Garagen und Stellplätzen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien gebaut werden.

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. RECHTSFOLGEN**

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

## **11. 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 vorhandener Luftbilder wird beauftragt.

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.

### **Allgemeiner Artenschutz**

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

### **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.

**Externe Kompensationsmaßnahme**

Die Kompensation des Verlustes von 56 m<sup>2</sup> *Strauchbaum-Hecke* (HFM) erfolgt im Rahmen des Kompensationsflächenpools V der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH (KWE). Die Poolfläche befindet sich auf Flurstück 131/2, Flur 6, Gemarkung Sankt Jürgen (siehe auch Kapitel Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege in der Begründung).

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

Bremen, den 09.10.2023

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

.....

**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 ..... in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht.

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

**2. Satzungsbeschluss**

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

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister

.....  
 (Fürwentsches)

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

.....