



LILIENTHAL
... LEBENDIGE VIELFALT

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 99

„ORTSZENTRUM“ -

1. ÄNDERUNG

VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

ENTWURF

FÜR DIE BETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

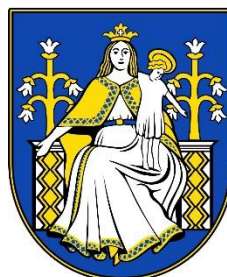
Bearbeitet durch:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH

PGN | ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

Aufgestellt durch:

GEMEINDE LILIENTHAL



Stand: 10.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches.....	4
2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung.....	5
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	6
3.1.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.....	6
3.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2011 für den Landkreis Osterholz.....	8
3.1.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	8
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
3.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB.....	9
4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	10
4.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	11
4.2.1 Planzeichnung.....	11
4.2.2 Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	14
4.2.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	15
4.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.....	18
5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG.....	20
6. UMWELTBELANGE.....	20
6.1 Bestand.....	21
6.2 Schutzgüter.....	21
6.3 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt.....	22
6.4 Klimaschutz.....	22
6.5 Artenschutz.....	22
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	23
7.1 Dächer.....	23
7.2 Ordnungswidrigkeiten.....	23
8. HINWEISE.....	24
8.1 Niederschlagswasser.....	24
8.2 Kampfmittel.....	24
8.3 Denkmalschutz.....	24
8.4 Altlasten.....	24
8.5 Hinweise zum Artenschutz.....	24
8.6 Baumschutz.....	25

Bebauungsplan Nr. 99 „Ortszentrum“ – 1. Änderung	3
<hr/>	
8.7 Brandschutz.....	25
8.8 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften	25
9. RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	26

1. VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Ortszentrum“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplanänderung“ bzw. sein Geltungsbereich als „Planänderungsgebiet“ bezeichnet.

Die Bebauungsplanänderung wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, sodass i.S.d. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Eine Kompensation ist nicht erforderlich, da die Eingriffe gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Marktplatzes schaffen.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

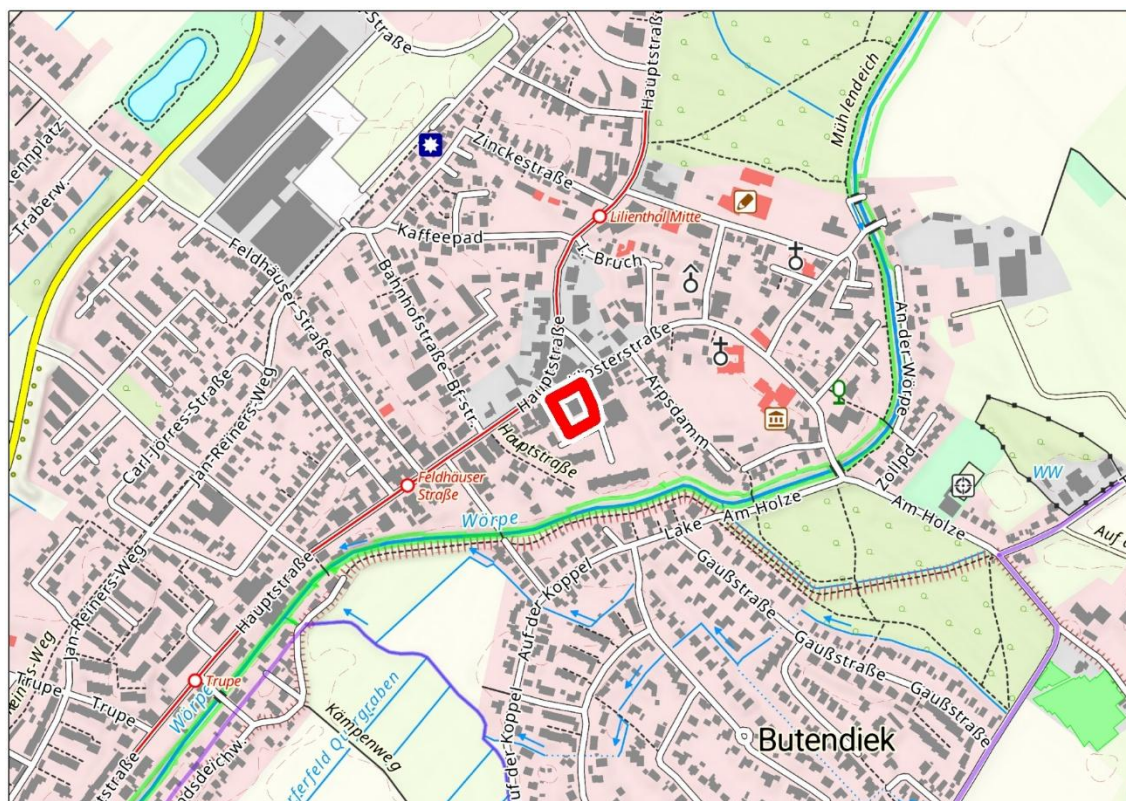


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches in Lilienthal. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025 (ohne Maßstab)

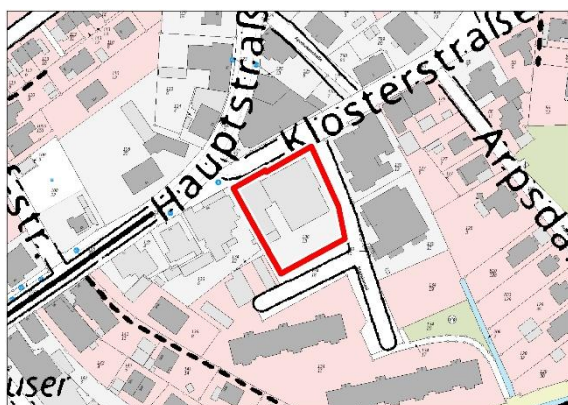


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Ortskern von Lilienthal, südlich der Klosterstraße und westlich und nördlich der Straße „Stadskanaal“. Es umfasst das Flurstück 136/13 der Flur 6 der Gemarkung Lilienthal. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,22 ha.

2.2 Nutzung des Geltungsbereiches, umliegende Nutzung

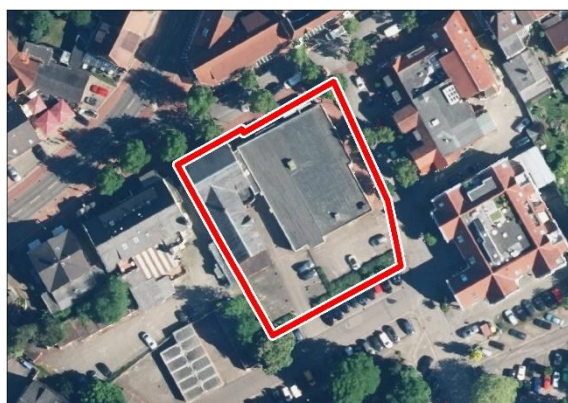


Abb. 3: Luftbild

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind vollständig mit überwiegend gewerblichen Nutzungen bebaut. Ansonsten ist das Planänderungsgebiet von kerngebietstypischen Mischnutzungen umgeben.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

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 2017, 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.

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

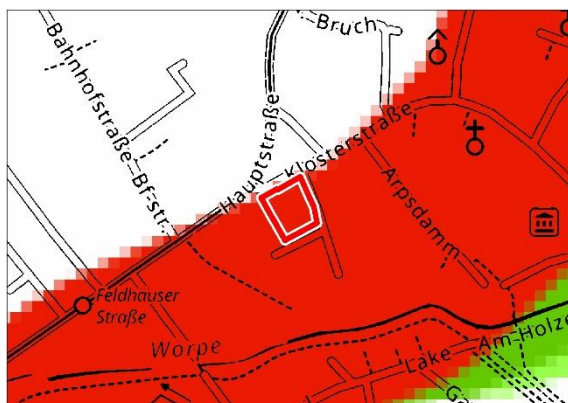


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LROP 2017 (LGLN)

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

In der Umgebung ist die Hauptstraße als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“ und die Wörpe als Vorranggebiet „Biotopverbund (linienförmig)“ dargestellt.

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm wurde in Teilen 2022 geändert. Im zeichnerischen Teil der Verordnung sind für das Planänderungsgebiet keine Änderungen festgelegt.

3.1.2 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und entsprechend zu berücksichtigen. 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. Die öffentlich verfügbaren Daten stellen sogenannte extreme Niederschlagsereignisse mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit alle 150-200 Jahre dar, die nachfolgend aufgeführt werden.

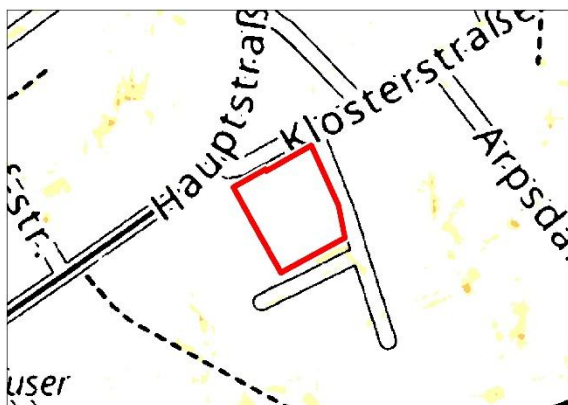
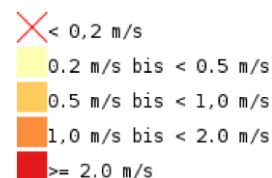


Abb. 5: Fließgeschwindigkeit Extrem (geoportal.de)

Im Planänderungsgebiet sind im Extremfall nur geringe Fließgeschwindigkeiten von unter 0,2 m/s zu erwarten.



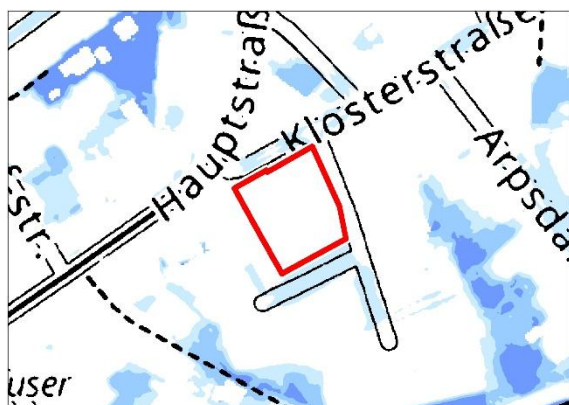


Abb. 6: Überflutungstiefe Extrem
(geoportal.de)

Im Extremfall sind im Planänderungsgebiet nur Überflutungstiefen von weniger als 10 cm zu erwarten.

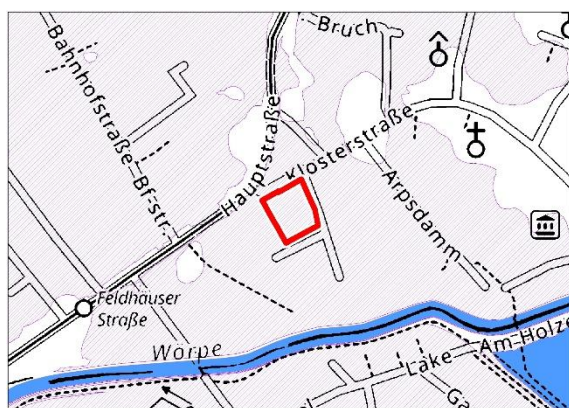


Abb. 7: Überschwemmungsgebiete
(Umweltkarten Niedersachsen)

Im Planänderungsgebiet ist ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten dargestellt. Entlang der Worpe verläuft ein Überschwemmungsgebiet. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Da sich nahezu das gesamte Gemeindegebiet innerhalb des dargestellten Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet, lässt sich für das Planänderungsgebiet kein besonderes Risiko ableiten.

Nach § 78b Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 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.

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Bereich des Küstengebietes Weser. Damit ist auch das Plangebiet von den Gezeiten beeinflusst und somit greift § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG nicht.

3.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2011 für den Landkreis Osterholz



Abb. 8: Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Osterholz, 2011

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Osterholz 2011 sind die Flächen im Planänderungsgebiet als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Lilienthal ist als Grundzentrum festgelegt.

Die Flächen in der Umgebung des Planänderungsgebietes sind ebenfalls als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Entlang der Hauptstraße verläuft ein Vorranggebiet „Stadtbahn“ und entlang der Wörpe ein Vorranggebiet „Deich“ und Vorbehaltsgebiet „regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren)“.

3.1.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Marktplatzes schaffen. Die Planung entspricht dabei den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, da die Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen hat. Die umliegenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

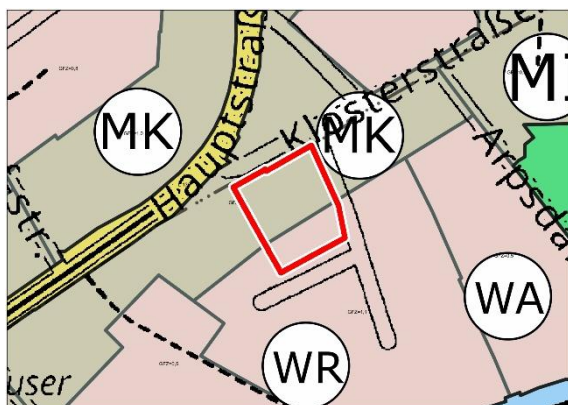


Abb. 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal, 1981

Die Flächen im Planänderungsgebiet werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal (1981) überwiegend als Kerngebiet und teilweise als Reines Wohngebiet dargestellt.

Aufgrund der relativen Unschärfe des Flächennutzungsplanes ist die Bebauungsplanänderung gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da sich keine Konflikte bzw. Auswirkungen auf die gesamträumliche Konzeption ableiten lassen.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

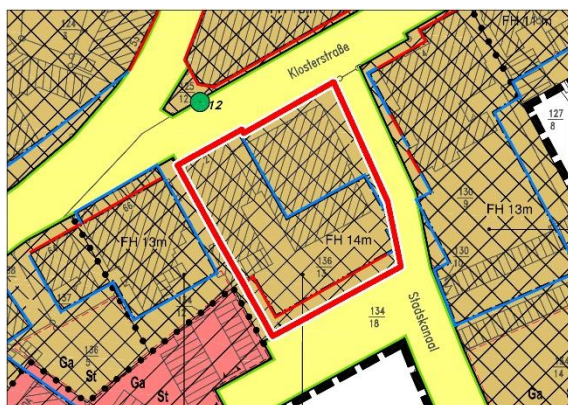


Abb. 10: Ausschnitt B-Plan Nr. 99 „Ortszentrum“

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „Ortszentrum“ überplant und setzt dort Kerngebiete mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,3 in abweichender Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 14 m fest. Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und -grenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die durch das Planänderungsgebiet abgedeckt sind, werden aufgehoben.

3.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die Flächen im Planänderungsgebiet liegen innerhalb der bebauten Ortslage von Lilienthal. Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortes.
- b) Die Flächen im Planänderungsgebiet haben eine Größe von ca. 2.200 m². Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 20.000 m². Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen weiterer Bebauungspläne mitzurechnen, wenn diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Derzeit befinden sich keine vergleichbaren Bebauungspläne in der Aufstellung, die diese Kriterien erfüllen.
- c) Mit der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Untere Wörpe“ verläuft ca. 100 m südlich des Planänderungsgebietes. Aufgrund der bereits dichten Bebauung entlang der Wörpe lassen sich aus dem Planänderungsgebiet keine besonderen Konflikte oder Auswirkungen ableiten.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es sind keine Störfallbetriebe in einem größeren Umkreis vorhanden.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die angestrebte Schaffung eines Marktplatzes zu sichern. Die Gemeinde hat bereits versucht, das im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 99 „Ortszentrum“ formulierte Ziel eines Marktplatzes durchzusetzen. Da der Bebauungsplan die Fläche lediglich als „nicht überbaubar“ festsetzte und die Begründung zwar den Hinweis auf eine Marktplatzfunktion enthielt, jedoch keine rechtsverbindliche Festsetzung vorsah, konnte das gemeindliche Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Diese rechtliche Unsicherheit macht es erforderlich, eine eindeutige Festsetzung vorzunehmen, damit die Gemeinde in Zukunft die Möglichkeit hat, die Fläche für öffentliche Zwecke zu nutzen und zu sichern. Ziel ist es, einen zentralen, öffentlich zugänglichen Raum zu schaffen, der das Ortszentrum funktional wie gestalterisch stärkt und als identitätsstiftender Treffpunkt für die Bevölkerung wirkt.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das bislang unverbindliche Vorhaben zu einer planungsrechtlich wirksamen Grundlage erhoben. Die künftige Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Marktplatz“ stellt sicher, dass die Fläche nicht durch private Bauvorhaben überformt wird, sondern für eine gemeinschaftlich nutzbare Platzgestaltung reserviert bleibt. Dadurch gewinnt die Gemeinde langfristige Handlungssicherheit, um die Fläche in späteren Entwicklungsphasen gezielt zu erwerben oder durch städtebauliche Verträge zu sichern. Gleichzeitig trägt die Maßnahme wesentlich zur Stärkung der Ortsmitte bei, indem ein attraktiver Raum für Handel, Gastronomie, Veranstaltungen und Begegnung geschaffen wird. Der geplante Marktplatz bildet somit ein Bindeglied zwischen den bestehenden öffentlichen Räumen, stärkt die urbane Qualität des Ortskerns und eröffnet Perspektiven für eine nachhaltige, lebendige und bürgerorientierte Ortsentwicklung.

Hinsichtlich möglicher Alternativen für einen Marktplatz im Ortskern der Gemeinde Lilienthal wurde bereits in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Ortszentrum“ (1999) dargelegt, dass der qualifizierteste Standort für eine wiedererkennbare städtebauliche Platzsituation auf der nun hierfür festgesetzten Fläche wäre. Insbesondere die Lage im Zentrum sowie die umliegende Baustruktur und die Nähe zur Hauptstraße sprechen für diesen Standort. An dieser Feststellung hat sich bis heute nichts geändert.

Weitere damals in Betracht gezogene Flächen waren der „alte“ Marktplatz an der Bahnhofstraße sowie eine kleinere Fläche in der Klosterstraße, die derzeit regelmäßig für einen Wochenmarkt genutzt wird. Letztere ist aufgrund seiner geringen Größe nicht für die Schaffung einer prägnanten Platzsituation geeignet. Die Fläche des „alten“ Marktplatzes wird mittlerweile als innerörtlicher Parkraum gebraucht, sodass sie nicht länger als Marktplatz zur Verfügung steht und somit ebenfalls nicht für die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung geeignet ist.

In der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Ortszentrum“ wurden bereits mögliche Varianten für die Platzgestaltung aufgeführt. Diese sind nach der Bebauungsplanänderung weiterhin möglich. Es wird die gleiche Fläche festgesetzt, wie sie ursprünglich hierfür vorgesehen war. Sie sind nachfolgend abgebildet und unverbindlich, sie sollen vielmehr eine Vorstellung über die mögliche zukünftige Nutzung des Platzes vermitteln.

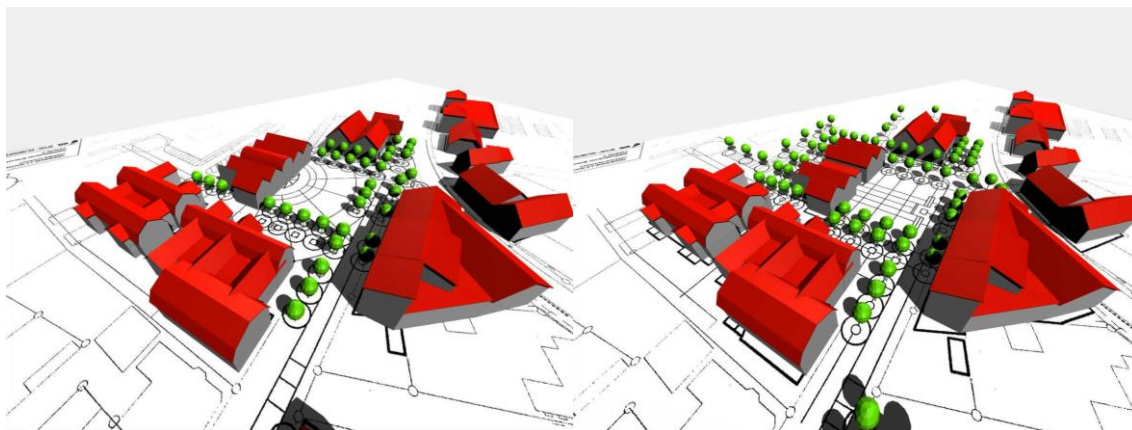


Abb. 11: Variante 1

Abb. 12: Variante 2

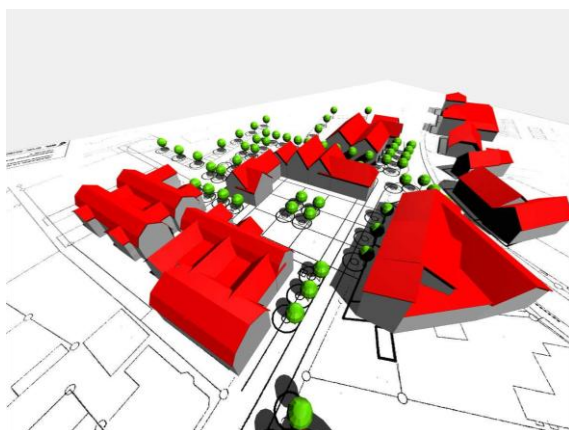


Abb. 13: Variante 3

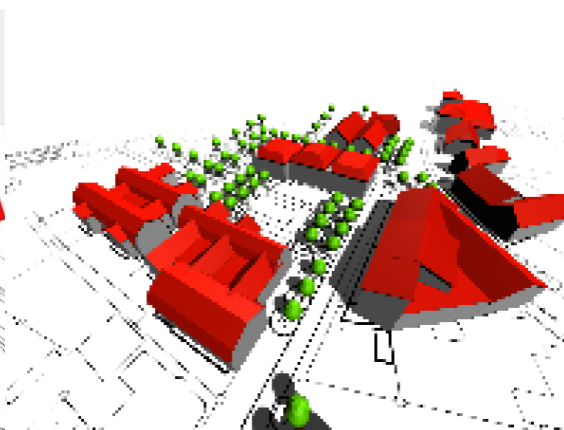
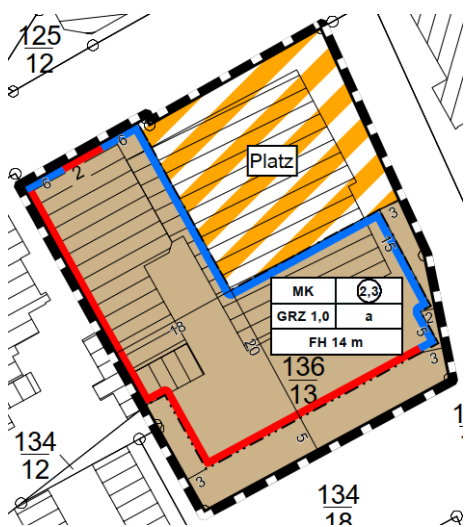


Abb. 14: Variante 4

4.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

4.2.1 Planzeichnung

Abb. 15: Planzeichnung (ohne Maßstab)
B-Plan Nr. 99 „Ortszentrum“ – 1. Änderung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Marktplatz“ festgesetzt. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Flächen wurden unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, um eine bessere Lesbarkeit des Planes zu gewährleisten, indem die unmittelbar angrenzenden Nutzungen der wesentlichen Änderung mit aufgeführt werden. Vor diesem Hintergrund sollen weiterhin kerngebietstypische Nutzungen in zentraler Lage ermöglicht werden.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier Fußgängerbereich und Marktplatz – sowie ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Städtebaulich stärkt die Festsetzung die Funktionsmischung, Aufenthaltsqualität und Versorgung des Zentrums. Der Fußgängerbereich und Marktplatz sichert einen identitätsstiftenden öffentlichen Raum, während das Kerngebiet eine verdichtete, zentrale Nutzung ermöglicht und so kurze Wege, Belebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung fördert.

Im Kerngebiet (MK) sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i GewO, Betriebe mit Vorführ- oder Geschäftsräumen sexuellen Inhalts sowie Diskotheken ausgeschlossen. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Die Regelung dient der Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsstruktur innerhalb des Kerngebiets. Durch den Ausschluss von Spielhallen, sexuellen Vergnügungsstätten und Diskotheken werden städtebauliche Nutzungskonflikte vermieden, die mit einer erhöhten Lärm-, Besucher- und Verkehrsbelastung sowie mit einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters verbunden sein können. Ziel ist die Stärkung einer urbanen, funktionsgemischten Innenstadtstruktur mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen, die dem Leitbild eines lebendigen, aber städtebaulich geordneten Kerngebiets entspricht.

Im Kerngebiet (MK) werden Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Festsetzung dient dem Schutz der städtebaulichen Funktion des Kerngebiets als zentraler Standort für Handel, Dienstleistungen, Kultur und innerstädtisches Wohnen. Tankstellen sind aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer verkehrlichen Auswirkungen und der typischen Betriebsformen mit hohem Stellplatz- und Rangierbedarf nicht gebietsverträglich. Durch den Ausschluss wird die städtebauliche Dichte sowie die fußgängerorientierte Nutzungsmischung des Kerngebiets gewahrt und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gestärkt.

Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

Mit dieser Regelung wird eine städtebaulich erwünschte Nutzungsmischung aus gewerblichen Erdgeschossnutzungen und darüberliegenden Wohnnutzungen ermöglicht. Die Festsetzung trägt zur Belebung des Kerngebiets außerhalb der Geschäftszeiten bei und unterstützt eine nachhaltige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Gleichzeitig wird durch die Beschränkung auf die Obergeschosse sichergestellt, dass die Erdgeschosszonen vorrangig publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten bleiben, was zur Attraktivität und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs beiträgt.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Kerngebiet wird in Anlehnung an die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,3 festgesetzt.

Mit der Beibehaltung dieser Nutzungsmaße wird die bereits bestehende hohe bauliche Dichte planungsrechtlich gesichert und eine weiterhin intensive Nutzung des zentral gelegenen Gebiets ermöglicht. Dies entspricht der Funktion des Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO, das vornehmlich der Unterbringung von Handels-, Dienstleistungs- und kulturellen Einrichtungen dient und eine urbane Verdichtung voraussetzt. Gleichzeitig trägt die Festsetzung zur Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB bei, indem vorhandene Flächenpotenziale effizient genutzt und zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden werden. Belange wie gesunde Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse sowie die städtebauliche Einfügung werden dabei durch die Orientierung am bewährten Bestand berücksichtigt, sodass eine ausgewogene Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur gewährleistet ist.

Im Kerngebiet wird wie im alten Bebauungsplan die maximale Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer Firsthöhe von 14 m begrenzt.

Die Höhenbegrenzung dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und trägt zur Wahrung eines ausgewogenen Maßstabs im baulichen Umfeld bei. Durch die Festsetzung wird ein harmonisches Einfügen neuer Bauvorhaben in die bestehende Bebauungsstruktur unterstützt und eine übermäßige Verdichtung in der Vertikalen vermieden. Gleichzeitig wird den typischen Nutzungsanforderungen eines Kerngebiets, insbesondere hinsichtlich einer urbanen, verdichteten Bauweise, in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Die Festsetzung berücksichtigt damit sowohl gestalterische Belange des Ortsbildes als auch funktionale Anforderungen und leistet einen Beitrag zur Sicherung der städtebaulichen Qualität.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der Klosterstraße in der Fahrbahnmitte festgesetzt, gemessen auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte.

Diese Festsetzung gewährleistet eine eindeutige und nachvollziehbare Bezugshöhe für die Bemessung der Bauhöhen und ermöglicht eine harmonische Einfügung der Baukörper in das vorhandene oder geplante Straßen- und Geländeniiveau. Damit wird eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung gesichert und zugleich eine gleichmäßige Straßenraumkante gefördert.

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich bei geneigten Dächern auf die Firstoberkante und bei Flachdächern auf die Oberkante des Flachdachs.

Diese Differenzierung schafft Planungssicherheit und gewährleistet eine klare Vergleichbarkeit unterschiedlicher Dachformen. Dadurch wird ein ausgewogenes Orts- und Straßenbild unterstützt, ohne architektonische Gestaltungsfreiheit einzuschränken.

Zulässig sind Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m durch notwendige technische Aufbauten, Tragwerkskonstruktionen oder Schornsteine.

Die Regelung trägt funktionalen Erfordernissen moderner Gebäude Rechnung, wie etwa Aufzugsschächten, Lüftungsanlagen oder Photovoltaiktechnik. Gleichzeitig bleibt der städtebauliche Rahmen durch die Beschränkung auf technisch notwendige Elemente gewahrt.

Eine eingeschossige Bauweise ist ausgeschlossen.

Die Festsetzung dient der Sicherung einer angemessenen baulichen Dichte und der städtebaulichen Raumfassung im Kerngebiet. Durch die Mehrgeschossigkeit wird eine effiziente Flächennutzung erreicht, die dem innerstädtischen Standort und seiner zentralörtlichen Funktion entspricht. Zugleich werden durch höhere Geschosshöhen die Voraussetzungen für eine funktionsgemischte und urbane Struktur gestärkt.

4.2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen räumlich bestimmt.

Damit wird festgelegt, in welchen Bereichen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen beziehungsweise an welcher Linie Gebäude zu errichten sind.

Im Kerngebiet (MK) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Nr. 3 NBauO festgesetzt, wonach Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen.

Diese Festsetzung trägt dem innerstädtischen Charakter des Kerngebiets Rechnung, der durch eine geschlossene Bauweise mit direkt aneinandergrenzenden Gebäuden geprägt ist. Sie fördert eine klare Raumkante entlang der öffentlichen Straßenräume und unterstützt eine städtebaulich dichte, urbane Bebauungsstruktur mit hoher Flächeneffizienz und kompakter Nutzung.

Ein Zurücktreten von der Baulinie ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO für untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 2 m zulässig.

Diese Regelung ermöglicht eine maßvolle architektonische Differenzierung und gestalterische Gliederung der Fassaden, ohne das städtebaulich angestrebte geschlossene Straßenbild wesentlich zu beeinträchtigen. So können Eingangsbereiche, Vorbauten oder gestalterische Rücksprünge sinnvoll integriert werden.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Damit wird gewährleistet, dass Nebenanlagen sich in die Hauptbaukörper integrieren und die städtebauliche Ordnung des Kerngebiets nicht durch verstreute oder vor die Bauflucht tretende Bauteile beeinträchtigt wird.

Garagen über Geländeniveau sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung dient der Wahrung eines geordneten Straßen- und Ortsbildes sowie der Minimierung von Störungen im öffentlichen Raum. Oberirdische Garagenbauten außerhalb der Baufluchten würden die städtebauliche Gestalt und die fußläufige Erschließung beeinträchtigen.

Garagen unterhalb des Geländeniveaus der Klosterstraße sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dies gilt auch für die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Marktplatz“.

Die Regelung ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke durch Tiefgaragenlösungen, ohne das Erscheinungsbild der Straßenräume zu stören. Sie unterstützt zugleich die Reduzierung des oberirdischen ruhenden Verkehrs im Plangebiet.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung trägt funktionalen Erfordernissen der Erreichbarkeit und Versorgung der Grundstücke Rechnung, ohne die bauliche Dichte oder die gestalterische Ordnung des Gebiets wesentlich zu beeinträchtigen. Durch die Beschränkung auf nicht überdachte Stellplätze bleibt der Freiraumanteil und die optische Offenheit im rückwärtigen Bereich gewahrt.

4.2.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die angrenzenden Straßen erfüllen als Ortsstraßen im Wesentlichen Erschließungsfunktionen mit geringem Verkehrsaufkommen. Im Übrigen ist das Planänderungsgebiet vollständig von kerngebietstypischen Mischnutzungen umgeben. Die Nutzungen im Planänderungsgebiet fügen sich somit weiterhin in die Umgebung ein. Lediglich von der Hauptstraße sind relevante Immissionen in Form von Verkehrslärm zu erwarten. Hierfür wurde im Rahmen des damaligen Bebauungsplanes (2008) eine Schalltechnische Untersuchung erstellt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese werden im Planänderungsgebiet übernommen, da sich an der Situation nichts Wesentliches geändert hat. Die geplante Schaffung eines Fußgängerbereiches und Marktplatzes stellt keine außerordentliche Beeinträchtigung für die angrenzenden Kerngebiete dar. Der Immissionsschutz ist dahingehend auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Für Gebäude im Einflussbereich der „Hauptstraße“ ist festgesetzt, dass schutzwürdige Aufenthaltsräume – wie Wohn- und Schlafräume, Unterrichts-, Beherbergungs-, Büro- und Praxisräume – grundsätzlich nicht an der dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden dürfen. Alternativ können diese Räume zugelassen werden, wenn ihre Außenbauteile entsprechend dem jeweils festgesetzten Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) ausgeführt werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle; abweichende Werte können durch einen Einzelnachweis belegt werden. In Schlafräumen sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die in den Schallschutznachweis einzubeziehen sind. (Siehe Textliche Festsetzung Nr. 4 in der Planzeichnung.)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, Ausgabe 2018, Tab. 8 Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Festsetzung dient dem Schutz der künftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der „Hauptstraße“. Sie stellt sicher, dass trotz der zentralen Lage und der Nähe zu lärmintensiven Verkehrsachsen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht wird. Durch die Vorgabe zur Gebäudegrundrissgestaltung und die Möglichkeit, erforderliche Schalldämmmaßnahmen nachzuweisen, wird eine flexible Umsetzung im Rahmen der Bauausführung ermöglicht. Zugleich wird ein angemessener Ausgleich zwischen der städtebaulichen Dichte des Kerngebiets und den Anforderungen an den Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen.

Bebauungsplan Nr. 99 „Ortszentrum“ – 1. Änderung

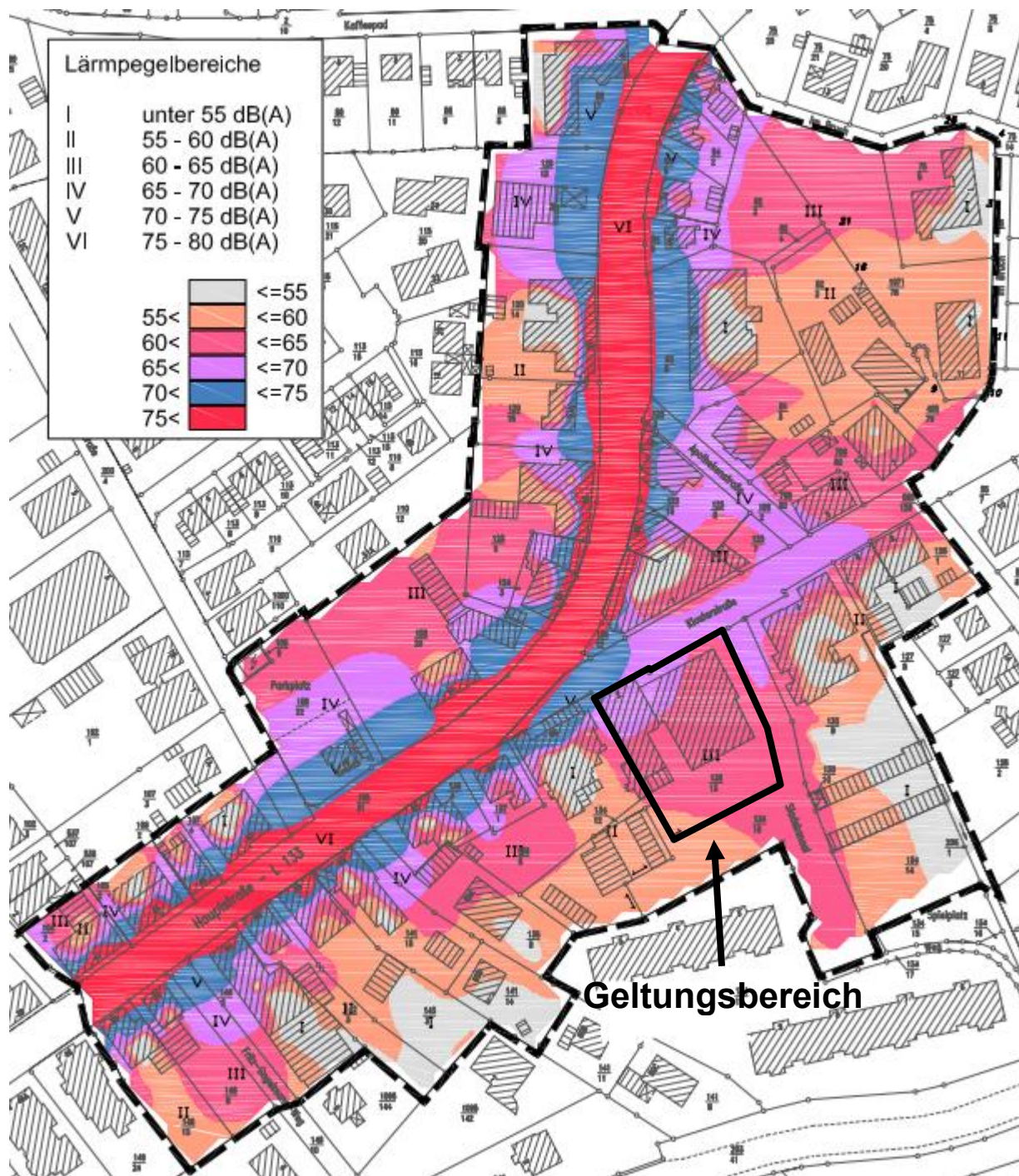


Abb. 16: Auszug der Lärmpegelbereiche aus dem Bebauungsplan Nr. 99 „Ortszentrum“ (2008)

4.2.6 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 CO₂ 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 sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beitragen. Weitere Ausführungen zum Klimaschutz sind dem Kapitel 6.4 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Für neue Nebenanlagen und Carports mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² wird festgesetzt, dass deren Dächer dauerhaft und flächendeckend zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen sind. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Dachbegrünung dem Nutzungszweck der Anlage entgegensteht, insbesondere bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Die Festsetzung dient der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser sowie der Stärkung ökologischer Funktionen im Plangebiet. Durch die Begrünung auch untergeordneter baulicher Anlagen wird ein zusätzlicher Beitrag zur Minderung von Wärmebelastungen und zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Die Beschränkung auf größere Anlagen stellt sicher, dass die Anforderung in einem angemessenen Verhältnis zum baulichen Aufwand steht. Die vorgesehene Ausnahmeregelung berücksichtigt zugleich funktionale Erfordernisse und ermöglicht eine sachgerechte Abwägung mit anderen Belangen, insbesondere der Belichtung und der Nutzung erneuerbarer Energien.

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Marktplatz“ sind mindestens zwei großkronige, standortgerechte und klimaresiliente europäische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in der Mindestqualität Hochstamm aus extraweitem Stand, viermal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von 20 bis 25 cm auszuführen. Gemäß FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 2, 2010) ist je Baum 12 m³ durchwurzelbares Volumen herzustellen. Die Überbauung des Wurzelraumes mit Wurzelbrücken oder überbaubaren Pflanzgruben mit Tiefenbelüftung sind zulässig. Die Pflanzungen von Bäumen im Plangebiet haben spätestens in der Pflanzperiode nach Innutzungsnahme des Marktplatzes 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.

Die Festsetzung dient der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Platzbereichs sowie der Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Durch die Pflanzung großkroniger, standortgerechter und klimaresilienter Laubbäume werden insbesondere Verschattung, kleinklimatische Ausgleichswirkungen und die Verdunstungsleistung verbessert, was vor dem Hintergrund zunehmender Hitze- und Trockenperioden von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist. Zugleich trägt die vorgegebene Pflanzqualität dazu bei, von Beginn an eine wirksame räumliche und gestalterische Präsenz der Bäume zu gewährleisten und die langfristige Entwicklung eines robusten, prägenden Grünbestands im Platzbereich sicherzustellen.

Bei Neubauten im Plangebiet sind bauliche und technische Vorkehrungen verpflichtend einzuplanen, die die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien ermöglichen. Die Festsetzung betrifft damit die frühzeitige energetische Vorsorge im Gebäude und unterstützt eine nachhaltige Energieversorgung.

Städtebaulich fördert die Festsetzung eine klimafreundliche Quartiersentwicklung, stärkt die Zukunftsfähigkeit der Bebauung und reduziert langfristig Energieabhängigkeiten. Sie verbessert die Anpassungsfähigkeit neuer Gebäude an energiepolitische Anforderungen und erhöht zugleich die ökologische und funktionale Qualität des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes müssen bei Neubauten mit mindestens 50 m² Dachfläche mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Die Festsetzung konkretisiert die Anforderungen des § 32a NBauO und schafft eine klare, verbindliche Mindestvorgabe für solare Dachnutzung.

Die Festsetzung stärkt eine klimagerechte Siedlungsentwicklung, fördert die lokale erneuerbare Energieerzeugung und verbessert die Energieeffizienz des Plangebietes. Durch die verbindliche Solarnutzung wird die Bauleitplanung zukunftsfähig ausgestaltet, Ressourcen geschont und ein positiver Beitrag zum Klimaschutz sowie zur nachhaltigen Gebietsentwicklung geleistet.

Stellplatzflächen im Plangebiet sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien auf versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Das Pflaster einschließlich Tragschicht muss eine Regenspende von mindestens 270 l/ha/s ableiten können. Ausgenommen ist lediglich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Marktplatz“.

Die Festsetzung verbessert die Regenwasserbewirtschaftung, fördert die Versickerung und reduziert die Belastung der Kanalisation. Sie stärkt damit klimaangepasstes Bauen, mindert Oberflächenabfluss und unterstützt eine nachhaltige Flächengestaltung, während für den Fußgängerbereich und Marktplatz funktionale Nutzungsanforderungen gesichert bleiben.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG

Das Planänderungsgebiet kann aufgrund seiner Lage innerhalb der bebauten Ortslage als grundsätzlich erschlossen angesehen werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Klosterstraße und die Straße „Stadskanaal“. Aufgrund der bereits bestehenden Straßen und Bebauung im Geltungsbereich und der Umgebung sind keine Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten, da sich die verkehrliche Situation nicht wesentlich verändern wird.

Für Radfahrer und Fußgänger ist das zentral gelegene Plangebiet gut erreichbar. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 4 „Feldhäuser Straße“ liegt in 200 m Entfernung. Bei der Neugestaltung des Marktplatzes wird aufgrund seiner Lage empfohlen Fahrradabstellanlagen vorzusehen.

Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Ggf. wird ein Anschluss bzw. eine Verlängerung von entsprechenden Leitungstrassen in das Planänderungsgebiet erforderlich. Dies erfolgt üblicherweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Rahmen der Erschließungsplanung.

Das Oberflächenwasser vom zukünftigen Marktplatz, das nicht versickern kann, wird in den Straßenentwässerungskanal eingeleitet (Bestandsschutz). Bei den Gebäuden im Geltungsbereich wird die Entwässerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

6. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Ortszentrum“ 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 worden.

6.1 Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Lilienthal und ist vollständig bebaut. Der Boden hat in diesen Bereichen seine natürlichen Bodenfunktionen bereits vollständig verloren. Demzufolge wird auf eine kartographische Darstellung der vorgefundenen Biotoptypen verzichtet, da es sich im Planänderungsgebiet ausschließlich um den Biotoptyp OGG (Gewerbegebiet) handelt. Im gesamten Planänderungsgebiet befinden sich keine nennenswerten Gehölzbestände oder schützenswerte Pflanzen und Tiere.

Durch die innerörtliche Lage mit den bestehenden Bebauungen und Versiegelungen kann dem Plangebiet in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild keine besondere Bedeutung zugeordnet werden. Aufgrund des aktuell hohen Versiegelungsgrades und fehlender Grünstrukturen wird die Sonnenwärme zu großen Teilen absorbiert. Das anfallende Oberflächenwasser auf den bebauten Grundstücken wird derzeit in den Straßenentwässerungskanal eingeleitet.

6.2 Schutzgüter

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter betrachtet und bewertet:

Schutzgut	Beeinträchtigung
Boden und Wasser / Oberflächenwasser	Nein, Flächen bereits versiegelt, wie bisher keine Versickerung möglich; Beseitigung von Oberflächenwasser erfolgt über Straßenentwässerungskanal
Fläche	Nein, Flächen bereits versiegelt
Klima/Luft	Nein, eventuell Verbesserung durch Freiraum des geplanten Marktplatzes und mögliche Neuanpflanzungen
Biologische Vielfalt / Tiere und Pflanzen	Nein, Flächen bereits versiegelt, kein wertvoller Lebensraum vorhanden, eventuell Verbesserung durch mögliche Neuanpflanzungen
Landschaft	Nein, keine höhere Ausnutzung als bisher zulässig
Mensch / Gesundheit	Nein, eventuell Verbesserung durch neu geplanten Platz zum Verweilen, Immissionen ändern sich nicht
Kultur / Sonstige Sachgüter	Nein, keine kulturellen Güter betroffen
Wechselwirkungen	Nein, da keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu erwarten sind, siehe oben

Für die vorliegende Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

6.3 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Bisher war bereits eine Vollversiegelung des Geltungsbereiches zulässig. Hieran ändert sich durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Marktplatz“ nichts bzw. ist aufgrund der Platzgestaltung vielmehr mit einer Entsiegelung zu rechnen.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient nach § 13a BauGB der Innenentwicklung, so dass grundsätzlich kein Ausgleichsbedarf für die Flächen im Planänderungsgebiet besteht. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplänen der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 2.200 m². Demzufolge liegt die zulässige Grundfläche weit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe nachfolgendes Kapitel zum Artenschutz).

6.4 Klimaschutz

Belange des Klimaschutzes werden insoweit berücksichtigt, dass Flächen im Innenbereich entwickelt und somit eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Zudem sind Neuanpflanzungen von Bäumen auf dem Platz sowie Begrünungen von Dächern vorgesehen, um das Kleinklima zu verbessern. Weitere verbindliche Maßnahmen sind aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht zielführend, da die Bebaubarkeit ansonsten unverhältnismäßig eingeschränkt wäre. Aufgrund des bereits zulässigen hohen Versiegelungsgrades ist durch die Bebauungsplanänderung aber auch keine Verschlechterung der klimatischen Situation zu erwarten. Das Oberflächenwasser wird weiterhin in den Straßenentwässerungskanal eingeleitet.

6.5 Artenschutz

Im Planänderungsgebiet kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da mit der Bestandsbebauung ein potenzieller Lebensraum vorhanden ist. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann jedoch ausgeschlossen werden, da in den baulichen Anlagen noch Betrieb herrscht und keine Gehölze im Planänderungsgebiet vorhanden sind, die sich als Lebensraum eignen würden. Letzteres gilt auch für Vögel. Das Planänderungsgebiet ist durch dessen Lage innerhalb der bebauten Ortslage mit verschiedenen Störeinwirkungen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) und Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich zukünftig nicht verändern.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Der Gebäudebestand samt Nebenanlagen ist vor Umbau- und / oder Abrissmaßnahmen auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind gegebenenfalls weitere Maßnahmen erforderlich, wie etwa die Schaffung von Ersatzquartieren im nahen Umfeld.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für das Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen über die Festsetzungen gem. § 9 BauGB hinausgehend das Ortsbild gestalten und dazu beitragen, dass sich das Planänderungsgebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

7.1 Dächer

Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 45° festgesetzt. Untergeordnete Dachaufbauten dürfen eine Neigung von bis zu 65° aufweisen. Bei Gebäuden mit einer Tiefe von mehr als 18 m kann ein Teil der innenliegenden Dachflächen als flach geneigtes Dach mit weniger als 20° Dachneigung (sog. Tudordach) ausgeführt werden.

Die Regelung dient der Sicherung eines harmonischen und ortsbildgerechten Dachlandschaftsbildes, das sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt und gleichzeitig eine gestalterische Vielfalt zulässt. Durch die Festsetzung einer moderaten Dachneigung wird sowohl die Integration traditioneller Dachformen als auch eine zeitgemäße Architektur ermöglicht. Die Zulassung steilerer Neigungen bei Dachaufbauten und flacherer Bereiche bei tiefen Gebäuden berücksichtigt funktionale Erfordernisse wie Belichtung, Belüftung und Entwässerung, ohne die gestalterische Einheit des Ortsbildes zu beeinträchtigen.

7.2 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wird folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

8. HINWEISE

8.1 Niederschlagswasser

Die Entwässerung ist sichergestellt (Bestandsschutz). Die Einleitung von Oberflächenwasser erfolgt in den Straßenentwässerungskanal (Bestandsschutz). Beim Neubau von Gebäuden im Geltungsbereich ist die Entwässerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

8.2 Kampfmittel

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

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

8.3 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.

8.4 Altlasten

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.

8.5 Hinweise zum Artenschutz

Der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG ist zu beachten, hier insbesondere der Abs. 5 Nr. 2. Notwendige Baumfällungen oder die Beseitigung von Hecken und Gebüsch sind nur vom 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase) zulässig.

Der Besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten, hier insbesondere der Abs. 1 Nr. 1-3.

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.

8.6 Baumschutz

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

8.7 Brandschutz

Laut Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) ergibt sich für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Der Bedarf kann im Planänderungsgebiet mit den derzeitigen Löschwasserstellen gedeckt werden. Der Nachweis erfolgt in Abstimmung mit Feuerwehr und Wasserversorger über geeignete Entnahmestellen im Planänderungsgebiet bzw. dessen Umfeld. Soweit das öffentliche Netz nicht ausreicht, sind ergänzende Löschwasseranlagen vorzusehen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben ist auf die Herstellung der erforderlichen Feuerwehrezufahrten und Stellflächen für Feuerwehrfahrzeuge nach DIN 14090 zu achten.

Der Nachweis für die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

8.8 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und in der Neufassung vom Januar 2018 im Rathaus der Gemeinde Lilienthal, Klosterstraße 16, 28865 Lilienthal, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

9. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Es gilt das Baugesetzbuch 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.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz 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.

Bebauungsplan Nr. 99 „Ortszentrum“ – 1. Änderung

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Lilienthal ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Verfahrensvermerk**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 durch die Wümme-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis auf der Internetseite der Gemeinde Lilienthal www.lilienthal.de (Bauleitplanung/laufende Verfahren) veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Lilienthal öffentlich aus.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 99 „Ortszentrum“ – 1. Änderung mit Begründung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister

L.S.

(K. Fürwentsches)