



# **Bebauungsplan Nr. 149 „Ossenhöfe III“**

Begründung

Entwurf

Bearbeitet durch:  
**Sweco GmbH;**  
Karl-Wiechert-Allee 1 B  
30625 Hannover



Projektleitung: M. Sc. Alexander Derksen

Stand: 30.11.2022



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL  
DER BÜRGERMEISTER

**Impressum**

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal  
Klosterstraße  
28865 Lilienthal

Auftragnehmer: **SWECO GmbH**  
  
Karl-Wiechert-Allee 1 B  
30625 Hannover

Bearbeitung: M.Sc. Alexander Derksen  
Dipl.-Ing. Sandra Moormann  
Wenke Böschen

Bearbeitungszeitraum: Februar 2021 bis November 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Rechtliche Grundlage	4
1.4	Fachbeiträge	4
1.5	Rechtliche Grundlagen	4
1.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen</b>	<b>8</b>
2.1	Landesraumordnungsprogramm	8
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (RROP)	11
2.3	Landschaftsrahmenplan	12
2.4	Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG	12
2.5	Flächennutzungsplan	12
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>12</b>
3.1	Städtebauliche Situation	12
3.2	Alternativbetrachtung / Entwicklungsmöglichkeiten	14
3.3	Verkehrliche Situation	14
3.4	Ver- und Entsorgungsleitungen	15
3.5	Emissionen	15
<b>4</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	15
4.2	Art der baulichen Nutzung	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3.1	Grundflächenzahl	16
4.3.2	Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse	17
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
4.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	18
4.4.2	Bauweise	18

	Seite	
4.5	Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen	19
4.5.1	Immissionen aus dem Verkehrslärm	19
4.5.2	Geräusche des Schulbetriebs bzgl. des Schutzes der Nachbarschaft	21
4.6	Schulwege	22
4.7	Öffentliche Verkehrsflächen	22
4.8	Private Verkehrsflächen	22
4.9	Sichtdreiecke	22
4.10	Ver- und Entsorgung	22
4.10.1	Wasserversorgung	22
4.10.2	Strom- und Gasversorgung	22
4.10.3	Führung von Versorgungsleitungen	23
4.10.4	Abfallbeseitigung	23
4.10.5	Abwasserbeseitigung	23
4.10.6	Oberflächenentwässerung	23
4.10.7	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	23
<b>5</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>24</b>
5.1	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	24
5.2	Fläche zur Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	25
5.3	Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	26
5.4	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	26
5.5	Einzelbäume	26
5.6	Flächen zur Vermeidung und Minderung von Einwirkungen und zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme / Sicherungsmaßnahmen	26
5.7	Hinweise	28
5.7.1	Kampfmittel	28
5.7.2	Denkmalschutz	28
5.7.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme / Sicherungsmaßnahmen	28
5.7.4	Brandschutz- und Katastrophenschutz	28
5.7.5	Baum- und Vegetationsschutz	28
5.7.6	Niederschlagswasser	29
5.7.7	Abfallwirtschaft und Bodenschutz	29
<b>6</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>29</b>

	Seite	
6.1	Klimaschutz in der Bauleitplanung	29
6.2	Umweltprüfung	30
6.3	Abarbeitung der Eingriffsregelung	30
6.3.1	Kompensation der Ausgleichsflächen	30
6.4	Artenschutzrechtliche Belange	32
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>32</b>
7.1	Verkehrerschließung	32
7.2	Belange der archäologischen Denkmalpflege / Denkmalpflege	33
7.3	Auswirkungen auf Schutzgüter	33
7.3.1	Schutzgut Mensch	33
7.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	33
7.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden /Flächen	34
7.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	34
<b>8</b>	<b>Quellen</b>	<b>35</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>36</b>
	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>37</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)	2
Abb. 2:	Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)	3
Abb. 3:	Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)	3
Abb. 4:	Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 7. Änderung (links)	7
Abb. 5:	Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung (rechts)	7
Abb. 6:	Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - Urfassung	7
Abb. 7:	Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe I“ – 5. Änderung (links)	8
Abb. 8:	Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ – 4. Änderung und Urfassung überlagert (rechts)	8
Abb. 9:	Regionales Raumordnungsprogramm, 2011, mit der Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (schwarz gepunktet) ohne Maßstab	11
Abb. 10:	Blick auf die Grundschule in östlicher Richtung	13
Abb. 11:	Blick auf die Umgebungswohnbebauung in nördlicher Richtung	13
Abb. 12:	Blick auf das Plangebiet II in östlicher Richtung	13

	Seite
Abb. 13: Blick auf das Plangebiet II in südlicher Richtung	13
Abb. 14: Blick auf das Plangebiet III (Kindergarten) in nördlicher Richtung	14
Abb. 15: Blick auf das Plangebiet III (Kindergarten) in westlicher Richtung	14
Abb. 16: Schallschutzgutachten T&H Ing., 2021 – Tabelle 5: Zuordnung der Lärmpegelbereiche (Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe 2018 /8/	20
Abb. 17: Schallschutzgutachten T&H Ing., 2021, Abb. 9 Maßgeblicher Außenlärmpegel für die Tagzeit Plangebiet I und II	21
Abb. 18: Schallschutzgutachten T&H Ing., 2021, Abb. 10 Maßgeblicher Außenlärmpegel für die Tagzeit Plangebiet III	21
Abb. 19: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsbereichen des NLWKN mit Plangebiet (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 2020) – rot markiert Lage des Betrachtungsgebietes	24
Abb. 20: Teilflächen des Flurstücks 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool V).	31
Abb. 21: BP Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung Quartier 6a    Abb. 22: BP Nr. BP Nr. 149 „Ossenhöfe III“ Stellplatzanlage	31
Abb. 23: Überlagerung der Ausgleichsflächen aus dem Quartiers 11 (rote Schraffur) des BPs Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung.	32

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Planungserfordernis**

Es besteht in der Gemeinde Lilienthal dringender Bedarf nach Plätzen in Kindergärten sowie die Ausweisung eines weiteren kompletten Schulzuges als verlässliche Grundschule Falkenberg, sodass hier Erweiterungsmaßnahmen und Neubaumaßnahmen vorgesehen werden. Um entsprechende Angebote in der Gemeinde sicherstellen zu können, soll die bestehende Grundschule erweitert werden. Außerdem wird im nördlichen Geltungsbereich ein Kindergartenneubau bzw. Flächen für eine Schule geplant, um das Gesamtquartier weiter zu stärken und um die Verpflichtungen der Gemeinde zur Bereitstellung von Kindergartenplatzangeboten nachzukommen.

Dabei ist außerdem eine Teilfläche analog zum angrenzenden sonstigen Sondergebiet mitbedacht worden, um Stellplatzflächen erweitern und planungsrechtlich sichern zu können.

Zur verkehrlichen Bewältigung ist eine Parkmöglichkeit auf der gegenüberliegenden Seite der Grundschule vorgesehen, um hier die notwendigen Stellplätze für den Schulbetrieb sichern zu können. Die Fläche ist derzeit als Ausgleichsfläche planungsrechtlich festgesetzt und wird im Zuge der Erweiterungsmaßnahme an anderer Stelle kompensiert. Dies betrifft auch den nördlichen Teilbereich des Kindergartenneubaus bzw. des Schulneubaus, der vor der Planung als Ausgleichsfläche planungsrechtlich gesichert ist. Durch die Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Schule, wird die Ausgleichsfläche an anderer Stelle kompensiert. Im Bereich der bestehenden Grundschule wird das Wohngebäude planungsrechtlich gesichert.

Damit beabsichtigt die Gemeinde Lilienthal durch den Bebauungsplan Nr. 149 „Ossenhöfe III“ gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 a Abs 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer neuen Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergarten- bzw. Schulneubaus sowie die Erweiterung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Grundschule Falkenberg, um hier die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung (Schulzug und Mensa) der Grundschule und die Verlegung der Stellplätze zu schaffen. Weiterhin wird das südlich angrenzende Wohngebäude im Rahmen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich weiterhin gesichert und in den Geltungsbereich des Bauleitplans aufgenommen.



Abb. 1: Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der **Planbereich I** liegt, ebenso wie die anderen Planbereiche II und III, in der Gemeinde Lilienthal im Bereich der Peter-Sonnenschein-Straße und westlich der Heidloge. Die Abgrenzung im Süden bildet die Falkenberger Landstraße (L 133).

Das **Planbereich II** liegt östlich der Heidloge sowie nördlich einer Wohnbebauung nahe der Falkenberger Landstraße (L 133).

Das **Plangebiet III** liegt zwischen Moorhauser Landstraße (K8) und Heidloge sowie südwestlich des Netto-Lebensmittelmarktes und nördlich der Wohnbebauung entlang der Hille-Mertens-Straße.

Die genauen Gebietsgrenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,12 ha.



Abb. 2: Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)



Abb. 3: Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)

### 1.3 Rechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 647). Da das Plangebiet die prinzipiellen Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahme der Innenentwicklung), kann der Planungsprozess in der vorgenannten Verfahrensart durchgeführt werden. Weiterhin handelt es sich um Flächen, die gem. § 30 Abs. 1 BauGB Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplanes sind und folglich im beschleunigten Verfahren im Rahmen der Innenentwicklung überplant werden. Der Bebauungsplan Nr. 149 „Ossenhöfe III“ überdeckt folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ (tlw.)
- Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung (tlw.)
- Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 7. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe II“ - 5. Änderung (tlw.)

Im Zusammenhang mit diesem Tatbestand wird laut § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Zur Wahrung der Umweltbelange ist jedoch eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erfolgt (s. Kapitel 6).

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 1,12 ha. Unter der Berücksichtigung des Abzugs von Erschließungsflächen, die als solche im Bebauungsplan festgesetzt werden, wird bei einer Festsetzung von einer GRZ von 0,4 die maximal zulässig überbaubare Fläche von 20.000 qm nicht überschritten. Die Rahmenbedingungen zur Durchführung des Bebauungsplanes gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind somit erfüllt bzw. werden durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

### 1.4 Fachbeiträge

- Artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer Potenzialanalyse (Sweco GmbH Februar 2021)
- Fachgutachten Fledermäuse (Gunnar Siedenschnur Zoologische Gutachten 2022)

### 1.5 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2011, Landkreis Osterholz, in der Fassung vom 27. Oktober 2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 23.Juli.2014 (Nds. GVBl. Nr. 14/2014, ausgegeben am 29.Juli 2014), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.März 2022 (Nds. GVBl. S. 191).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (GVBl. . 104), zuletzt geändert am 11. November 2020 (GVBl. S. 451)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)

## 1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 7. Änderung setzt für das Grundstück der Grundschule Falkenberg (Gemarkung Lilienthal, Flur 10, Flurstück 60/280) eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Das südwestlich angrenzende Grundstück „Falkenberger Landstraße 45 A“ (Gemarkung Lilienthal, Flur 10, Flurstücke 59/1 und 59/5) befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“ und ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die südwestlich angrenzenden Flurstücke (Gemarkung Lilienthal, Flur 10, Flurstück 58/19 und 58/28) im Bereich der Peter-Sonnenschein-Straße sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe II“ – 5. Änderung als Flächen für Stellplätze und Garagen in einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Weiterhin ist auf dieser Fläche auch eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt, die auch entsprechend bebaut wurde. Die Wohnbaufläche wird im Rahmen der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gesichert und die Festsetzung um ein Vollgeschoss, auf zwei Vollgeschosse, erhöht. Der verbleibende Bereich soll zu einer Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden und die textlichen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen. Die Verkehrsanlage der Peter-Sonnenschein-Straße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Weiterhin ist die östlich der Gemeindestraße Heidloge liegende Fläche (Gemarkung Lilienthal, Flur 10, Flurstück 65/16) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ – 4. Änderung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, auf der eine naturnahe Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Gehölzpflanzung ist umgesetzt und dient als Ausgleich für den Eingriff im Quartier 12 (Heidloge 11 –57). Dieser Bereich soll als private Stellplatzfläche entwickelt werden, um hier die erforderlichen Stellplätze für die Grundschule anzuordnen. Die vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen werden an einer anderen Stelle planungsrechtlich gesichert.

Zwischen der Gemeindestraße Heidloge und der K8 liegen weitere Flächen (Gemarkung Lilienthal, Flur 10, Flurstück 60/63, 60/64 und ein Teilstück von 60/62) die ebenfalls zu einer Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden sollen, um hier einen Kindergarten bzw. eine Schuleinrichtung zu ermöglichen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes III wird die östlich angrenzende Art der baulichen Nutzung „sonstiges Sondergebiet“ übernommen, um Stellplatzweiterungen planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ – 4. Änderung setzt derzeit für die Flächen ein Mischgebiet und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine Versickerungsmulde fest. Die Gehölzpflanzung ist umgesetzt und dient als Ausgleich für den Eingriff im Sondergebiet. Die Versickerungsmulde war vorgesehen der Entwässerung des Sondergebietes zu dienen. Die Entwässerung wird im Rahmen der Planungen angepasst werden. Das Grundstück (Gemarkung Lilienthal, Flur 10, Flurstück 60/273) wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und wird im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens Nr. 149 „Ossenhöfe III“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft überplant, sodass der hochwertige Frei- und Grünraum geschützt werden kann. Dadurch wird vom bestehenden Graben, der von der Heidloge zum Regenrückhaltebecken verläuft, mit den baulichen Maßnahmen ein vergrößerter Abstand gehalten, sodass dieser in seiner Gestalt nicht tangiert wird.

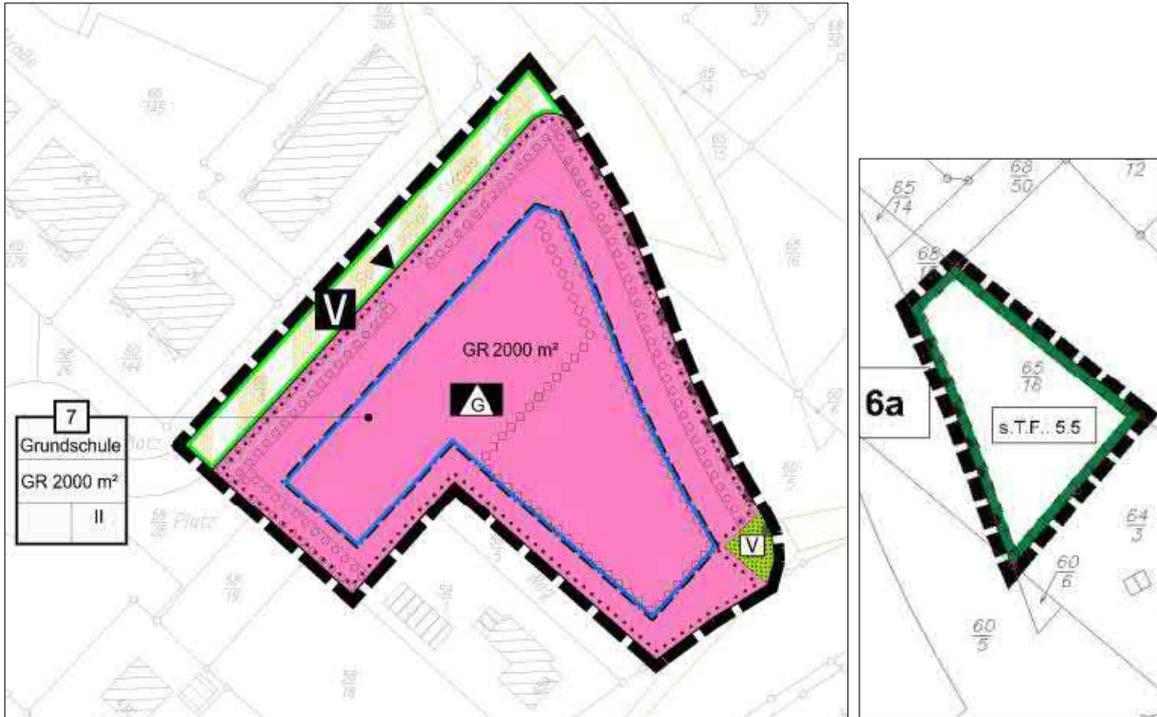


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 7. Änderung (links)

Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung (rechts)



Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - Urfassung

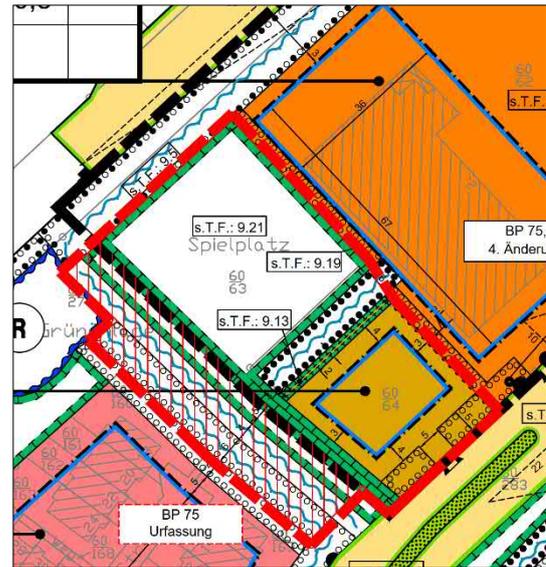
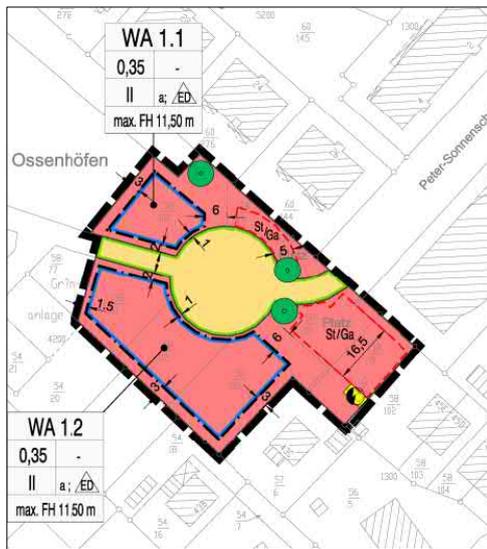


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 76 „Ossenhöfe I“ – 5. Änderung (links)

Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 75 „Ossenhöfe I“ – 4. Änderung und Urfassung überlagert (rechts)

## 2 Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm

§ 1 (4) BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** ist am 8. Mai 2008 in Kraft getreten und hat danach bereits mehrere Änderungen erfahren. Seine letzte Änderung ist am 26. September 2017 in Kraft getreten (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2017).

Die übergeordneten Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

#### **Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“:**

**Grundsatz 03:** „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

#### **Bewertung:**

Durch diese Wohnbautätigkeiten wird das Vorhalten von Daseinsvorsorgeeinrichtungen, wie Grundschulen und Kindergärten, notwendig. Eine gute Ausstattung der Daseinsvorsorge (Grundschule / Kindergarten), hat positive Auswirkungen auf Zuziehende sowie die ansässige Bevölkerung. Diese Einrich-

tungen sorgen dafür, dass die Betreuung der Kinder gesichert werden kann und somit liefert das Vorhandensein entsprechender Einrichtungen, Anreize für junge Familien, sich in der Gemeinde anzusiedeln bzw. erhöht die Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung. Mit der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Siedlungskern von Lilienthal trägt man den aktuellen Entwicklungen der räumlichen Bevölkerungsverteilung Rechnung und plant zukunftsichernd Einrichtungen ein.

### **Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“:**

**Grundsatz 02:** „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“

#### Bewertung:

Die Daseinsvorsorgeeinrichtungen liegen im Siedlungskern der Gemeinde Lilienthal und sind somit gut in das gewachsene Siedlungsgefüge eingefasst. Durch die Planung der Erweiterung der Grundschule und eines neuen Kindergartens bzw. einer Schuleinrichtung sowie die Sicherung des sonstigen Sondergebietes durch zusätzliche Stellplatzanlagen, können die Siedlungsstrukturen in diesem Bereich nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Die Planung trägt dazu bei, die Funktionsfähigkeit des Siedlungskerns zu stärken und sorgt somit dafür, dass der Kernbereich der Gemeinde seiner Verpflichtung der Bereitstellung der Daseinsvorsorgeeinrichtungen gerecht wird. Mit der Planung soll indirekt die Zielsetzung verfolgt werden, die Identität des Ortes zu erhalten und zu sichern. Die Betreuungs- und Schulangebote für die Kinder in der Umgebung ist ein essenzieller Baustein für diese Sicherung.

**Grundsatz 04:** „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“

#### Bewertung:

Die zu betrachtenden Flächen befinden sich jeweils an einer bereits vorhandenen Straßenverkehrsfläche und sind gut an das Straßenverkehrsnetz sowie an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Die Errichtung und Erweiterung der Daseinsvorsorgeeinrichtungen sind in diesem Bereich zielführend, da diese zusätzlich das Planungsziel der kurzen Wege unterstützen. Es ist durch die integrierte Lage in der Gemeinde Lilienthal möglich, die Schulkinder und Kindergartenkinder fußläufig zur Einrichtung zu bringen, was letztlich zu einer Reduzierung von PKW-Verkehren begünstigt. Durch die integrierte Lage kann die Entwicklung außerdem als flächensparend bezeichnet werden, auch wenn für die Planungen an anderer Stelle Ausgleichsflächen vorgehalten werden müssen. Dies begünstigt jedoch eine adäquate und konzentrierte Stadt- und Gemeindeplanung.

**Grundsatz 06:** „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.“

#### Bewertung:

Die Errichtung der geplanten Daseinsvorsorgeeinrichtungen im Siedlungskern der Gemeinde Lilienthal sowie die Erhöhung der Geschossigkeit für die Erweiterung der Grundschule Falkenberg sowie für das Allgemeine Wohngebiet, ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Inanspruchnahme von Flächen, die bereits zuvor einer Planung zugeführt worden sind, können Neuausweisungen von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Außerdem kann der Bedarf im Siedlungskern der Gemeinde

durch die Erweiterung der Grundschule und die Errichtung eines Kindergartens bzw. einer Schuleinrichtung, gezielte Bedarfe sättigen.

### **Kapitel 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentrale Orte“:**

**Grundsatz 01:** „Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden“

#### Bewertung:

Dem Grundsatz wird durch die Erweiterung der bestehenden Grundschule sowie durch den Neubau eines Kindergartens bzw. einer Schuleinrichtung entsprochen. Es wird sichergestellt, dass im Siedlungskern Einrichtungen entstehen, die der umliegenden Bevölkerung zu Gute kommen.

### **Kapitel 3.1.1 „Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz“:**

**Grundsatz 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.“

#### Bewertung:

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Gleichzeitig besteht ein ungebrochener Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen sowie resultierende Angebote für die Kinderbetreuung in Schulen und Kindergärten. Diesem Bedarf soll mit der Planung Rechnung getragen werden. Es handelt sich um eine Erweiterung der ansässigen Grundschule sowie um einen Neubau eines Kindergartens mit Möglichkeiten zur Errichtung schulischer Einrichtungen sowie der Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet. Die entfallenen Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle kompensiert.

### **Kapitel 3.2.1 „Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“:**

**Grundsatz 01:** „Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert werden.“

#### Bewertung:

Das vorliegende Plangebiet umfasst zwei zuvor planungsrechtlich gesicherte Ausgleichsflächen. Diese Flächen werden im Rahmen der Planung an anderer Stelle kompensiert. Die weiteren Flächen sind bereits einer Planung zugeführt, sodass für die Erweiterung der Grundschule, die Nachverdichtung des Allgemeinen Wohngebietes sowie für den Neubau des Kindergartens mit möglicher Schuleinrichtung, keine landwirtschaftlichen Nutzflächen im Außenbereich entnommen werden müssen. Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Landes-Raumordnungsprogramms sind nicht zu erkennen.

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz (2011)<sup>1</sup> konkretisiert das Landesraumordnungsprogramm LROP auf regionaler Ebene.

Das RROP weist darüber hinaus für das Plangebiet bzw. Teile des Plangebietes folgende Festlegungen aus:

- Zentrales Siedlungsgebiet (Kap 2.3. RROP)

Siedlungen umfassen sowohl die Wohn- und Arbeitsstätten als auch die damit im Zusammenhang stehenden Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. die verkehrliche und sonstige technische Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, Schul- und Bildungsstätten, Sport- und Freizeitanlagen sowie innerörtliche Grünflächen. Im Landkreis Osterholz lassen sich aufgrund unterschiedlicher Funktionen und Strukturen mehrere Siedlungstypen charakterisieren (vgl. Karte 2.3 - 1).

### Siedlungskerne und ihre Ergänzungsbereiche:

In der Gemeinde Lilienthal befindet sich ein Siedlungskern, der i.d.R. neben den zentralen Siedlungsflächen auch die wesentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereithält.

Das Plangebiet liegt im Zentrum des zentralen Siedlungsbereiches und passt somit hervorragend in die Planungsziele des regionalen Raumordnungsprogramms. Es werden für den Bereich notwendige Daseinsvorsorgeeinrichtungen geplant, sodass die Funktionen eines Grundzentrums weiterhin vorgehalten werden können. Das Plangebiet ist bereits durch die in unmittelbarer Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen vorgeprägt.

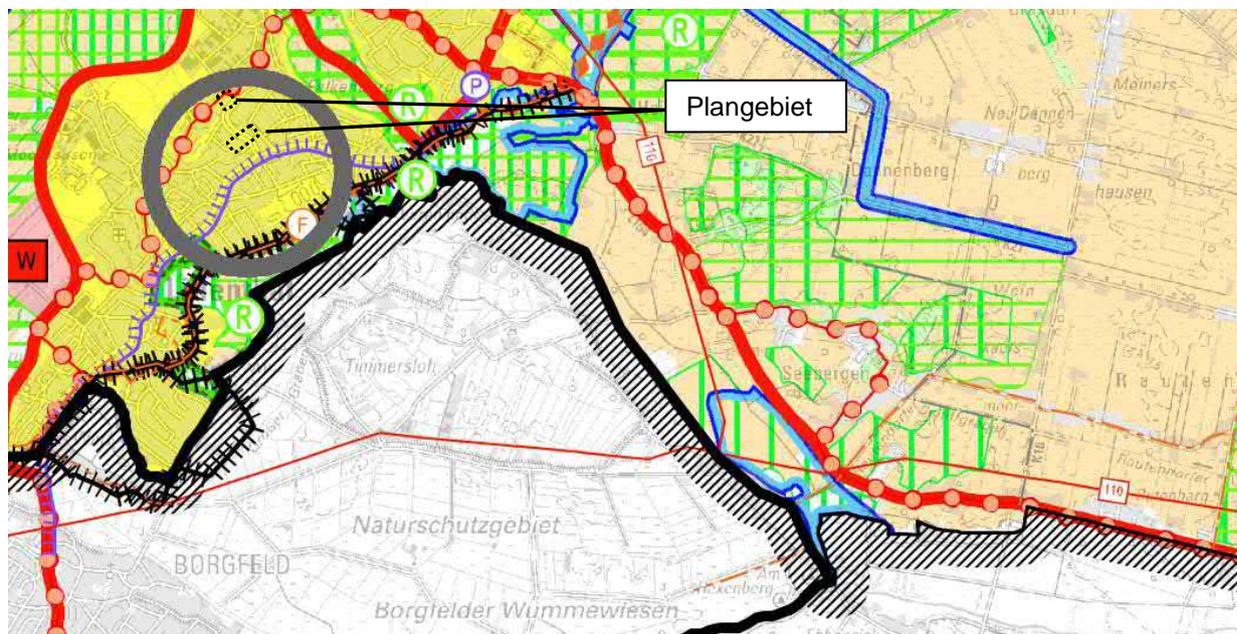


Abb. 9: Regionales Raumordnungsprogramm, 2011, mit der Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, (schwarz gepunktet) ohne Maßstab

<sup>1</sup> Landkreis Osterholz, Der Landrat, Planungs- und Naturschutzamt, Sachgebiet Planung, Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz, i. d. Fassung vom 05.07.2011.

## 2.3 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz (2001)<sup>2</sup> werden für die Flächen lediglich in Teilbereichen eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung dargestellt. Weitere schutzwürdige Flächen werden im Betrachtungsgebiet selbst nicht definiert.

Somit sind keine Anforderungen und Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan für die Entwicklung der Fläche abzuleiten.

## 2.4 Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG zu verzeichnen. Darüber hinaus sind auch keine dieser geschützten Bereiche in der naheliegenden Umgebung festzustellen (siehe Landschaftsrahmenplan 2013).

## 2.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 einschließlich der Änderungen stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 149 „Ossenhöfe III“ folgendes dar:

Das **Plangebiet I** (Grundschule Falkenberg) ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Grundschule“ sowie der südwestliche und westliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Das **Plangebiet II** ist als Ausgleichsfläche dargestellt und wird künftig zur Parkierung für die Grundschule genutzt. Die Fläche wird als private Verkehrsfläche dargestellt.

Das **Plangebiet III** (Kindergarten / schulische Einrichtung und sonstiges Sondergebiet) ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sowie als Ausgleichsfläche dargestellt und wird künftig durch die Neuplanung zur Gemeinbedarfsfläche Kindergarten bzw. schulische Einrichtungen; sowie die Erweiterung der Sonderbaufläche dargestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und dieser gem. § 13 a BauGB erstellt wird, ist der Flächennutzungsplan für die entsprechenden Bereiche lediglich zu berichtigen.

# 3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

## 3.1 Städtebauliche Situation

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Flächen wie folgt genutzt:

- Das **Plangebiet I** ist überwiegend von der Nutzung als Grundschule geprägt. Im südlichen Bereich ist ein Wohngebäude Bestandteil des Geltungsbereiches, welches zur Falkenberger Landstraße orientiert ist. Nördlich und westlich des Plangebietes I liegen Wohnquartiere mit überwiegend Mehrfamilienhäusern im Stadt villenstil sowie einen Wohnriegel. Im Süden grenzt die Falkenberger Landstraße an den Geltungsbereich sowie eine Reihenhausbauung an der Danziger Straße. Im südwestlichen Bereich grenzt der BP 76 mit darin festgesetzten jedoch nicht umgesetzten Stellplätzen an das Plangebiet I. Hier ist statt der festgesetzten Stellplätze eine Brachfläche angrenzend.

---

<sup>2</sup> Landkreis Osterholz (Hg.), Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz 2000, Dezember 2001, Abb. 2

- Das **Plangebiet II** wird als Ausgleichsfläche genutzt und entsprechend von einer Einfriedung umgeben. Im nordöstlichen Bereich grenzen Kleingärten an die Ausgleichsfläche, im südwestlichen Bereich private Gärten der umliegenden Mehrfamilienhäuser. Im Westen grenzt die Straße Heidloge an die Ausgleichsfläche, welche künftig als Parkplatzfläche für die Grundschule herangezogen werden soll. Nördlich verläuft die Gemeindestraße Im Uhlenbrook, ein verkehrsberuhigter Bereich der als Fuß- und Radweg dient.
- Das **Plangebiet III** wird im nordwestlichen Bereich als Ausgleichsfläche und im südwestlichen Bereich, zur Straße Heidloge; als Brachfläche genutzt. Angrenzend sind im Südosten und Süden Mehrfamilienhäuser prägnant. Im nordöstlichen Bereich grenzt die Moorhauser Landstraße (K8) mit einzelnen gewerblichen Betrieben an die Fläche. Im Nordwesten grenzt das Regenrückhaltebecken an die Gemeinbedarfsfläche an. Dieses dient der Entwässerung des angrenzenden Netto-Marktes und wird auch für die Entwässerung der Gemeinbedarfsfläche herangezogen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse sind einzelne Baumbestände aufgenommen worden, sodass so viele Bäume wie möglich als zu erhalten festgesetzt wurden. Insbesondere solche, die den Vorhaben nicht entgegenstehen und nicht in geplanten Einfahrtsituationen liegen.



**Abb. 10: Blick auf die Grundschule in östlicher Richtung**



**Abb. 11: Blick auf die Umgebungswohnbebauung in nördlicher Richtung**



**Abb. 12: Blick auf das Plangebiet II in östlicher Richtung**



**Abb. 13: Blick auf das Plangebiet II in südlicher Richtung**



**Abb. 14: Blick auf das Plangebiet III (Kindergarten) in nördlicher Richtung**



**Abb. 15: Blick auf das Plangebiet III (Kindergarten) in westlicher Richtung**

### 3.2 Alternativbetrachtung / Entwicklungsmöglichkeiten

Innerhalb des Siedlungskernes von Lilienthal stehen andere Nachverdichtungspotenziale nicht zur Verfügung und die Flächen stellen die letzten kleinteiligen Entwicklungsmöglichkeiten dar. Insbesondere die Schulerweiterung ist auf den vorhandenen Bereich im direkten Umfeld angewiesen. Der Kindergartenneubau bzw. die Möglichkeit für eine schulische Einrichtung, liegt zentral im Bereich von Wohnquartieren umgeben, für welche dieser u.a. die beschriebene Daseinsvorsorge darstellt. Außerdem wird das bestehende sonstige Sondergebiet um eine kleine Fläche im Nordosten des Plangebietes erweitert, so dass dort Stellplatzmöglichkeiten im direkten Zusammenhang mit der ortsansässigen Einzelhandelsnutzung ermöglicht werden. Für den Bereich liegen keine alternativen Entwicklungsmöglichkeiten vor, so dass hier auf die verfügbaren Flächenpotenziale zurückgegriffen werden soll, auch wenn es sich um planungsrechtliche Ausgleichsflächen handelt. Diese werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an anderer Stelle kompensiert.

Aufgrund der Vorprägung durch die bereits vorhandene Wohnbebauung im direkten Umfeld erwächst die Notwendigkeit zur Vorhaltung von Flächen für die Errichtung eines Kindergartens bzw. für eine schulische Einrichtung und der Erweiterung der Grundschule, da zahlreiche Familien mit Kindern im näheren Umfeld auf entsprechende Plätze angewiesen sind. Die Einrichtungen können verständlicherweise nicht an anderer Stelle errichtet werden, wo ggfs. Flächenverfügbarkeiten bestehen, sondern müssen im unmittelbaren Umfeld in kurzer Distanz zu den entsprechenden Wohngebieten vorgehalten werden. Somit eignen sich die Flächen, die für die Bauleitplanung herangezogen wurden, sehr gut für die Funktionen als Kindergartenneubau bzw. für eine schulische Einrichtung und als Erweiterung für die Grundschule Falkenberg.

Durch den gewählten Festsetzungskatalog soll erreicht werden, dass sich die Baustrukturen in das bestehende Umfeld einfügen und keine „Ausreißer“ errichtet werden können, die dem Gesamterscheinungsbild des Ortes schaden. Weiterhin bietet sich die Möglichkeit, das Allgemeine Wohngebiet im Rahmen der Erweiterung der Grundschule, durch entsprechende Festsetzungen, so zu gestalten, dass eine Nachverdichtung ermöglicht werden kann. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit der Erweiterung der Grundschule Falkenberg, ist es möglich eine gewisse Dichte zu erzeugen, die die Unterbringung der Bedarfe gewährleistet und es vermeidet, einen neuen Standort für die Schule zu suchen, der möglicherweise größere Eingriffe bewirken würde.

### 3.3 Verkehrliche Situation

Die Erschließung des Betrachtungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraße Heidloge, die in geschwungener Form in Nord-Süd-Richtung die einzelnen Plangebiete erschließt. Für gesicherte Ein- und

Ausfahrtbereiche sind in den jeweiligen Bereichen Sichtdreiecke / Sichtflächen eingezeichnet, welche von störenden und sichteinschränkenden Elementen freizuhalten sind.

### **3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Durch die Lage an der Gemeindestraße Heidloge und des Bestandsgebäudes der Grundschule Falkenberg ist das Gebiet bereits an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

### **3.5 Emissionen**

Im Plangebiet I und III ergeben sich innerhalb der potenziellen Baugrenzen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 /7/. Der Grenzwert der 16. BImSchV /10/ kann in Teilbereichen eingehalten werden. Aktive Maßnahmen kommen aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht. In dem Bereich, wo der Orientierungswert überschritten wird, sollten durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebäudes sichergestellt werden (vgl. Abschnitt 10 – Schalltechnisches Gutachten *T&H Ing. vom 13.09.2021, Seite 25*). Eine schalltechnisch optimierte Grundstücksgestaltung sollte vorgenommen werden, sodass das Kita- bzw. Gebäude der schulischen Einrichtung Abschirmungseffekte für die Außenspielflächen genutzt werden. Mit der Anordnung des Kita-Gebäudes im nördlichen Bereich ergeben sich im mittleren Bereich Abschirmungseffekte, sodass dort die Anordnung der Außenspielfläche schalltechnisch vorteilhaft ist. Durch eine solche Anordnung können Abschirmungseffekte von ca. 5 – 10 dB erreicht werden (vgl. Schalltechnisches Gutachten *T&H Ing. vom 13.09.2021, Seite 26*). Die Kita bzw. schulische Einrichtung als Plangebiet III wirkt sich nicht negativ auf die umliegende Umgebung aus, sodass hier keine Konflikte resultieren.

Durch die Schulerweiterung in Plangebiet I können sich je nach Anordnung und Form des Gebäudekörpers Abschirmungen ergeben, die zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch nicht absehbar sind. Insgesamt wurde durch das Schallgutachten (*T&H Ing. vom 28.07.2021, Seite 20*) festgestellt, dass Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. von Reinen Wohngebieten eingehalten werden können. Am IO4 kann es zu Überschreitungen von bis zu 4 dB kommen. Auch an der geplanten Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes können Überschreitungen eintreten, jedoch wurde eine konservative Berechnung von 150 gleichzeitig schreienden Kindern herangezogen, sodass diese Betrachtung nur eine bedingte Wahrscheinlichkeit aufweist und zu vernachlässigen ist.

Aufgrund des Verkehrslärms, welcher auf die Plangebiete wirkt, sind Lärmpegelbereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegel in dB festgesetzt. Hierdurch ist es möglich auf aktive Schallschutzmaßnahmen zu verzichten, sodass passive Schallschutzmaßnahmen wie o.g. durch eine abschirmende Gebäudeanordnung bzw. einer optimierten Grundrissgestaltung gegenübergetreten werden kann.

## **4 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, der stetig wachsenden Bevölkerung des Siedungskernbereiches eine entsprechende Kinderbetreuung, hinsichtlich des Kindergartens- Grundschulangebotes, anzubieten. Dazu wird der Neubau eines Kindergartens bzw. einer schulischen Einrichtung sowie die Erweiterung der bestehenden Grundschule Falkenberg angestrebt, die im zentralen Bereich der Gemeinde Lillenthal dringend benötigt werden. Weiterhin wird das Allgemeine Wohngebiet sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet I nachverdichtet, sodass hier eine erhöhte und noch ortsangepasste Flächeneffizienz erzielt werden kann. Im Bereich des geplanten Kindergartens bzw. einer schulischen Einrichtung wird außerdem eine Arrondierung für das angrenzende sonstige Sondergebiet vollzogen. Hierbei sind keine hochbaulichen Maßnahmen vorgesehen, dieser Bereich dient lediglich der Versorgung des sonstigen Sondergebietes mit Stellplätzen bzw. Abstellmöglichkeiten.

Die Flächen werden damit planungsrechtlich als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Kindergarten und schulische Einrichtungen, als sonstiges Sondergebiet sowie als Grundschule festgesetzt. Das bestehende Allgemeine Wohngebiet wird erhalten. Die Änderungen werden im Rahmen einer Berichtigung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen liegen wie beschrieben zentral, also in guter Erreichbarkeit im Ort, sodass die städtebauliche Zielvorstellung, der Stadt der kurzen Wege, unterstützt werden kann. Aufgrund der vorhandenen Bebauungspläne, die für die Teilbereiche gelten, sind die zu überplanenden Ausgleichsflächen an anderer Stelle zu kompensieren. Städtebauliche Ziele sind, dass die hinzutretenden Gebäude die Ortslage gestalterisch unterstützen und dazu beitragen, einen geordneten städtebaulichen Kontext herzustellen. Hierbei geht es außerdem um eine flächensparende Bauweise, da auch in der Gemeinde Lilienthal die Flächenverfügbarkeiten immer geringer werden und der Flächenverbrauch reduziert werden soll.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Grundschule und Kindergarten sowie als schulische Einrichtung ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen ist es möglich, die Erweiterung der Grundschule Falkenberg zu errichten, den Kindergartenneubau bzw. eine Schuleinrichtung, Zu- und Ausfahrten zu errichten, Stellplätze sowie die Außenanlage mit Spielgeräten für die Kinder zu gestalten. Weiterhin wird das bestehende Allgemeine Wohngebiet gesichert und planungsrechtlich festgesetzt. Die Teilfläche des sonstigen Sondergebietes im nordöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche dient dem angrenzenden Bestandmarkt und ist für die Errichtung von Stellplätzen bzw. Abstellmöglichkeiten vorgesehen. Es erfolgt keine hochbauliche Maßnahme, die Flächen sind lediglich für die Versorgung von ergänzenden Stellplatz- und Nebenanlagenflächen vorgesehen.

### **Festsetzungen:**

#### **Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindergarten
- Fläche für Gemeinbedarf: schulische Einrichtung
- Fläche für Gemeinbedarf: Grundschule
- Zulässig sind außerdem alle zur Grundschule und zum Kindergarten gehörenden Spiel- und Sportanlagen sowie Stellplätze.

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

- Im sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

### 4.3.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Grundschule, Kindergarten bzw. die schulische Einrichtung und das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,40 (40 % der Grundstücksfläche) festgesetzt. Dieser Wert stellt sicher, dass keine unverhältnismäßig dichte Bebauung entsteht und ermöglicht gleichzeitig, dass die benötigten Gemeinbedarfsnutzungen baulich adäquat umgesetzt werden können. Weiterhin wird die Überschreitung auf eine maximale GRZ von 0,75 festgesetzt, um adäquate Schulhöfe errichten zu können sowie im Bereich der Grundschule Falkenberg den Bestand zu schützen, da durch die hinzutretende Bebauung ein erhöhte GRZ die Folge ist.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Grundschule, Kindergarten bzw. die schulische Einrichtung ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis maximal 0,75 zulässig. Für das allgemeine Wohngebiet kann die festgesetzte GRZ um maximal 50 vom Hundert bis maximal 0,6 überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit kann beispielsweise Anwendung finden, um Parkierungsflächen oder Außenbereiche zu gestalten. Weiterhin werden, trotz integrierter gemeindlicher Ortslage, viele Kinder mit dem Auto zur Schule und zum Kindergarten gebracht, obgleich die integrierte Lage dazu beitragen kann, dies künftig vermehrt auch fußläufig zu erledigen. Dennoch können durch die mögliche Überschreitung Flächen bereitgehalten werden, um eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend zu gestalten, sodass die umliegenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden. Das sonstige Sondergebiet soll das angrenzende sonstige Sondergebiet planungsrechtlich ergänzen, indem auf der Teilfläche ergänzende Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen werden können. Hierdurch wird die Funktionsfähigkeit des angrenzenden Bestandsbebauungsplanes erhöht sowie die ansässige Nutzung unterstützt. Die Teilfläche dient nicht zur Erweiterung des Bestandsmarktes, sondern zur Ermöglichung von Stellplätzen bzw. Abstellmöglichkeiten. Aus diesem beschriebenen Grund wird die GRZ für die sonstige Sondergebietsfläche auf 1,0 gesetzt, da nur auf diesem Wege die Stellplatzanforderungen umsetzbar sind.

**Festsetzungen:**

- Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Grundschule, Kindergarten bzw. schulische Einrichtung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig und kann durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Schulhöfe bis maximal 0,75 überschritten werden.
- Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes kann die max. GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 vom Hundert bis maximal 0,6 überschritten werden.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine GRZ von 1,0 für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen festgesetzt

### 4.3.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Innerhalb des Plangebietes I erfolgt die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung für das Allgemeine Wohngebiet sowie einer viergeschossigen Bebauung für die Gemeinbedarfsfläche Grundschule. Aufgrund des komplexen Grundstückszuschnittes sowie den dringend erforderlichen Grundschulerweiterung um einen kompletten Schulzug mit entsprechenden Lehrerzimmern u.ä. sowie der zukünftigen Nutzung als verlässliche Grundschule, ist eine Erhöhung der Vollgeschosse notwendig, um die notwendigen Flächenbedarfe für die Erweiterung der Grundschule Falkenberg sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes III wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Der Kindergartenneubau bzw. die schulische Einrichtung sowie die Erweiterung der Grundschule können somit einen hochwertigen und der Ortsrandlage angepassten baulichen Beitrag zum städtebaulichen Kontext

erbringen. Aufgrund der Umgebungsbebauung mit überwiegend Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise, entspricht die Festsetzung dem Gebietscharakter und fügt sich dadurch entsprechend harmonisch in die gebaute Umgebung ein. Für das sonstige Sondergebiet wird auf eine Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet, da es sich um Stellplatz- und Nebenanlagen handelt. Das allgemeine Wohngebiet kann durch die Festsetzung nachverdichtet werden und bietet hierdurch die Möglichkeit flächensparend zu agieren. Diese Möglichkeit wird ebenfalls für die Gemeinbedarfsfläche der Erweiterung der Grundschule Falkenberg genutzt, sodass hier die Geschossigkeit von zwei auf vier erhöht wird, wodurch flächensparende und effiziente Lösungen für die nachhaltige Nutzung von Innenbereichsflächen gefunden werden können. Die Erweiterung von Bestandsgebäuden ist im Gegensatz zur Neuerrichtung auf der grünen Wiese mit einer erhöhten Komplexität verbunden. Die begrenzten Flächenverfügbarkeiten sowie der spitz zulaufende Grundstückszuschnitt haben eine Erhöhung der Vollgeschosse auf 4 erforderlich werden lassen, um einen nachhaltigen Erweiterungsbau für den Standort, unter Berücksichtigung der benötigten Flächenressourcen, herstellen zu können.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

##### **4.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese umspannt den Großteil der Plangebiete, um eine flexible Gestaltungsmöglichkeit für den Neubau des Kindergartens sowie die Erweiterung der Grundschule Falkenberg erhalten zu können. Weiterhin rückt die Baugrenze mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze ab, sodass hier die Abstände zur Grundstücksgrenze bereits durch die Positionierung der Baugrenze gewahrt werden können. Im Bereich der Erweiterung der Grundschule Falkenberg ist für einen Abschnitt von 10 m Länge und 1,5 m Tiefe eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche hin zur Heidloge festgesetzt worden, um den geplanten Entwurf der Grundschule umsetzen zu können. Für diesen expliziten Bereich wird auf 1,5 m im lotrechten auf die Grundstücksgrenze herangerückt, sodass im Sinne der Nutzung von Innenbereichspotenzialen, die Erweiterung der Grundschule umgesetzt werden kann. Im Bereich des sonstigen Sondergebietes wird explizit auf eine überbaubare Grundstücksfläche verzichtet.

##### **4.4.2 Bauweise**

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50 m Länge zulässig. Weiterhin gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Diese Bauweise entspricht der vorgetragenen Nutzung einer zukünftig verlässlichen Grundschule sowie der eines möglichen Kindergartens oder schulischen Einrichtung. Die Grundschule hat in ihrer Bestandssituation bereits eine Gebäudelänge von über 50 m und ist somit zwingend als abweichende Bauweise festzusetzen. Die Festsetzung gibt lediglich die Opportunität, ein Gebäudelänge von 50 m zu überschreiten, keinesfalls die Pflicht dazu. Diese Möglichkeit wird auch für das allgemeine Wohngebiet herangezogen. Außerdem wird von der Regelung Gebrauch gemacht, dass für den Erweiterungsbau der Grundschule Falkenberg in einem Teilbereich von 10 m Länge bis auf 1,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Dies betrifft den Bereich zur Heidloge und wird in der Planzeichnung zusätzlich über die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Notwendigkeit der entsprechenden Festsetzung liegt in der begrenzten Flächenverfügbarkeit und dem großen Flächenbedarf der Schulerweiterung, um das Flächenkonzept adäquat umsetzen zu können. Dadurch wird in einem untergeordneten Teilbereich ein seitliches Heranrücken an die Grundstücksgrenze zulässig.

**Festsetzungen:**

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Hier gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Grundschule kann in dem entsprechend planzeichnerisch festgesetzten Bereich bis auf 1,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

## **4.5 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen**

### **4.5.1 Immissionen aus dem Verkehrslärm**

Als Grundlage der Betrachtung des Verkehrslärms dient die Schallimmissionsuntersuchung des Ing.-Büro T&H Ing. vom 13.09.21. Exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen für insgesamt drei Immissionsorte an der Falkenberger Landstraße (L133) und der Straße Heidloge durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass durch die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet keine rechnerische Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB zu erwarten ist. Damit sind in Bezug auf diese stichprobenartig ausgewählten Immissionsorte keine Maßnahmen erforderlich.

Zusammenfassend ergaben die Berechnungen, dass tagsüber in 5 m Höhe innerhalb der Baugrenzen ein Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) berechnet und damit der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete / Kitas / Schulen um bis zu 14 dB überschritten wird. Im Bereich des Pausenhofs wurde ein Beurteilungspegel von 68 dB(A) in 2 m Höhe errechnet, welcher ebenfalls den Orientierungswert von 55 dB(A) deutlich überschreitet (vgl. Anlage 4 Schallgutachten *T&H Ing vom 13.09.2021*).

Für das Plangebiet III ergaben die Berechnungen, dass tagsüber innerhalb der Baugrenzen in 5 m Höhe ein Beurteilungspegel von 66 dB(A) berechnet und damit der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete / Kitas / Schulen um bis zu 11 dB überschritten wird (vgl. Anlage 4 Schallgutachten *T&H Ing vom 13.09.2021*). Im mittleren Bereich, in dem voraussichtlich der Außenspielbereich der geplanten Kita, bzw. der schulischen Einrichtung liegen wird, sind in 2 m Höhe Beurteilungspegel von ca. 57 – 60 dB(A) berechnet worden, wodurch die üblichen Anforderungen an Außenbereich für spielende Kinder leicht überschritten werden.

Im Änderungsbereich, insbesondere im Plangebiet I werden diese Orientierungswerte um mehr als 10 dB(a) am Tag und in der Nacht überschritten (vgl. Anlage 4 Schallgutachten *T&H Ing vom 13.09.2021*). Auf diese Überschreitung ist planerisch zu reagieren. Aktive Schallschutzmaßnahmen i. S. eines Schallschutzwalles, einer Schallschutzwand sind im Änderungsbereich nicht möglich und städtebaulich nicht vertretbar, da die notwendigen Flächen nicht zur Verfügung stehen bzw. die Sichtdreiecke einschränken würden.

Schallschutzmaßnahmen sind somit passiv festgesetzt, sodass die Maßnahmen innerhalb der Gebäude, über die Anordnung der Gebäudestellung sowie über die Lärmpegelbereiche gesichert werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Maßgebend bei den Festsetzungen sind die Immissionsbelastungen bei Tag, eine Nutzung der Aufenthaltsräume in der Nacht ist funktionsbedingt (Grundschule) eher als Ausnahme anzusehen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die Erfüllung dieser Anforderungen zu gewährleisten.

Eine Festsetzung von Schallschutzklassen für Fenster ist nicht möglich, da die DIN 4109 bzw. die VDI-Richtlinie 2719 für jedes lärmbelastete Fenster einen Einzelnachweis erfordert. Ohne vorliegende Gebäudeplanung können keine weitreichenderen Festsetzungen getroffen werden.

**Festsetzungen:**

**Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:**

- Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen in dem gekennzeichneten Bereich je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in der Gemeinbedarfsfläche ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind im WA auf der von der Straße abgewandten Gebäuseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels verglaster Loggien oder Wintergärten vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel und damit verbunden gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

**Abb. 16: Schallschutzgutachten T&H Ing., 2021 – Tabelle 5: Zuordnung der Lärmpegelbereiche (Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe 2018 /8/**

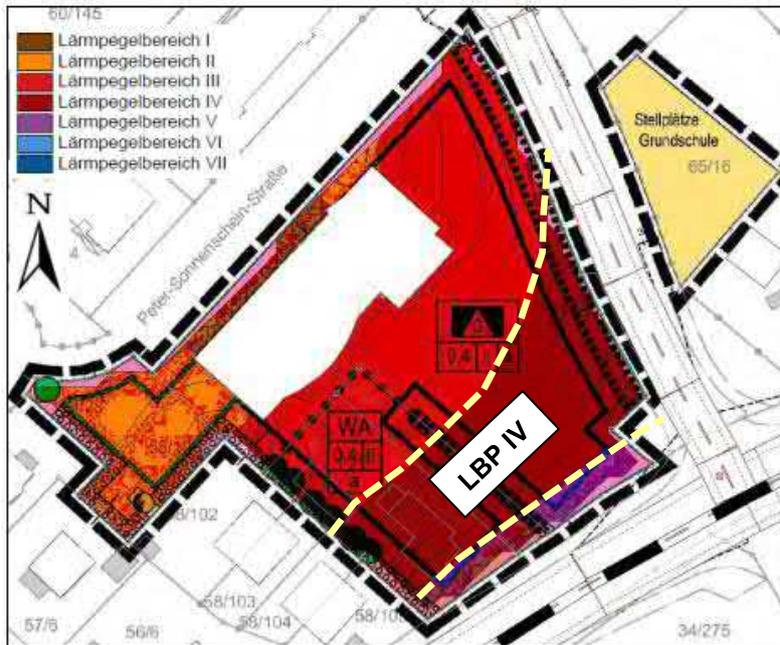


Abb. 17: Schallschutzgutachten T&H Ing., 2021, Abb. 9 Maßgeblicher Außenlärmpegel für die Tagzeit Plangebiet I und II

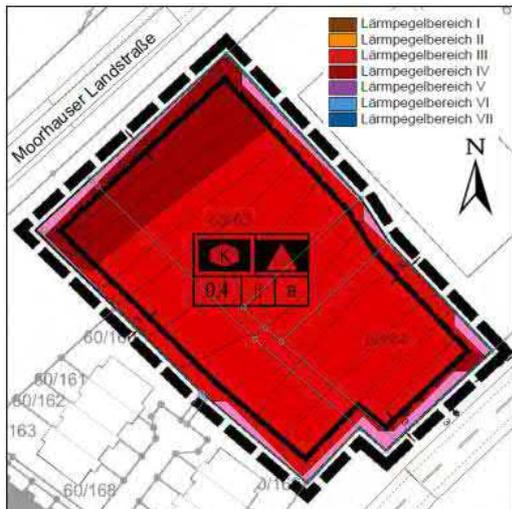


Abb. 18: Schallschutzgutachten T&H Ing., 2021, Abb. 10 Maßgeblicher Außenlärmpegel für die Tagzeit Plangebiet III

#### 4.5.2 Geräusche des Schulbetriebs bzgl. des Schutzes der Nachbarschaft

Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass durch den geplanten Kita-Betrieb, bzw. einer schulischen Einrichtung die Orientierungswerte der DIN 18005 /7/ bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ weitestgehend an den umliegenden Wohnbebauungen eingehalten werden können. Lediglich an dem angrenzenden Wohnhaus (IO 4) kann es durch den Betrieb auf dem Pausenhof mit den getroffenen Ansätzen zu einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 /7/ bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 4 dB kommen. Stellt man diesen Ergebnissen auf Basis der getroffenen Ansätze dem derzeitigen IST-Zustand gegenüber, so würde sich durch die Erweiterung der Grundschule und der einhergehenden Erhöhung der unterrichteten Kinder um ca. 100 Personen eine Erhöhung des Beurteilungspegels am Wohnhaus (IO 4) um < 2dB ergeben. Die

Gutachterin stellt die Maßgeblichkeit der genannten Orientierungswerte in Frage und regt diesbezüglich eine, wie vorgenommene, passive Schallschutzfestsetzung an. Da die (Grund-) Schulnutzung als Wohnnachfolgeeinrichtung ein wesentlicher sozialverträglicher Bestandteil eines Wohngebietes darstellt und dieses in seiner Funktion als attraktives Wohngebiet bestärkt, ist hier planerische Zurückhaltung gefordert und es werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf die gegenseitige Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen sowie auf die passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen.

#### **4.6 Schulwege**

Die Grundschule und der Kindergartenneubau werden im Wesentlichen durch Kinder aus direkt angrenzenden Wohngebieten genutzt werden. Das umfangreiche Fuß- und Radwegenetz des Quartiers „Ossenhöfe“ ermöglicht einen weitgehend ungefährdeten Schulweg. Ergänzende Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches sind nicht notwendig. Die An- und Abfahrt von Pkw ist über die Peter-Sonnenschein-Straße für die Grundschule gesichert. Die An- und Abfahrt von Pkw ist über die Gemeindestraße Heidloge für den Kindergarten gesichert.

Der notwendige Bedarf an Stellplätzen kann auf dem Grundstück des Kindergartens sichergestellt werden. Für die Grundschule wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um den notwendigen Stellplatzbedarf sicherzustellen.

#### **4.7 Öffentliche Verkehrsflächen**

Bei den Plangebietes handelt es sich um Flächen, die bereits vor der Planung als Gemeinbedarfsnutzung bzw. Mischgebietsnutzung festgesetzt war. Die Flächen werden allesamt von der Gemeindestraße Heidloge erschlossen, womit die Erschließungsstruktur als gesichert zu bewerten ist. Die Peter-Sonnenschein-Straße nördlich der Grundschule Falkenberg wird Teil des Geltungsbereiches und ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

#### **4.8 Private Verkehrsflächen**

Das Plangebiet II wird als private Verkehrsfläche „Stellplatz Grundschule“ festgesetzt, um die benötigten Stellplatznachweise für die Grundschule sichern zu können. Aufgrund der Erweiterung des Grundschulgebäudes entfallen dort die liegenden Stellplätze, die nun an dieser Stelle platziert werden.

#### **4.9 Sichtdreiecke**

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,80 m – 2,50 m Höhe, gemessen von der OK-Fahrbahn der angrenzenden Straße, freizuhalten. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

#### **4.10 Ver- und Entsorgung**

##### **4.10.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Osterholzer Stadtwerke GmbH.

##### **4.10.2 Strom- und Gasversorgung**

Der Netzbetreiber des Stromnetzes und des Gasnetzes sind die Osterholzer Stadtwerke GmbH. Der im Betrachtungsgebiet vorhandene Trafo wird als Versorgungsfläche in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

### **4.10.3 Führung von Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefon- und Glasfaserleitungen.

### **4.10.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfall-Service Osterholz GmbH (ASO). Mit einer wesentlichen Erhöhung der Abfallmenge oder dem Anfall besonderer Abfälle (Bauschutt, belastete Abfälle, etc.) ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

### **4.10.5 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Lilienthaler Entsorgungsbetriebe (LEB) sichergestellt.

### **4.10.6 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser soll, soweit es möglich ist, auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Im Rahmen der Erweiterung des sonstigen Sondergebietes für die planungsrechtliche Sicherung von Stellplätzen und Nebenanlagen wird die vorherige Sicker- und Grabenfläche, des östlich angrenzenden Netto-Marktes, für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten und schulische Einrichtungen überplant. Um die Entwässerung sicherzustellen, wurde durch das *Ingenieurbüro Kleberg + Partner* in der Untersuchung vom 01.06.2022 die Herstellung eines Regenwasserkanals bis zum RRB, westlich des Plangebietes vorgeschlagen, um den bestehenden Netto-Markt zu entwässern. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Neuausrichtung der Oberflächenentwässerung des Netto-Marktes, die vorherige rd. 300 m<sup>2</sup> große Fläche für die Versickerung nicht mehr benötigt wird. Zukünftig wird das Wasser über einen Kanal und eine neue Vorbehandlungsanlage in den Straßenseitengraben der Moorhauser Landstraße (K8) eingeleitet und in das Regenrückhaltebecken Ossenhöfe I und II zwischengespeichert. Die Vorbehandlungsanlage wird innerhalb der geplanten Parkplatzerweiterung hergestellt. Die Flächen für den Kindergarten Neubau bzw. für die schulischen Einrichtungen werden ebenfalls in das Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes entwässert.

### **4.10.7 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

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 Plangebiet „Ossenhöfe III“ befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN nicht im Bereich des Küstengebietes Weser (siehe Abbildung 4). Damit ist das Plangebiet nicht von den Gezeiten beeinflusst und somit greift § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG nicht.

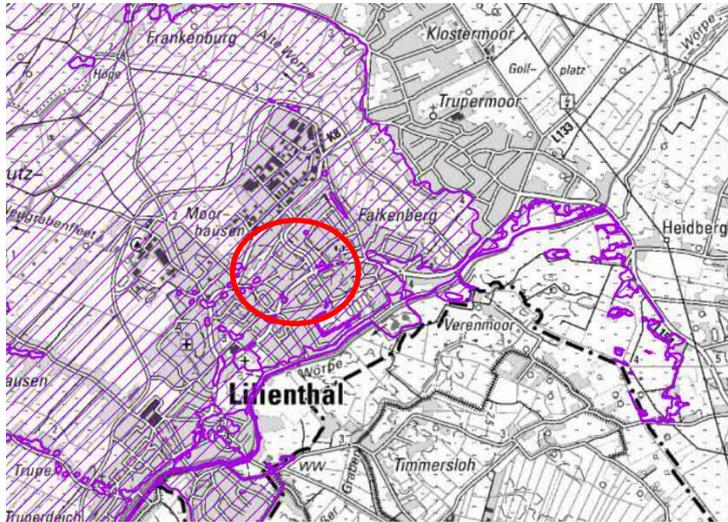


Abb. 19: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsbereichen des NLWKN mit Plangebiet (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, 2020) – rot markiert Lage des Betrachtungsgebietes

## 5 Grünordnerische Festsetzungen

### 5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Maßnahme dient insbesondere der Eingrünung der Plangebiete sowie der Abgrenzung zur bestehenden Wohnbebauung als natürlichen Sichtschutz. Hierdurch kann ein ökologischer Beitrag erzielt werden und die Plangebiete können durch die geplante Eingrünung zur städtebaulichen Fassung mit dem Hilfsmittel der Freiraumgestaltung beitragen. Im Plangebiet III zur Wohnbebauung hin eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt um die wertvollen Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.

#### **Festsetzungen:**

#### **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung sind zu mindestens 80% Gehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden.
- Die unter den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **Zeitraum**

- Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durch den Eigentümer durchzuführen.

**Pflanzliste:**

- *Betula pendula* (Sandbirke), vHei, 150-200 cm
- *Carpinus betulus* (Hainbuche), vHei, 150-200 cm
- *Fraxinus excelsior* (Esche), vHei, 150-200 cm
- *Prunus padus* (Traubenkirsche), vHei, 150-200 cm
- *Quercus robur* (Stieleiche), vHei, 150-200 cm
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), vHei, 150-200 cm
  
- *Cornus mas* (Kornelkirsche), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
- *Corylus avellana* (Hasel), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
- *Ligustrum vulgare* (gewöhnlicher Liguster), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
- *Prunus spinosa* (Schlehe), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
- *Rosa canina* (Hundsrose), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
- *Salix cinerea* (Grauweide), vStr, 3 Tr., 60-100 cm
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) vStr, 3 Tr., 60-100 cm
- *Viburnum opulus* (Wasserschneeball), vStr, 4 Tr., 60-100 cm

## 5.2 Fläche zur Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die unter den grünorderischen Festsetzungen betroffenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch den Eigentümer mindestens gleichwertig zu ersetzen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Eingrünung von Dauer ist und nicht durch ggfs. Abgänge sukzessive ausdünn und damit Ihre Funktion als Habitat und als gestalterisches Element verliert. Heckenstrukturen können in Teilen mit Durchgängen versehen werden, dies betrifft insbesondere die Hainbuchenhecke auf dem Gelände der Grundschule Falkenberg. Diese hat einen hohen ökologischen Wert und soll so gut es möglich ist, erhalten werden. Sofern hier eine Erweiterung der Spielfläche der Grundschule angestrebt wird, kann ein Durchgang erstellt werden, sodass die Hecke ihre Gestalt im Wesentlichen erhalten kann. Darüber hinaus wirken Bepflanzungen dieser Art in Ortslagen positiv auf das örtliche Mikroklima, sie produzieren Sauerstoff und sorgen für Kühlung und Schatten in Hitzeperioden. Die Bäume im allgemeinen Wohngebiet sind ortsbildprägend und werden zum Erhalt festgesetzt. Diese waren bereits im Ursprungsbebauungsplan gesichert und sollen diesen Status auch in Zukunft planungsrechtlich erhalten.

Auf der privaten Straßenverkehrsfläche „Stellplätze Grundschule“ wird die bestehende eingrünende Vegetation zum Erhalt festgesetzt. Das Ziel ist eine dichte Vegetation bestehend aus Gebüsch und Bäumen. Die Stellplatzfläche soll langfristig von einem Kronendach der Bestandsbäume überragt werden und damit dazu beitragen, dass eine Aufheizung der Stellplatzfläche verringert und die Kühlungseffekte durch Verschattung und Verdunstung verstärkt werden. Außerdem wird dadurch weniger Fläche der bestehenden Ausgleichsfläche in Anspruch genommen, sodass sich durch den Erhalt der Vegetation der Kompensationsbedarf reduziert.

**Festsetzung:**

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, ist die vorhandene Grünstruktur / Hainbuchenhecke zu erhalten.
- Es ist zulässig einen max. 3 m breiten Durchgang durch die Hainbuchenhecke zur Verbindung auf dem Schulhof der Grundschule herzustellen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern auf der privaten Straßenverkehrsfläche „Stellplätze Grundschule“, ist die vorhandene Grünstruktur zu erhalten. Lücken bzw. Abgänge sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu ergänzen.

### **5.3 Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung vom Bäumen und Sträuchern**

Die unter den grünorderischen Festsetzungen betroffenen Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern betreffen den südwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes. Hier sind die bereits vorhandenen Hecken und Strauchstrukturen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Außerdem sind die Flächen mit Hecken- und Strauchstrukturen so anzupflanzen, dass eine Eingrünung des Geltungsbereiches erzielt werden kann. Die Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch den Eigentümer mindestens gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche hat einen hohen ökologischen Wert und soll erhalten und vervollständigt werden. Deshalb wird die Anpflanzung zusätzlich festgesetzt, sodass die bestehenden Strukturen durch hinzutretende Anpflanzungen ergänzt werden können.

### **5.4 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die vorhandenen Bäume und Vegetationsstrukturen innerhalb der Maßnahmenfläche sind zu erhalten. Sollten sich Lücken in der Vegetation ergeben, sind diese gemäß der festgesetzten Pflanzliste aufzufüllen.

### **5.5 Einzelbäume**

Die im Plangebiet gelegenen Einzelbäume sind zu erhalten und zu schützen. Die Baumstrukturen tragen dazu bei, dass das Plangebiet und die Umgebung hinreichend eingegrünt werden kann. Außerdem können die Bäume verschiedenen Arten als Lebensraum dienen und tragen positiv zum Orts- und Erscheinungsbild bei.

### **5.6 Flächen zur Vermeidung und Minderung von Einwirkungen und zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme / Sicherungsmaßnahmen**

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Des Weiteren sollen Störungen und Schädigungen von Fledermäusen und ihren Lebensstätten mit folgenden Maßnahmen vermieden werden:

- Kontrolle von Bäumen und Gebäuden kurz vor Gehölz- bzw. Abrissarbeiten  
Insbesondere zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Fledermäusen sind Bäume ab 20 cm Brusthöhendurchmesser kurz vor einem Rückschnitt oder einer Fällung durch einen Fachgutachter eingehend, d.h. mittels Endoskop, auf Fledermäuse zu untersuchen. Gleiches gilt für das Einfamilienhaus an der Falkenberger Landstraße, das im Falle eines Abrisses oder baulicher Maßnahmen kurz vorher auf einen möglichen Fledermausbesatz hin zu kontrollieren ist. Bei einer Fällung von Bäumen im Zeitraum März bis November, sind potenzielle Quartierstrukturen in Bäumen (nach vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz!) durch eine Folie von außen zu verschließen, wenn die Fällung nicht am selben Tag stattfinden kann – die Folie bleibt unten geöffnet, so dass übersehene Tiere hinausklettern können. Bei vollständig einsehbaren Höhlenstrukturen kann der Verschluss auch mittels in Plastiktüten geknülltes Zeitungspapier erfolgen, mit dem die Höhlungen ausgefüllt werden. Damit kann eine zwischenzeitliche Besiedlung durch Fledermäuse vermieden werden.
- Beschränkung von Gehölzarbeiten (Gehölzrückschnitt und –entfernung) auf den Zeitraum Anfang Dezember bis Ende Februar.

Weitere naturschutzfachliche Hinweise:

- Schutz und Erhalt alter Gehölze und Höhlenbäumen – hier Kastanienbestand entlang der Falkenberger Landstraße und Altbaumbestand am südwestlichen Rand des nördlichsten Geltungsbereiches
- Reduzierung der Lichtemissionen
  - Erhalt von dunklen Bereichen,
  - Verwendung einer möglichst geringen Beleuchtungsstärke,
  - Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel im Außenbereich (Wellenlängen ab 540 nm, warm-weiße oder gelbe LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 K oder weniger),
  - Einsatz dynamischer Beleuchtungssysteme (Einschaltung nur bei Bedarf über Bewegungssensoren),
  - Begrenzung der Beleuchtung auf die notwendigen Bereiche durch den Einsatz gerichteter Lampen (z.B. LEDs) oder abgeschirmter Leuchten (kein Streulicht),
  - Verwendung heller Beläge für Verkehrsflächen (Reflektion des Rest-/ Mondlichts).
- Förderung und Entwicklung von Nahrungshabitaten
  - Dach- und Fassadenbegrünungen fördern,
  - Verzicht auf den Einsatz von Dünger und Bioziden (insbesondere Neonicotinoide),
  - Verwendung sickerfähiger Bodenbeläge wie Rasengittersteine im Bereich von Parkplätzen und Zuwegungen,
  - Anlage und Entwicklung arten-/blütenreicher Saumstrukturen,
  - Eingrünung der Geltungsbereiche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zur Schaffung windgeschützter, insektenreicher Jagdgebiete sowie von Leitstrukturen.
- Schaffung von Quartiermöglichkeiten
  - Integration von Einbauelementen und Fassadenkästen beim Bau neuer Gebäude (z.B. <https://www.schwegler-natur.de/fledermaus/> und <https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/Fledermauskaesten>)
  - Anbringung von quartiergeeigneten Verschalungen an den Gebäudefassaden unter Verzicht auf giftige Holzschutzmittel.

## **5.7 Hinweise**

### **5.7.1 Kampfmittel**

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

### **5.7.2 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 des Landkreises 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

### **5.7.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme / Sicherungsmaßnahmen**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf der Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

### **5.7.4 Brandschutz- und Katastrophenschutz**

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h)“ des DVGW Arbeitsblattes W 405.

Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

### **5.7.5 Baum- und Vegetationsschutz**

Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände zu vermeiden, sind vor Baubeginn alle vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit festen Schutzzäunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen abzugrenzen.

Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden. Weiterhin ist auf den Schutz des Kronentraufbereiches sowie auf das Freihalten von Versiegelungen zu achten. Unerlaubte Bodenabgrabungen und Auffüllungen sind verboten.

### **5.7.6 Niederschlagswasser**

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, somit hat die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu erfolgen.

Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.

### **5.7.7 Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

Bei Feststellung von Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorten (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstigen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen ist die untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

## **6 Umweltbelange**

### **6.1 Klimaschutz in der Bauleitplanung**

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Verwendung bereits beplanter Flächen und einer im Rahmen des § 13a BauGB geplanten Innenbereichsplanung, wird sichergestellt, dass keine Flächen im Außenbereich herangezogen werden, sodass eine flächensparende Planung befördert wird. Außerdem wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt und in vegetationsoffener Bauweise hergestellt werden müssen, was einen Beitrag zur Durchlässigkeit der Oberflächen leistet und somit ein Teil der Lösung bei Starkregenereignissen darstellt.

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im § 1a BauGB werden einige Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5 "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."

Wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird, werden alle potenziell von der Planung betroffenen Umweltbereiche beschrieben und bewertet. Dazu gehören z.B. die Auswirkungen auf die Schutzgüter wie z.B. Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima. Bei dieser Umweltprüfung wird auch geklärt, ob Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen möglich sind. Für die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, z.B. die Versiegelung von Freiflächen durch Gebäude und Verkehrsflächen, werden ggf. Kompensationsmaßnahmen festgesetzt oder Festsetzungen wie z.B. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Die Energieeinsparung, die Steigerung der Energieeffizienz, die Verringerung weiterer CO<sub>2</sub> Emissionen und Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz sind die entscheidenden Faktoren, um Klimaschutzziele zu erreichen.

## 6.2 Umweltprüfung

Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Ossenhöfe III“ im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

## 6.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes Nr. 149 „Ossenhöfe III“ zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.3.1 Kompensation der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen, die in bestehenden Bebauungsplänen (BP Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung) festgesetzt wurden und nun durch den Bebauungsplan Nr. 149 „Ossenhöfe III“ überdeckt werden, können in der Gemarkung St. Jürgen auf einem Teil des Flurstücks 131/2 der Flur 6 (bereitgestellt von der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH (KWE)) kompensiert werden. Die Flächen werden als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen (als **Flächenpool V**) entwickelt. Die für die Ausgleichsfläche mit Flächenfaktor 1 anrechenbare Grundstücksfläche beträgt 43.638 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung unter Punkt 6. Abhandlung der Eingriffsregelung findet sich die genaue Eingriffs- Ausgleichsabarbeitung. Die Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung werden wie nachfolgend dargestellt überplant und sind entsprechend extern zu kompensieren. Es ist eine Gesamtkompensation von **1.981 m<sup>2</sup>** ermittelt worden. Diese kann im Flächenpool V erbracht werden und gilt somit als kompensiert (siehe textliche Festsetzung 8.7).

Die Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung werden durch den Bebauungsplan Nr. 149 „Ossenhöfe III“ überdeckt und können extern auf Teilflächen des Flurstücks 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool V) auf von der KWE bereitgestellten Flächen ausgeglichen werden.

Maßnahmen auf einer Gesamtfläche von 49.038 m<sup>2</sup> mit einem anrechenbaren Aufwertungspotential von 43.638 m<sup>2</sup>.

- 1) Entwicklung optimaler Lebensstrukturen für Wiesenvögel durch extensive Nutzung der Grünlandflächen.
- 2) Entwicklung der derzeitigen Grünlandflächen zu dem Biotoptyp Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte bzw. Sonstiges mesophiles Grünland.
- 3) Entwicklung dauerhafter Stauden- und Grasfluren entlang der westlichen und östlichen Randgräben auf einer Breite von ca. 4 m.
- 4) Vergrößerung des bestehenden Erlenwaldes um ca. 3.000m<sup>2</sup> Fläche mit Anlage eines angrenzenden Feuchtgebüsches auf einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Ein 5 m breiter Saumstreifen ist der Selbstentwicklung zu überlassen, und mit Eichenspaltpfählen dauerhaft von der Grünlandfläche abzugrenzen.

Die Maßnahmen werden vor Beginn von planbedingten Eingriffen umgesetzt. Für den externen Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan von der Gesamtfläche des Flächenpool V eine Teilfläche von **1.981 m<sup>2</sup>** durch die Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH (KWE) bereitgestellt.

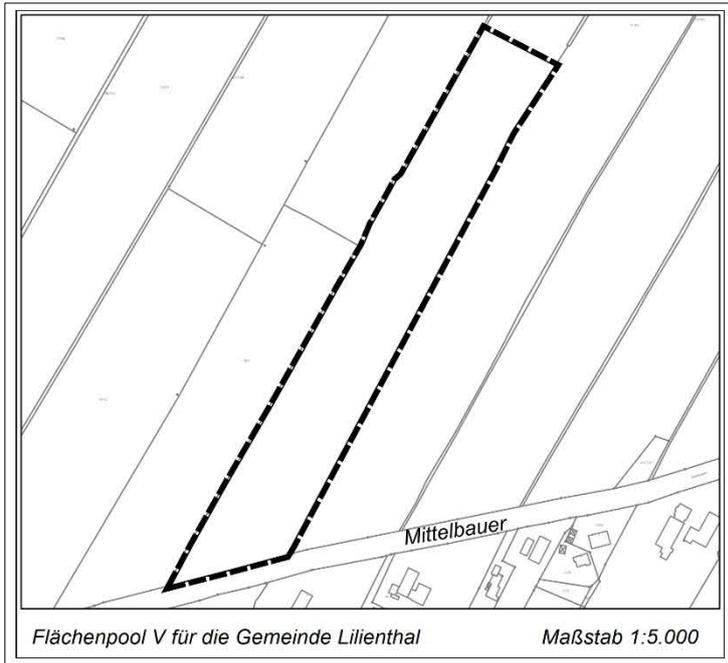


Abb. 20: Teilflächen des Flurstücks 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool V).

**Kompensationsbedarf Quartier 6a aus dem BP Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung:**

Gesamtfläche Quartier 6a:	735 m <sup>2</sup>
geplante Eingrünung und Erhalt der Vegetation:	397 m <sup>2</sup>
Verbleibender Kompensationsbedarf durch Stellplatzanlage im BP Nr. 149 Ossenhöfe III:	<b>338 m<sup>2</sup></b>

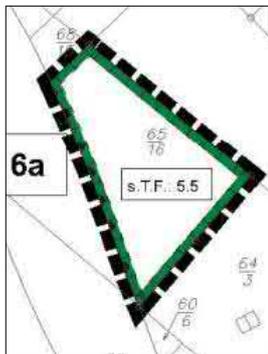


Abb. 21: BP Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung Quartier 6a

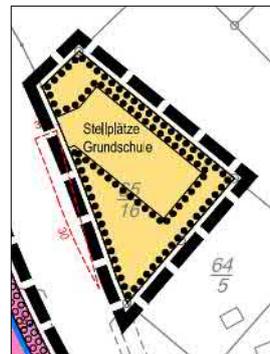
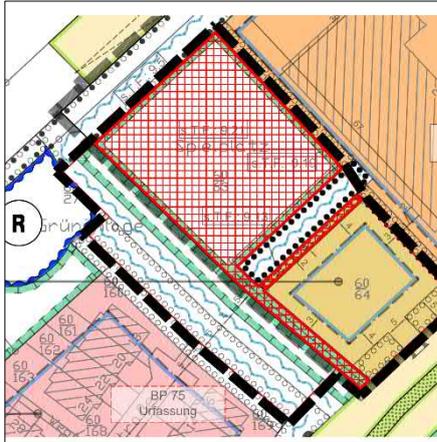


Abb. 22: BP Nr. BP Nr. 149 „Ossenhöfe III“ Stellplatzanlage

**Kompensationsbedarf Quartier 11 aus dem BP Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung:**

Gesamtfläche der Kompensationsfläche im Quartier 11:	1.643 m <sup>2</sup>
Verbleibender Kompensationsbedarf durch Überplanung im BP Nr. 149 Ossenhöfe III:	<b>1.643 m<sup>2</sup></b>



**Abb. 23: Überlagerung der Ausgleichsflächen aus dem Quartiers 11 (rote Schraffur) des BPs Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung.**

**Kompensationsbedarf Gesamt:**

<b>Quartier 6a</b> BP Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung:	338 m <sup>2</sup>
<b>Quartier 11</b> BP Nr. 75 „Ossenhöfe I“ - 4. Änderung:	1.643 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtkompensationsbedarf:</b>	<b><u>1.981 m<sup>2</sup></u></b>

## 6.4 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ermittelt, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Bauleitplanung berührt werden. Dazu wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG durchgeführt, diese ist dem Bebauungsplan als Anlage (Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse) beigelegt. Des Weiteren wurde ein Fachgutachten Fledermäuse erstellt. Dies ist dem Bebauungsplan als Anlage ebenfalls beigelegt.

Nach Prüfung der Verbreitung und der Habitatansprüche planungsrelevanter Arten kann festgestellt werden, dass im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verstöße gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße Heidloge für den Kindergarten bzw. schulische Einrichtung. Die Grundschulerweiterung Falkenberg sowie der Stellplatz, liegen ebenfalls an der Bestandserschließung Heidloge sowie an der Peter-Sonnenschein-Straße. Die vorhandenen Erschließungssysteme werden für das Vorhaben herangezogen, wodurch keine zusätzliche Erschließungsmaßnahme notwendig wird.

## **7.2 Belange der archäologischen Denkmalpflege / Denkmalpflege**

Es handelt sich bei den Flächen des allgemeinen Wohngebietes sowie der Grundschule, um gegenwärtig genutzte Flächen mit entsprechenden baulichen Anlagen (Grundschule und Wohnhaus). Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der baulichen Maßnahme der Grundschule sowie bei Schaffung des Planungsrechtes für das Gebiet des Kindergartenneubaus bzw. der schulischen Einrichtung, der Grund und Boden untersucht wurden, sodass hier keine Themen hinsichtlich der archäologischen Denkmalpflege berührt werden. Hinweise werden dennoch im Bebauungsplan mit aufgenommen, sodass bei Funden oder Auffälligkeiten reagiert werden kann.

Nach den aktuell vorliegenden Rahmenbedingungen werden Belange der Denkmalpflege nicht berührt.

## **7.3 Auswirkungen auf Schutzgüter**

### **7.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich an den in der BauNVO angegebenen Höchstgrenzen für allgemeine Wohngebiete mit der der GRZ von 0,4, sodass eine Wohnumfeld entsprechende Dichte auch auf dem Plangebiet der Grundschulerweiterung, des Kindergartenneubaus bzw. der schulischen Einrichtung, als Höchstmaß zulässig wird.

Durch die Entwicklung der Vorhaben auf bereits planungsrechtlich entwickelten Flächen kann eine zusätzliche Versiegelung reduziert und eine effiziente Nutzung von Grund und Boden erzielt werden. Dies bezieht sich vor allem auf die Vermeidung von zusätzlichen Erschließungsstraßen oder einer Neuentwicklung auf der grünen Wiese. Das Gebiet ist grundsätzlich bereits siedlungstechnisch vorgeprägt. Die Überplanung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen werden an externer Stelle kompensiert.

Die Erweiterung der Grundschule sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Kindergartens bzw. einer schulischen Einrichtung wird sich für Lilienthal, aufgrund der Angebotssteigerung, positiv auf das Wohnumfeld auswirken. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung sind somit grundsätzlich nicht erforderlich, um die Erreichbarkeit sicherstellen zu können.

Aufgrund der aktuellen Situation, dass sich heute bereits eine Grundschule am Standort befindet und die Straße bereits vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass es zu keiner grundlegenden Verschlechterung für die Anwohnerinnen und Anwohner des benachbarten Wohngebietes kommt.

### **7.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Fläche der Grundschule und des allgemeinen Wohngebietes wurden bereits vor der Planung baulich genutzt. Die übrigen Flächen sind bereits planungsrechtlich als Mischgebiet bzw. als Ausgleichsfläche herangezogen worden. Durch die Planung im Bereich der Grundschule sowie des allgemeinen Wohngebietes entstehen auf bereits versiegelter Fläche keine schädlichen Entwicklungen. Die Fläche für den Kindergartenneubau bzw. der schulischen Einrichtung ist planungsrechtlich teilweise als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Planung entsteht ein planungsrechtlicher Eingriff, da das Planungsrecht zu Gunsten einer Gemeinbedarfsfläche geändert wird. Von einer negativen städtebaulichen Entwicklung ist nicht auszugehen. Die überplanten Ausgleichsflächen werden hierbei an anderer Stelle ausgeglichen.

Es werden Einzelbäume, ein Gehölzstreifen sowie Strauchstrukturen und Eingrünungen festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere so gering wie möglich zu halten. Die Eingrünung wurde verstärkt festgesetzt und hat es in der Form zuvor nicht gegeben und kann daher als Aufwertung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere festgehalten werden.

Durch das Vorhaben sind dennoch Verluste von Gehölzen vor allem von älteren Einzelbäumen und waldähnlichen Gehölzbeständen sowie von Hecken zu erwarten, so dass Individuenverluste sowie auch Habitatverluste bestimmter Arten (hier vor allem Brutvögel und Fledermäuse) nicht auszuschließen sind.

Zum Schutz der Fauna sind bestimmte Vermeidungsmaßnahmen und auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (siehe Kapitel 5.4. und Kapitel 5.5.).

### **7.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden /Flächen**

Durch die gegenwärtige bauliche Inanspruchnahme eines Teilplanbereiches, in Form der Grundschule Falkenberg und eines Wohnhauses im allgemeinen Wohngebiet, kommt es durch die Planung einer Grundschulerweiterung und einer planungsrechtlichen Nachverdichtung, zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verlust der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG sowie zu keiner wesentlichen reduzierteren Grundwasserneubildung im Plangebiet. Die überplanten Ausgleichsflächen, werden einer Planung zugeführt, die dem Stellplatzbedarf der Grundschule sowie der Planung eines Kindergartenneubaus bzw. einer schulischen Einrichtung dienen, sodass es hier im Siedlungskernbereich der Gemeinde Lilienthal zur Neuversiegelung kommt. Diese Flächen werden extern ausgeglichen. Des Weiteren kann die Fläche, die zuvor als Mischgebiet beplant war (Planbereich III), als bereits versiegelt bezeichnet werden.

Die Planung soll der Grundschulerweiterung sowie die Ermöglichung eines Kindergartenneubaus bzw. einer schulischen Einrichtung im Planbereich ermöglichen. Da ein Großteil der Flächen naturbelassen als Spielflächen für die Kinder vorgehalten werden kann, ist es möglich, dass der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Wesentlichen Teil weiterhin zur Verfügung steht und die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion weiterhin ausführen kann.

Im Rahmen der Erweiterung der Grundschule, des Kindergartenneubaus bzw. der schulischen Einrichtung wird in diesem Bereich der Boden unwesentlich beeinträchtigt. Der Standort wurde durch die bereits vorhandenen Bebauungspläne planungsrechtlich überlagert. Durch die Überlagerung der Bestandsbebauungspläne in diesem Bereich können landwirtschaftliche und andere Freiflächen geschont werden. Die Nachfrage nach den Einrichtungen der Daseinsvorsorge kann hier im Innenbereich der Gemeinde erbracht werden. Insbesondere diese Art der Daseinsvorsorge ist im unmittelbaren Wohnumfeld zu berücksichtigen, da sich diese Nutzungen grundsätzlich gegenseitig bedingen.

### **7.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Durch die geplanten Vorhaben im Innenbereich bzw. im Siedlungskern der Gemeinde Lilienthal werden bereits baulich genutzte Flächen bzw. planungsrechtlich versiegelte Flächen herangezogen, sodass keine neuen Außenbereichsflächen versiegelt werden müssen. Die Landschaft wird geschont und durch die grünordnerische Festsetzung der Eingrünung klar zur Umgebung abgegrenzt. Dies führt dazu, dass es zu keiner Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche kommt oder andere Fläche, die nicht für die bauliche Entwicklung vorgesehen waren, herangezogen werden müssen. Aufgrund der Nutzung der Innenentwicklungspotenziale kann das Schutzgut Landschaft gestärkt und geschützt werden.

Durch die geplanten Vorhaben sind größere Auswirkungen, bis auf den Eingriff im Boden selbst, nicht zu erwarten. Das Plangebiet fügt sich gut in die bebaute Umgebung ein und vervollständigt den Innenbereich der Gemeinde Lilienthal.

## 8 Quellen

- BfN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019): Verbreitungskarten mit den Verbreitungsgebieten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie
- DGHT - DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR HERPETOLOGIE UND TERRARIENKUNDE E.V. (2018): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands. Arbeitsgemeinschaft Feldherpetologie & Artenschutz der DGHT,  
URL: <http://www.feldherpetologie.de/atlas/> (Zugriff 04.02.2021)
- DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH. Richtlinie, Stand Februar 2020. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, S. 1-326, Hannover
- GELLERMANN & SCHREIBER (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7.
- MU - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2021): Umweltkarten Niedersachsen. Datenabfrage am 04.02.2021. [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobaNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobaNetFX_Umweltkarten/)
- NIBIS – NIEDERSÄCHSISCHES BODENINFORMATIONSSYSTEM (2021): Suchräume für schutzwürdige Böden. Datenabfrage am 04.02.2021. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- NLWKN (NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN UND NATURSCHUTZ) (2010): Naturräumliche Regionen in Niedersachsen, Stand November 2010. [http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/biotopschutz/naturraeumliche\\_regionen/ueberarbeitung\\_2010/93476.html](http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/biotopschutz/naturraeumliche_regionen/ueberarbeitung_2010/93476.html). Eingesehen am 04.02.2021.
- NLWKN (2011): Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen, Teile 1-3 – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. – Hrsg. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

### Gesetze

- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ -BNATSCHG), in der Fassung vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 290 V. v. 19.06.2020 BGBl. I S. 1328
- NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (NAGBNATSCHG), in der Fassung vom 19.02.2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse mit Biotypenkartierung, 2021

## Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 149 „Ossenhöfe III“, der sich aus der Planzeichnung nebst den textlichen Festsetzungen und beigefügter Begründung zusammensetzt.

Der Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 149 „Ossenhöfe III“ und die Begründung dazu wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den

\_\_\_\_\_  
(i. V. A. Derksen)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Ossenhöfe III“ hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 149 „Ossenhöfe III“ nebst Begründung in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lilienthal, den

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



