



Bebauungsplan Nr. 117
„LÜNINGSEER STRASSE“ - 1. ÄNDERUNG
Begründung
- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-137)



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	12
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	13
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	14
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	14
7.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	16
7.4	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	16
7.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
8.	FLÄCHENÜBERSICHT	17
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	17
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	17
9.2	Besonderer Artenschutz.....	23
9.3	Wasserwirtschaft	25
9.4	Ver- und Entsorgung	26
9.5	Überörtlicher Verkehr	26
9.6	Immissionsschutz	26
9.9	Klimaschutz	27
9.10	Höchstspannungsleitung.....	29
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / HINWEISE	29
11.	RECHTSFOLGEN.....	31

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 18.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningseer Straße“ -1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 247 m² (1.234 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes x GRZ 0,2) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

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

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

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Nachverdichtung eines Allgemeinen Wohngebietes planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträg-

lichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

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

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:500 erstellt.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.234 m² auf und befindet sich westlich der Lünigseer Straße.

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

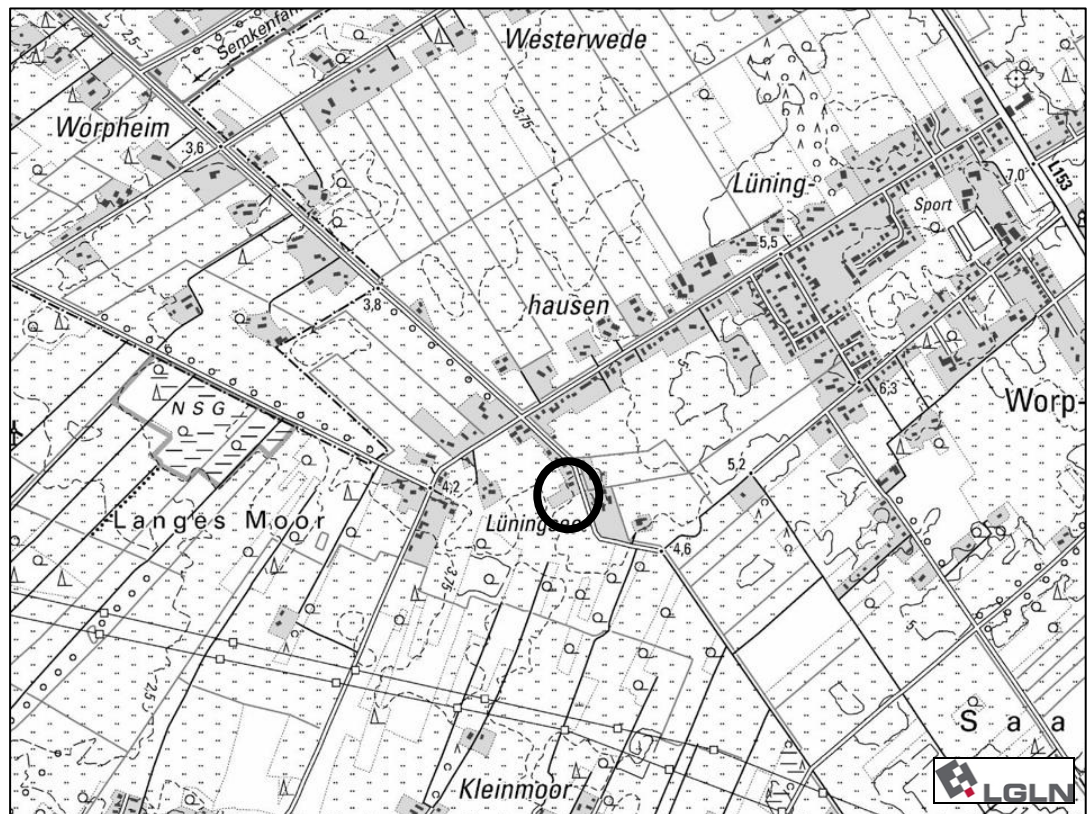


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (TK 25); das Plangebiet ist mit einem Kreis gekennzeichnet

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP) konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die Ziele (nachfolgend in Fett- und Kursivschrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind Grundsätze (nur Kursivschrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

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

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

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 - 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsbereiches innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus geschaffen, so dass das örtliche Angebot an Wohnraum vergrößert wird. Damit trägt die vorliegende Bauleitplanung zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung bei.

1.1 - 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes sind keine signifikanten Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur sowie die räumliche Bevölkerungsverteilung zu erwarten.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

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

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

Bodenschutz

3.1.1 04 *„Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“*

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. Im **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“* Mit diesem Grundsatz soll die Innenent-

wicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes innerhalb des Siedlungsbereiches Lüningssee. Insofern entspricht die vorliegende Bauleitplanung der raumordnerischen Vorgabe zum sparsamen Flächenverbrauch sowie dem Vorrang der Innenentwicklung.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

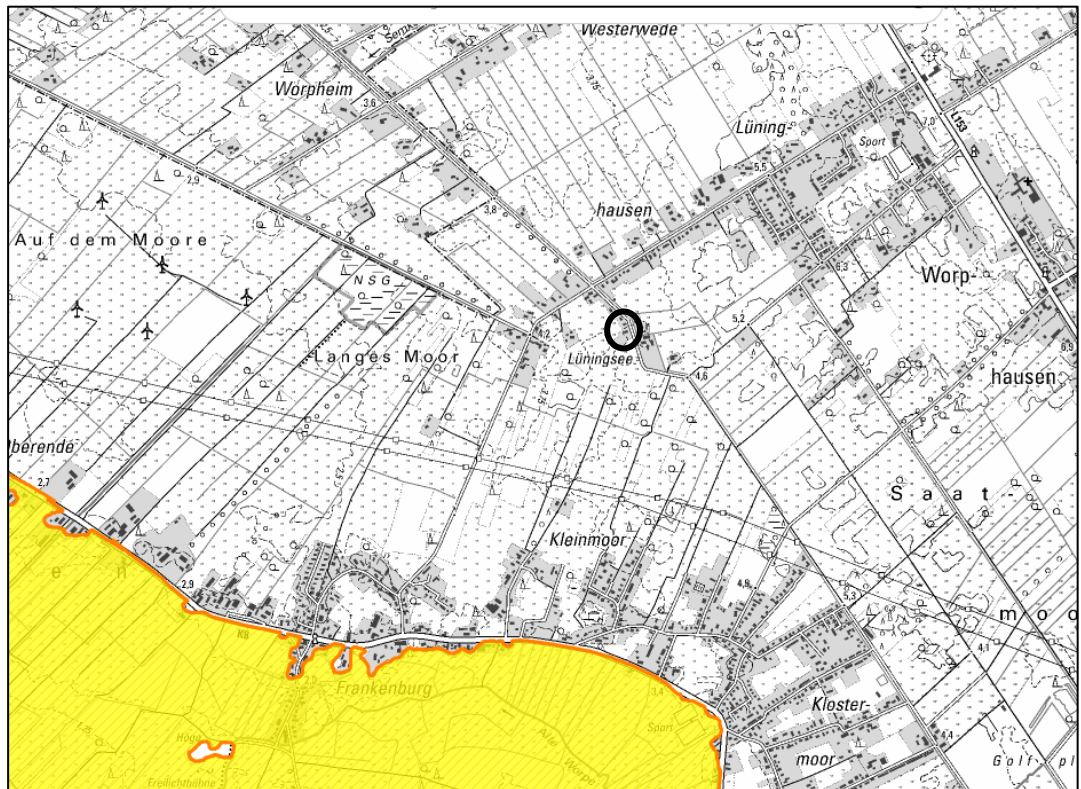


Abb. 2: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebietes § 78b WHG (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie abseits von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG).

Das Plangebiet liegt zudem außerhalb des Küsteneinflussbereiches.

Insgesamt betrachtet ist die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses als sehr gering einzustufen. Somit besteht kein grundsätzlicher Zielkonflikt.

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Wie bereits erläutert, besteht ein sehr geringes Überflutungsrisiko sowohl durch oberirdische Gewässer, als auch durch eindringendes Meerwasser. Es liegt jedoch eine mittlere Gefahr für Starkregenereignisse vor (siehe nachfolgende Abbildung).

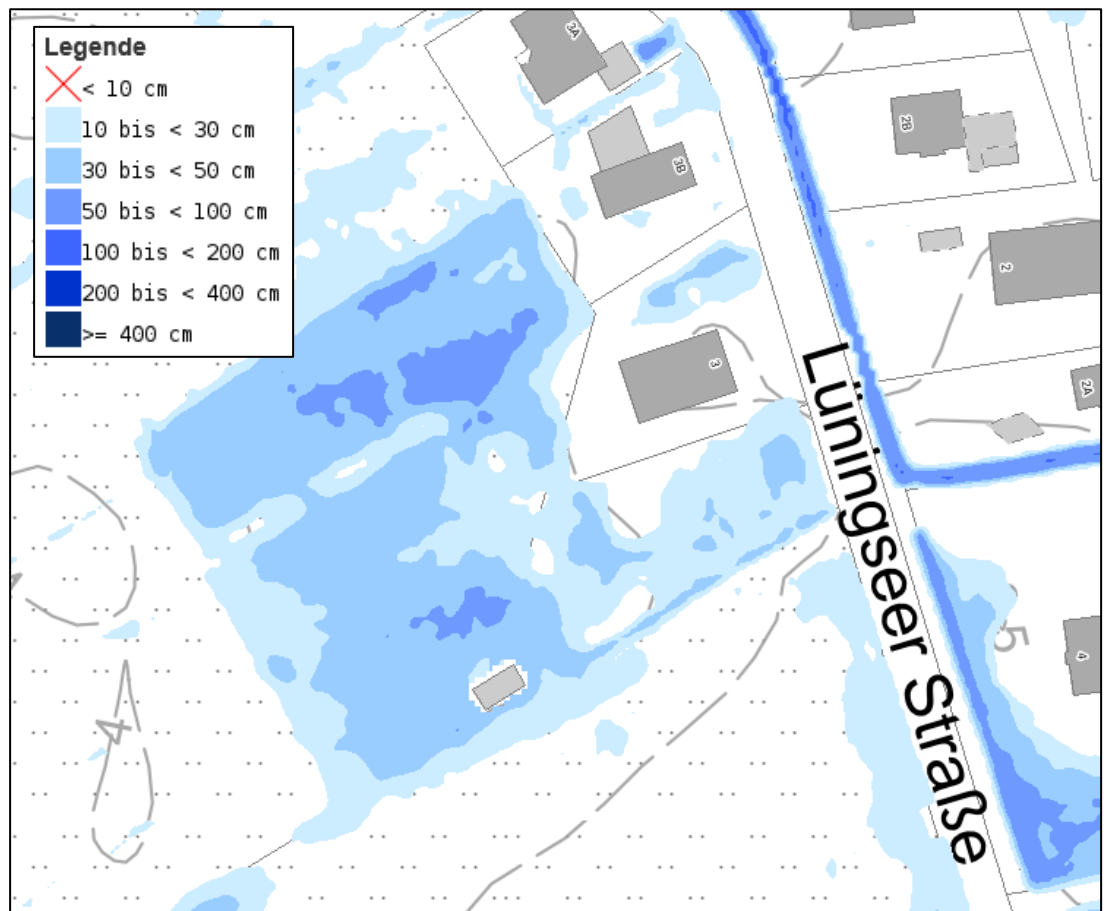


Abb. 3: Überflutungstiefe Extrem (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

In Bezug auf Starkregenereignisse ist auf der nachgeordneten Planungsebene bei der Errichtung von Gebäuden darauf zu achten, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser in das Gebäude vermieden wird. Die Vermeidung von Schäden im oder am Gebäude kann zum Beispiel durch konstruktive Maßnahmen, wie z. B. Geländeaufhöhungen erfolgen.

Auswirkungen durch den Klimawandel im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind daher nicht zu erwarten, bzw. in Bezug auf Starkregen als mäßig zu bezeichnen.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2011** wird dem zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal in der gesamträumlichen Siedlungsstruktur die Funktion eines Grundzentrums (RROP 2.1 01) zugewiesen und er hat dementsprechend einen Versorgungsauftrag für den täglichen allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung. Darüber hinaus sind über die Gemeindegrenzen hinausgehende Funktionen für die Gesundheitsvorsorge und das Bildungswesen als besondere Entwicklungsaufgabe in der Gemeinde Lilienthal zu berücksichtigen, zu sichern und zu entwickeln. Zudem besitzt die Gemeinde Lilienthal eine herausgehobene Funktion für das Wohnen (RROP 2.3 02).

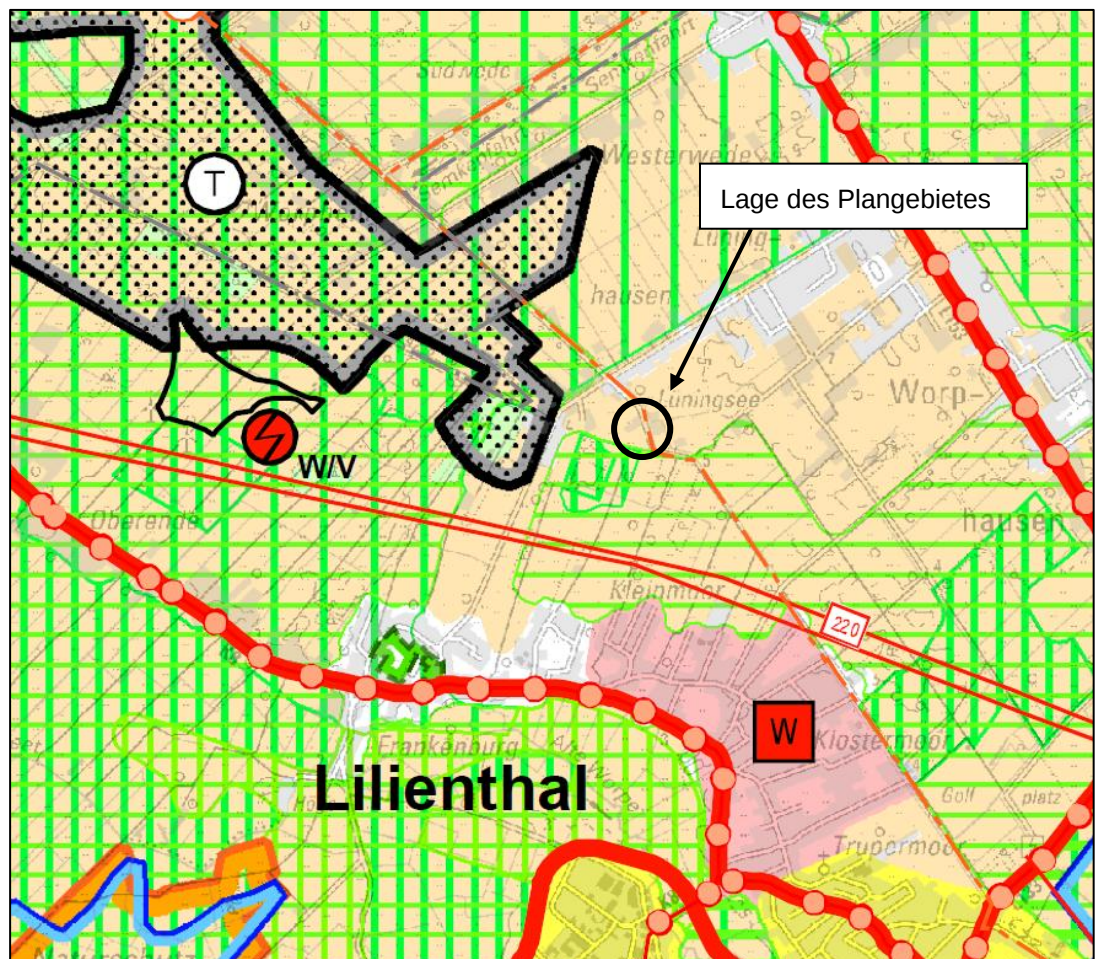


Abb. 4: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Landkreis Osterholz, 2011))
Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

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

Dieses führt dazu aus:

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

*„In den als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orten soll die für die Grundversorgung bzw. für die gehobene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erforderliche Infrastruktur gesichert und entwickelt werden. Hierzu ist eine besondere Stärkung der Bevölkerungsentwicklung an diesen Standorten erforderlich. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt es darauf an, Infrastruktureinrichtungen und Siedlungsentwicklung zunehmend zusammenzuführen. Dies bewirkt einerseits eine bessere Auslastung und damit einen effizienteren Betrieb der Infrastruktureinrichtungen und andererseits eine bessere Erreichbarkeit für die Bevölkerung. Die Siedlungsentwicklung ist daher zum einen vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegten Zentralen Orte zu konzentrieren. [...] Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete, der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile und der sonstigen für eine Siedlungsentwicklung geeigneten Orte oder Ortsteile ist die Siedlungsentwicklung auf eine **Eigenentwicklung** zu beschränken.“ (RROP Kap. 2.3. 03).*

Wie der Abbildung 2 entnommen werden kann, befindet sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal. Gemäß den raumordnerischen Vorgaben ist somit die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Worpshausen auf die Eigenentwicklung zu beschränken.

Die Begründung des RROP zu den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur führt zum Aspekt der Eigenentwicklung folgendes aus:

„Die Eigenentwicklung dient nicht primär der Deckung eines Wohnraumbedarfs von außen. Eine auf Zuzug und Wanderungsgewinne orientierte Siedlungsentwicklung soll vielmehr in den für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Bereichen erfolgen. Die Eigenentwicklung dient vielmehr der Deckung eines inneren Bedarfs. Hierdurch kann beispielsweise den aus den jeweiligen Orten und Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. [...] Dabei soll eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung nur eher kleinflächig erfolgen und im Regelfall nur wenige Baugrundstücke umfassen. Der Umfang einer zulässigen Eigenentwicklung lässt sich abstrakt nicht festlegen, sondern differiert je nach Größe und Ausstattung des jeweiligen Ortes oder Ortsteils.“ (zu RROP Ziffer 2.3 03)

Da mit der vorliegenden Bauleitplanung lediglich die Errichtung von einem Einfamilien- oder Zweifamilienhaus bauleitplanerisch vorbereitet wird, entspricht dies der Eigenentwicklung.

„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle

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

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

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

Das Plangebiet liegt ca. 300 m südöstlich der Haltestelle „Lüninghausen Lüningsee“ der Regionalbuslinie 668, die Osterholz-Scharmbeck mit dem Bremer Ortsteil Borgfeld verbindet. Es ist somit eine Anbindung an das Netz des ÖPNV und damit an den Ortskern Lilienthals mit seinen grundzentralen Einrichtungen für alle Bevölkerungsschichten gegeben.

Der Ortsteil Worphausen verfügt des Weiteren über Infrastruktureinrichtungen, die den künftigen Anwohnern zu Gute kommen. Hierbei handelt es sich insbesondere um einen Kindergarten, eine Krippe, eine Grundschule, Sportanlagen und ein Dorfgemeinschaftshaus. Zudem verfügt der Ortsteil über einige Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetriebe und den Veranstaltungsort Lilienhof. Neben der Worphausener Feuerwehr sind auch verschiedene Vereine in der Ortschaft aktiv.

Bodenschutz

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

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

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

Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg (F=Radfahren)

„An regional bedeutsamen Wanderwegen soll den Belangen von Radfahrern bzw. Wanderern bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (RROP 3.9 - 08)

Der regional bedeutsame Radwanderweg verläuft entlang der Lüningseer Straße.

Auswirkungen auf die Funktion des regional bedeutsamen Radwanderweges durch die vorliegenden Bebauungsplanänderung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Wie die vorangegangenen Ausführungen zeigen, trägt die vorliegende Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal sind das Plangebiet sowie die nördlich und südöstlich daran anschließenden Bereiche als *Wohnbauflächen* dargestellt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einiger Entfernung zum Plangebiet ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Reitsport*“. Zudem ist die Lüningsseer Straße, die im Osten an das Plangebiet angrenzt, als *Sonstige Verkehrsfläche* dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung). Am südlichen Rand des Sondergebietes ist der Verlauf einer oberirdischen *Hauptversorgungsleitung* (Elektrizität) gekennzeichnet. Diese ist jedoch in der Örtlichkeit nicht vorhanden.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal entwickelt und entsprechen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 10.04.2013 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningseer Straße“ (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 117 „Lüningseer Straße“ (Änderungsreich ist rot umrandet)

Der Bebauungsplan Nr. 117 „Lüningseer Straße“ setzt im Wesentlichen *Allgemeine Wohngebiete* (WA) sowie ein *Eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEE) und ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ fest. Die *Allgemeinen Wohngebiete* sind aufgrund ihrer Zuordnung zu internen und externen Kompensationsflächen relativ stark in einzelne Quartiere gegliedert. Die wesentlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind jedoch identisch. So sind

einheitlich die Anzahl der Vollgeschosse auf eins und die maximale Gebäudehöhe auf 9,0 m begrenzt. Zudem wurde die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe auf einheitlich 0,3 m über Straßenniveau festgesetzt. Bezüglich der *Allgemeinen Wohngebiete* enthält der Bebauungsplan außerdem eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei und je Doppelhaushälfte auf eine sowie eine maximale Gebäudelänge von 25,0 m. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) variiert innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* von 0,2 bis 0,3. Für die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen beträgt die GRZ 0,2. Entlang der Lünigseer Straße setzt der Bebauungsplan zudem den Schiffgraben sowie den beidseitig der Straße vorhandenen Baumbestand zum Erhalt fest. Weitere ortsbildprägende Einzelbäume sind innerhalb des Gewerbegebietes zu erhalten.

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst den im Ursprungsbebauungsplan als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzten Bereich.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im baulich locker strukturierten Bereich des Ortsteils Worphausen der Gemeinde Lilienthal. Die Bebauung entlang der Lünigseer Straße wird durch eine Mischung von alten meist ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden und neuen Wohnhäusern, die nach der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes errichtet worden sind, geprägt. Zwischenzeitlich sind alle in der Vergangenheit vorhandenen Baulücken mit neuen Wohngebäuden gefüllt. Lediglich ein potenzielles Baugrundstück, welches im Ursprungsbebauungsplan ebenfalls für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen war, ist gegenwärtig noch unbebaut. Es handelt sich dabei um die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des jetzigen Plangebietes.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Lünigseer Straße befindet sich eine Hofstelle, die gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan im Nebenerwerb bewirtschaftet wird.

Das Plangebiet selbst ist gegenwärtig unbebaut und wird entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplanes als „Hausgarten“ genutzt. Der überwiegende Teil des Gartens ist als Rasenfläche gestaltet und lediglich im rückwärtigen Bereich befindet sich eine kleine Gruppe mit Ziergehölzen. Es sind weitere Gehölze in Form von Einzelbäumen vorhanden. Es handelt sich dabei um zwei Birken und eine Tanne am Rand der Lünigseer Straße sowie zwei Obstbäume innerhalb der Rasenfläche, eine Kiefer am Grenzgraben, der sich am südlichen Rand des Änderungsbereiches befindet, sowie eine Eiche am westlichen Rand des Plangebietes.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches an der Lünigseer Straße. Um dieses städtebauliche Ziel zu verwirklichen, ist die Aufhebung der *Privaten Grünfläche* mit der Zweckbestimmung

„Hausgarten“ zu Gunsten eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Die geplanten Festsetzungen werden weitestgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, welche für die dort bereits festgesetzten *Allgemeinen Wohngebiete* getroffen wurden.

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

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung werden folgende im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erarbeitete Untersuchungen herangezogen:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Einwirkung von Geruchsstoffimmissionen aus dem Betrieb einer Pferdehaltung und einer Rinderhaltung auf den Bebauungsplan Nr. 117. 1. Überarbeitung; Landwirtschaftskammer Niedersachsen, September 2011
- Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit, Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe Jochen Holst, 12.11.2010
- Stellungnahme zu Bodenuntersuchungen; Kleberg + Partner, Juni 2010
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 117 „Lüningseer Straße“, Bonk-Maire-Hoppmann, 25.05.2012

7. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Aufgrund der Änderung einer *Privaten Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ in ein *Allgemeines Wohngebiet* werden folgende Festsetzungen neu getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Analog zu den an den Änderungsbereich angrenzenden Bereichen des Ursprungsbebauungsplanes sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf zwei und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung städtebaulich in das Umfeld einfügen wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird analog zu den nördlich angrenzenden Bereichen mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt und damit der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO von 0,4 deutlich unterschritten. Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche um 50 % durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist jedoch zulässig.

Die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** sowie die **maximal zulässige First- und Erdgeschossfußbodenhöhe** werden ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Festsetzung von **Baugrenzen** in der Planzeichnung definierten *überbaubaren Grundstücksflächen* werden so angeordnet, dass sich in das Konzept des Ursprungsbebauungsplanes einfügen. Dementsprechend weist die straßenseitige Baugrenze einen Abstand von 7,0 m zum Flurstück der Lünigseer Straße auf.

Die bisher **festgesetzte abweichende Bauweise** (a) wird unverändert übernommen. Demnach sind Gebäude im Plangebiet mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Gebäudelänge darf maximal 25 m betragen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO werden nicht auf die Gebäudelänge angerechnet.

7.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dabei muss durch eine Geländeaufhöhung ein Mindestabstand der Sickeranlage zum mittleren maximalen Grundwasserstand von 1,0 m gewährleistet sein, um Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden. Dazu ist der betroffene Grundstücksteil ggf. durch Bodenauffüllungen aufzuheben und ein Abstand von mindestens 2,0 m zwischen Böschungsoberkante und Gebäuden einzuhalten. Zudem ist eine Böschungsneigung von 1:2 zu berücksichtigen.

Zur Reduzierung der Auswirkung von Starkregenereignissen sind die oberirdischen Stellplätze sowie die Zufahrten und vergleichbare Anlagen unter Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen wurde unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bäume im Plangebiet überarbeitet.

Ursprünglich waren im Plangebiet 3 Birken unmittelbar angrenzend an das Straßenflurstück der Lüningsseer Straße sowie eine Eiche im Westen des Änderungsbereiches zum Erhalt festgesetzt. Zwischenzeitlich sind allerdings nur noch 2 Birken und die Eiche vorhanden, die auch weiterhin zum Erhalt festgesetzt werden. Der Verlust einer Birke wird durch die Festsetzung zur Entwicklung einer Baum-Strauchhecke am westlichen Rand des Plangebietes kompensiert.

Zum Schutz der Einzelbäume wurde eine neue ergänzende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass innerhalb des Kronentraufbereiches zuzüglich 1,5 m jegliche Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden etc.) unzulässig ist. Abgrabungen und Auftragungen sind nur bis maximal 0,2 m zulässig. Ausgenommen sind erforderliche Grundstückszufahrten, wobei Maßnahmen zum Wurzelschutz (z. B. Wurzelbrücken, Handgrabungen) entsprechend der einschlägigen fachlichen Bestimmungen zu ergreifen sind. Diese Ausnahme ist erforderlich, um zwischen den Bäumen an der Lüningsseer Straße eine Grundstückszuwegung anlegen zu können.

Zudem wird die bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene randliche Eingrünung für die *Allgemeinen Wohngebiete* übernommen und am Westrand des Änderungsbereiches eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt. Für diese werden die Regelungsinhalte der bestehenden Festsetzung zu Pflanzenarten und -qualitäten etc. unverändert übernommen.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde zudem am südlichen Rand des Änderungsbereichs eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* neu festgesetzt, um den dort verlaufenden Graben zu erhalten. Dieser kann dann ggf. bei Starkregenereignissen überschüssiges Niederschlagswasser aufnehmen.

Der vorhandene Grenzgraben ist von den Anliegern bei Bedarf zu unterhalten.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1.234 m ²
davon: Flächen zum Erhalt... (Graben)	ca. 53 m ²
davon: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 93 m ²
Gesamtfläche	ca. 1.234 m ²

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist ein Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der

Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und gem. § 2a BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Daher sind die Auswirkungen der Planung im Folgenden dargestellt.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Bebauungsplan als *Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“* festgesetzt. Somit besitzt das Plangebiet eine Bedeutung für die private Erholung und Freizeitgestaltung.

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung wird das Plangebiet als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt. Dadurch wird die Bedeutung für die Erholung und Freizeitgestaltung gemindert, aber dafür kommt eine Bedeutung als Wohnstandort hinzu. Gartenflächen für die Erholungsnutzung bleiben weiterhin erhalten, wenn auch in geringerem Umfang.

Beeinträchtigt wird das Schutzgut Mensch durch Immissionen von angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen, die auf das Plangebiet einwirken. Durch die vorliegende Planung kommen keine neuen Immissionen hinzu.

Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der zukünftigen Wohnbevölkerung sind nicht zu erwarten.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut Mensch eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu, die auch bei Umsetzung der Planung unverändert bleibt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

Um die Bedeutung des Plangebietes bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt beurteilen zu können, ist es erforderlich, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningseer Straße“ potentiell vorhandenen Biotope zu prognostizieren. Zudem fand eine Ortsbegehung durch Instara GmbH am 26.06.2024 statt, um den derzeitigen Zustand im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Tier- und / oder Pflanzenarten abschätzen zu können. Die Benennung der Biotoptypen basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2023).

An der Lüningseer Straße sind 3 Hänge-Birken (*Betula pendula*) zum Erhalt festgesetzt, die dem Biotoptyp *Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)* angehören. Eine der drei Hänge-Birken wurde bereits gefällt. Im Westen des Plangebietes ist zudem eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zum Erhalt festgesetzt, die ebenfalls dem Biotoptyp *Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)* angehört.

Im derzeit geltenden Bebauungsplan ist der Großteil des Plangebietes als *Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“* festgesetzt, der dem Biotop *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) zugeordnet werden kann. Im Plangebiet befinden sich eine Kirsche (*Prunus avium*), eine Pflaume (*Prunus domestica*), ein Apfelbaum (*Malus domestica*), eine Linde (*Tilia spec.*), eine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und eine Tanne (*Abies spec.*), die nicht zum Erhalt festgesetzt sind, aber zum Biotoptyp *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) gehören.

Vor Umsetzung der Planung kommt dem *Neuzeitlichen Ziergarten* (PHZ) eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Biologische Vielfalt zu.

Bei dem Biotoptyp *Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe* (HBE) wird laut Breuer-Modell (2006) auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet. Stattdessen ist bei Verlust ein artgleicher Ersatz zu leisten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 - 1. Änderung, wird das gesamte Plangebiet als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt. Somit kommen im Plangebiet zukünftig die Biotoptypen *Einzel- und Reihenhausbauung* (OE) und *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) vor. Die nicht festgesetzten Bäume innerhalb des *Neuzeitlichen Ziergartens* werden weiterhin nicht zum Erhalt festgesetzt.

Da beide Biotoptypen eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) besitzen, kommt es hier nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Der Graben an der südlichen Plangebietsgrenze wird zum Erhalt festgesetzt. Er ist dem Biotoptyp *Nährstoffreicher Graben* (FGR) zuzuordnen. Der Nährstoffreiche Graben erhält sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planung eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II).

An der Westgrenze des Plangebietes wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, die mit einer *Strauch-Baumhecke* (HFM) aus einheimischen und standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden soll. *Der Strauchbaum-Hecke* kommt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu.

Die Stiel-Eiche bleibt weiterhin zum Erhalt festgesetzt, wodurch sich an ihrer Bedeutung nichts ändert. Von den drei Hänge-Birken an der Lüningsseer Straße werden nur noch 2 Bäume weiterhin festgesetzt. Zudem wurde eine textliche Festsetzung zum Schutz des Wurzelbereichs der festgesetzten Bäume in die Planzeichnung aufgenommen.

Eine Hänge-Birke wurde bereits gefällt, um zukünftig eine neue Grundstückszufahrt zu schaffen. Diese Hänge-Birke kann innerhalb der an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ersetzt werden.

Schutzgut Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu

berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme zur Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Worphausen und nördlich sowie südlich des Plangebietes ist bereits Bebauung vorhanden. Deshalb zählt das Plangebiet nicht mehr zur freien Landschaft und erhält somit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche. Nach Ausführung der Planung ändert sich die Bedeutung für das Schutzgut Fläche nicht.

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

Schutzgut Boden

Gemäß den Aussagen der Bodenkarte von Niedersachsen ist im Plangebiet der Bodentyp „*Mittleres Erdhochmoor*“ anzutreffen. Die Bodenlandschaft (BL) ist *Moore und lagunäre Ablagerungen*, die Bodengroßlandschaft *Moore der Geest* (BGL) und die Bodenregion (BR) *Geest*.

Für den Straßenbau der Lünigseer Straße wurde auf doppelter Breite der Straße die Torfschicht abgetragen und westlich der Straße (auch im Plangebiet) auch der darunter liegende Sand (Geologie und Umwelttechnik Dipl. Geologe Jochen Holst, 2010). Der Sand wurde für den Straßenbau verwendet und die Kuhle westlich der Straße mit dem Torf verfüllt. Dies führte zu einer grundlegenden Änderung des Bodengefüges und der Schichtenabfolge, wodurch der Boden als deutlich überprägt anzusehen ist. Es wird die Annahme getroffen, dass aufgrund dieser Maßnahmen 10 m längs der Lünigseer Straße im Plangebiet betroffen sind. Dies entspricht einer Fläche von 50 m², die damit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) besitzt.

Die Böden westlich davon sind nicht betroffen, wodurch diesem Bereich eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugewiesen werden kann.

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

Bestandsversiegelungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zukünftig wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Da keine Angaben zu einer Überschreitung für Nebenanlagen getroffen wurden, wird von einer 50%igen Überschreitung ausgegangen, was eine Gesamtversiegelung von 30 % zulässt (GRZ 0,2 + 50% Überschreitung = 0,3). Somit ist zukünftig eine Versiegelung von 370 m² zulässig ($1.234 \cdot 0,3 = 370 \text{ m}^2$).

Um eine ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung durch Sickermulden zu gewährleisten, muss die Torfschicht an der Oberfläche der zukünftigen Sickermulden durch wasserdurchlässige Sande ausgetauscht werden (Kleberg + Partner, Juni 2010). Außerdem muss das Gelände um circa 0,4 bis 0,5 m aufgehöht werden, um einen ausreichenden Abstand zwischen der Sickermulde und dem mittleren Grundwasserstand einzuhalten.

Da noch nicht sicher ist, wie viel Fläche des Plangebietes konkret aufgehöht werden muss, wurde das Worst-Case Szenario angenommen, dass bis auf die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (ca. 93 m²) sowie die *Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern* (ca. 53 m²) der gesamte Boden allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) aufgehöht werden muss. Dies entspricht unter Berücksichtigung der 50 m² „gestörten“ Bodens an der Lüningsseer Straße einer Fläche von 1.038 m².

Da Böden allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) vorliegen, müssen diese erheblichen Beeinträchtigungen in einem Verhältnis von 1:0,5 (1.038 m²*0,5=519 m²) ausgeglichen werden. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt somit 519 m².

Die Böden, die derzeit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) besitzen, erhalten in Zukunft weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besteht aus dem Grundwasser und den Oberflächengewässern.

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet in Form von einem künstlich angelegten Entwässerungsgraben an der Südseite des Plangebietes. Dem Graben kommt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Oberflächengewässer zu. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird der Graben zum Erhalt festgesetzt, sodass seine gegenwärtige Bedeutung bestehen bleibt.

Im Plangebiet liegen laut Bodenuntersuchung die Grundwasserstände bei circa 1 m unter der Geländeoberkante vor (Geologie und Umwelttechnik Dipl. Geologe Jochen Holst, 2010). Außerdem wird die Versickerung von Niederschlagswasser durch die im Plangebiet vorkommende Torfschicht deutlich gehemmt. Daher ist dem Schutzgut Grundwasser eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

Gemäß der Stellungnahme des Büros Kleberg + Partner zur Bodenuntersuchung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers über Sickermulden möglich ist, wenn vorher im Bereich der Sickermulden die Torfschicht durch eine durchlässige Sandschicht ausgetauscht wird (Kleberg + Partner, Juni 2010). Zudem muss das Gelände um 0,4 bis 0,5 m aufgehöht werden, um einen ausreichenden Abstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sickermulde und dem mittleren Grundwasserstand einzuhalten. Somit kommt es nicht zu einer Verschlechterung der Grundwasserverhältnisse.

Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten, vorläufigen Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

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

Schutzgut Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges bereits beeinträchtigt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze wirken sich aufgrund der Evapotranspiration und der Luftreinhaltung positiv auf das Klima aus. Dem Schutzgut Klima / Luft ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe 1 – 2) beizumessen.

Im Allgemeinen führen neu bebaute Flächen zu einer örtlichen Veränderung der klimatischen Situation. Insbesondere ist auf neu bebauten Flächen mit einer verringerten Luftfeuchte, verstärkter Wärmestrahlung sowie einem vergrößerten und beschleunigten Temperaturgang zu rechnen.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung sowie der Gehölzanpflanzungen im Plangebiet ist allerdings nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen ergeben werden. Nach Umsetzung der Planung bleibt die gegenwärtige Bedeutung erhalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Ortschaft Worphausen. Aufgrund der im Norden und Osten, bestehenden Bebauung ist das Landschafts- bzw. Ortsbild bereits deutlich überprägt. Dem Schutzgut ist daher nur eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

Nach Umsetzung der Planung kommt dem Plangebiet weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu. Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Grundflächenzahl wurde sich an den Festsetzungen des aktuell geltenden Bebauungsplans für die angrenzenden *Allgemeinen Wohngebiete* orientiert. Somit werden sich die Gebäude gut in die bestehende Bebauung einfügen. Zudem dient die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen zu einer Eingrünung zur freien Landschaft hin.

Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine Sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden.

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

Schutzgut Schutzgebiete und Objekte

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte. In circa 520 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Worpsswede (LSG OHZ 00013). Aufgrund der Entfernung und der Tatsache, dass es Bebauung gibt, die deutlich näher an dem Landschaftsschutzgebiet liegt, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes auszugehen.

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Interne Kompensation

Gleichwohl entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 13a BauGB auch bei der Ermittlung einer erheblichen Beeinträchtigung eines Schutzgutes kein Ausgleich im Sinne des Gesetzes erforderlich ist, kommt es durch die am Westrand mit einer Größe von 93 m² festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* zu einem Ausgleich der nicht mehr zum Erhalt festgesetzten Hänge-Birke (Flächenansatz 25 m²).

Die verbleibende *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* von 68 m² wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus. Außerdem trägt die *Strauch-Baumhecke* (HFM) zu einer Eingrünung des Plangebietes bei, was sich aufgrund der vorgeschriebenen Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Zusammenfassung

In der Summe ergeben sich durch die vorliegende Planung lediglich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Der Verlust der im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Birke kann auf 25 m² innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* komplett ausgeglichen werden. Die Restfläche (68 m²) der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* dient als Ausgleich für einen Teil der erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden (519 m²), gleichwohl aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist, da der Gesetzgeber durch die seit 2007 geltende Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen hat, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, zu denen auch der vorliegende Bebauungsplan gehört, ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

9.2

Besonderer Artenschutz

Entsprechend § 44 Absatz 1 BNatschG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Brutvögel

Das Plangebiet ist Teil des innerörtlichen Gebietes. Damit unterliegt es einem hohen anthropogenen Störungs- und Nutzungsdruck, so dass nur von einem stark eingeschränkten Artenvorkommen auszugehen ist. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielsweise Wiesenbrütern, ist im Plangebiet aufgrund der Siedlungslage nicht zu erwarten.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Arten sowie andere typische Siedlungsarten, zum Beispiel Spatz (*Passer domesticus*), Kohl- und Blaumeise (*Parus major* und *Cyanistes caeruleus*), Amsel (*Turdus merula*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Elster (*Pica pica*) und die Haustaube (*Columba livia* f. *domestica*) zu nennen, die in den Hausgärten und vor allem den Gehölzen im Plangebiet leben. In der Pflaume und dem Apfelbaum befanden sich zur Zeit der Kartierung Höhlen, die von Vögeln als Bruthabitat genutzt werden können.

Insgesamt hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die Avifauna, die über diejenige der angrenzenden Hausgärten hinaus geht, weil es sich beim Plangebiet um Biotoptypen handelt, die häufig sind und in der Umgebung weiterhin vorkommen.

Fledermäuse

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

In der Pflaume und dem Apfelbaum befanden sich zur Zeit der Kartierung Höhlen, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können.

Verbotsbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Tötung von Tieren und Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG Störung

Die Verbotstatbestände „Tötung von Tieren“ und „Störung“ sind nicht gegeben, da die Gehölzbeseitigung möglichst außerhalb der Brut- und Setzzeit stattfindet. Falls dies nicht gewährleistet werden kann, sind die zu fällenden Gehölze vorher von einer fachkundigen Person auf möglichen Besatz zu überprüfen. Vom 01.10. bis zum 29.02. sind Gehölze und Baumhöhlen zudem auf überwinternde Arten zu überprüfen. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.

Dadurch ist gewährleistet, dass sowohl während der Brut- und Aufzuchtphase, als auch während der Überwinterungsphase keine Tiere getötet oder gestört werden.

Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Verlust von Fortpflanzungsstätten

Eine im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Birke wurde bereits im Vorfeld der Planaufstellung entfernt. Zudem werden die Kirsche, die Pflaume, der Apfelbaum, die Tanne, die Kiefer und die Linde nicht zum Erhalt festgesetzt, was ebenfalls zu einem Verlust dieser Bäume und damit auch potentieller Fortpflanzungsstätten führen kann. Der Verlust von Fortpflanzungsstätten kann teilweise durch die neue *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ausgeglichen werden. Außerdem befinden sich in der Umgebung genügend weitere Gehölze, die von Vögeln und Fledermäusen als Lebensraum genutzt werden können. Somit kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung, die sich auf die Populationen der benannten Arten auswirken würde.

Der Verbotstatbestand tritt nicht ein.

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

9.3

Wasserwirtschaft

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

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung (Stand: 2010) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung folgender Aspekte möglich ist:

- Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur über Sickermulden möglich (Sickerschächte oder tiefer liegende Rigolen sind nicht zulässig).
- Die Torfschicht an der Oberfläche ist durch wasserdurchlässige Sande im Bereich der Sickermulden auszutauschen.
- Das Gelände ist um ca. 0,4 m bis 0,5 m aufzuhöhen, um einen ausreichenden Abstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sickermulde und dem mittleren Grundwasserstand einzuhalten.

Im Rahmen des Straßenbaus der Lünigseer Straße wurden umfangreiche Bodenarbeiten durchgeführt, die auch das Abtragen der obersten Torfschicht auf etwa doppelter Straßenbreite beinhaltete. Zudem wurde auf der östlichen Straßenseite ein Teil der darunterliegenden Sandschicht abgetragen und als Unterbau für die Fahrbahn verwendet. Die dadurch entstandene Geländekuhle wurde anschließend mit Torf aufgefüllt. Gemäß den Angaben in der Stellungnahme zu Bodenuntersuchungen (Kleberg + Partner, Juni 2010) ist ein etwa 10,0 m bis 15,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Lünigseer Straße betroffen.

Aufgrund der geschilderten Bodenveränderungen in der Vergangenheit ist vor Durchführungen von konkreten Baumaßnahmen eine Bodenuntersuchung durchzuführen.

Grundsätzlich sind bei der Herstellung von Versickerungsanlagen die einschlägigen technischen Bestimmungen, die auch einen angemessenen Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken beinhalten, sowie das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch, welche Schädigungen eines Nachbargrundstückes ausschließen, zu beachten. Die konkrete bauliche Umsetzung erfolgt auf der nachgeordneten Planungsebene im Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen.

Der Grenzgraben an der Südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches wird zum Erhalt festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in ein Gewässer, d. h. auch in den Grenzgraben grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8-10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich ist, da ein Benutzungstatbestand gemäß § 9 WHG vorliegt. Zudem sind bei einer Geländeaufhöhung ein Böschungsgefälle von 1:2 sowie ein Gewässerrandstreifen von 2,0 m zu berücksichtigen.

9.4 Ver- und Entsorgung

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

9.5 Überörtlicher Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Lünigseer Straße. Diese Gemeindestraße weist eine Verbindung an das regionale und überörtliche Straßensystem auf. Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes sowie die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen ist davon auszugehen, dass das vorhandene Straßensystem diesen geringen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.

Die Belange des Verkehrs werden somit nicht negativ berührt.

9.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 117 „Lünigseer Straße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 117 „Lünigseer Straße“ (Stand: 25.05.2012), Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen).

Die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan fasst die Ergebnisse der Untersuchung wie folgt zusammen:

„Zudem wurde in einem Schalltechnischen Gutachten ermittelt, ob Verkehrslärmbelastungen bestehen, da das Plangebiet unmittelbar an der Lünigseer Straße liegt und im Norden an die Lünighauser Straße grenzt.

Des Weiteren überprüft das Gutachten, ob durch geräuschrelevante Vorgänge des nördlich im Plangebiet liegenden Tischlereibetriebs eine Immissionsbelastung anzunehmen ist.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete durch Geräusche bereits vorhandener Anlagen weit unterschritten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Beurteilung von Straßenverkehrslärmimmissionen werden im Plangebiet ebenfalls sicher eingehalten.

Maßnahmen zur Lärminderung sind daher nicht erforderlich" (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117, S. 5).

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und den daraus resultierenden Nutzungen ergeben sich keine zusätzlichen Emissionsquellen, die sich negativ auf die angrenzende Wohnnutzung auswirken könnten.

Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes ergeben sich nicht.

9.7 Landwirtschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden die landwirtschaftlichen Emissionen durch einen Pferdestall am nördlichen Abschnitt der Lüningsseer Straße sowie des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes in unmittelbarer Nachbarschaft des jetzigen Plangebietes untersucht. Im Ergebnis werden die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für *Allgemeine Wohngebiete* unterschritten, so dass zum damaligen Zeitpunkt auch Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigt worden sind. Da im Ursprungsbebauungsplan sowohl nördlich als auch südlich des vorliegenden Änderungsbereiches *Allgemeine Wohngebiete* festgesetzt sind, ergeben sich aus städtebaulicher Sicht keine Änderungen in Bezug auf die Immissionssituation. Sofern zukünftig eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen sollte, ist dabei die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld zu berücksichtigen.

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

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht negativ berührt.

9.8 Freizeit und Erholung

Die Belange von Freizeit und Erholung werden durch die vorliegende Planung insofern berührt, als dass die vorgelagerte Lüningsseer Straße auf Ebene der Regionalplanung als *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg* (F=Radfahren) gekennzeichnet ist.

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes sowie die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen ist nur mit einer äußerst geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Lüningsseer Straße zu rechnen.

Auswirkungen auf deren Funktion für die Erholung und Freizeitnutzung ergeben sich dadurch nicht.

9.9 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung

von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Bezüglich folgender Aspekte wurden Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

- Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind „*bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).*“ Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.
- Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.
- Gemäß den Bestimmungen der NBauO (§ 9 Abs. 2 NBauO) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen, so dass der Anteil an Vegetation überwiegen muss.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende **Klimaschutzaspekte** berücksichtigt:

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) unterschreitet den Orientierungswert für *Allgemeine Wohngebiete* gem. § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Damit wird zwar der Flächenverbrauch durch die Siedlungsentwicklung nicht gemindert, aber es erfolgt eine Anpassung an den Klimawandel, indem ausreichend Flächen für die Versickerung des Niederschlagswasser zur Verfügung stehen und durch die Nachverdichtung im Siedlungsbereich

auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen verzichtet wird.

- Zudem setzt der vorliegende Bebauungsplan fest, dass oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sowie vergleichbare Anlagen nur mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden dürfen. Dadurch werden die potenziellen negativen Auswirkungen durch Starkregenereignisse gemindert.
- Es ist zudem vorgesehen, dass das auf dem privaten Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist, so dass es dem örtlichen Wasserkreislauf nicht entzogen wird.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan so angeordnet, dass zukünftige Gebäude in Bezug auf die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden können.
- Der vorhandene Grenzgraben im Südosten des Geltungsbereiches wird zum Erhalt festgesetzt.
- Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird durch die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke gegenüber der freien Landschaft eingegrünt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geben lediglich den Rahmen für eine klimaangepasste Bebauung vor und lassen viel individuellen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudegestaltung sowie der technischen Gebäudeausstattung.

9.10 Höchstspannungsleitung

Das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg hat das Raumordnungsverfahren für die Errichtung der 380 kV-Leitung Conneforde – Samtgemeinde Sottrum, Teilabschnitt Elsflath West – Samtgemeinde Sottrum, einschließlich Neubau eines Umspannwerkes im Bereich der Samtgemeinde Sottrum (BBPlG-Vorhaben Nr. 56/ NEP-Projekt Nr. 119) am 02.10.2024 mit der Landesplanerischen Feststellung abgeschlossen.

Die Vorzugstrasse befindet sich in ca. 430 m Entfernung südlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung sind keine grundsätzlichen Konflikte zu erwarten.

10. NACHRICHTLICHE HINWEISE / HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

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

Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung

vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Für die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in ein Gewässer ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8-10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich, da ein Benutzungstatbestand gemäß § 9 WHG vorliegt.

Graben

Der entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Graben ist zu erhalten und bei Bedarf von den Anliegern zu unterhalten.

Kampfmittel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningseer Straße“ wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst die alliierten Luftbilder ausgewertet (Stand: 11.01.2010). Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Vorkommen anderer Kampfmittel kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

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

Altablagerungen

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

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Allgemeiner Artenschutz

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

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dem entsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 80 NBauO dar, die geahndet werden kann.

11. RECHTSFOLGEN

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

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

Bremen, den 30.09.2024 / 10.04.2025

instara

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

gez. Lichtblau

Verfahrenshinweis:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 29.10.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.2025 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 24.07.2025

Der Bürgermeister

gez. Fürwentsches
(Fürwentsches)

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

.....