



## **Bebauungsplan Nr. 88** **„Klostermoor“ - 2. Änderung** **Begründung**

- Entwurf zur erneuten Offenlage  
gem. § 4a Abs. 3 BauGB

BEARBEITET DURCH:

SWECO GMBH

KARL-FERDINAND-BRAUN-STRASSE 9

28359 BREMEN

BEARBEITUNG:

M.A. DOMINIK KREUZHERMES (PROJEKTLEITUNG)

DIPL.-ING. (FH) KIRSTEN FLATHMANN-MATZ

B.SC. WENDY KRÖNERT

DIPL.-GEOGR. CHRISTINA TREBER (MA)



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Stand: 04.09.2019

---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)	2
1.3	Alternativenprüfung	4
1.4	Lage und städtebauliche Situation	5
1.5	Rechtliche Grundlagen	6
2.	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	7
2.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) 2017	7
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz	7
2.3	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz 2000	9
2.4	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	9
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.1.1	Dorfgebiet	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Grundflächenzahl und Überschreitung	12
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	13
3.2.3	Vollgeschosse	13
3.3	Bauweise und Grundstücksausnutzung	14
3.3.1	Bauweise	14
3.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	14
3.5	Umgrenzung von Flächen für die Beseitigung von Abwasser	14
3.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
3.6.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
3.6.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Flächen mit Bindungen	15

---

	für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern	15
3.7	Immissionsschutz	16
4.	Hinweise / Nachrichtliche Übernahme	16
4.1	Denkmalschutz	16
4.2	Kampfmittel	16
4.3	Regelungen zur Wasserwirtschaft	17
4.4	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	18
4.5	Artenschutzrechtliche Hinweise	19
4.6	Räumstreifen am Landwehrgraben	19
5.	Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung	19
6.	Auswirkungen der Planung	20
6.1	Ortsbild	20
6.2	Verkehr	20
6.3	Immissionen und Emissionen	21
6.4	Ver- und Entsorgung	22
6.5	Altlasten	23
6.6	Boden / Bodenschutz	23
7.	Umweltbelange	24
7.1	Umweltprüfung	24
7.2	Schutzgüter des Naturhaushalts	24
7.3	Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	27
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	27
7.5	Artenschutzrechtliche Einschätzung	28
8.	Kosten	31
9.	Städtebauliche Werte	31
10.	Verfahrensvermerke	32
	Anlagen	32

---

## **Verzeichnis der Abbildungen**

	Seite
Abbildung 1: Auszug aus dem RROP 2011 (Plangebiet markiert)	8
Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)	10
Abbildung 3: Kampfmitteluntersuchung	17
Abbildung 4: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	18

## **Anlagen**

- Immissionsgutachten – Zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Lilienthal Klostermoor auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ 1. Änderung, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, April 2019

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor 1. Änderung“ in der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, März 2017, Ergänzung April 2019

---

# **1. Vorbemerkung**

## **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich „Klostermoor“ beschlossen. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird angestrebt, die Nutzungsmöglichkeiten auf der bestehenden Hofstelle zu erweitern und so den landwirtschaftlichen Betrieb langfristig zu sichern. Konkret sind im Geltungsbereich folgende Nutzungen vorgesehen:

- Einbau einer Floristikwerkstatt in den Nebenräumen des vorhandenen Stallgebäudes. Dazu sollen die vorhandenen Räumlichkeiten entsprechend umgebaut bzw. erweitert werden. Das Floristikgewerbe soll sich dabei auf die Anfertigung und die Auslieferung von bestellten Waren konzentrieren. Da dennoch mit Kundenverkehr zu rechnen sein wird, sollen vor dem Stallgebäude die bereits versiegelten Flächen für Stellplätze genutzt werden. Die Realisierung des Vorhabens soll zeitnah geschehen.
- Zur Steigerung des touristischen Angebotes und der Verzahnung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen auf der Hofstelle sollen auf der westlichen Seite des Hofgebäudes (an der Gemeindestraße „Am Saatmoor“) unter dem Leitcharakter „Urlaub auf dem Bauernhof“ vier Ferienwohnungen entstehen. Für die Realisierung des Vorhabens ist ein Zeitraum von 5 Jahren vorgesehen.
- In dem vorhandenen Stallgebäude soll die Möglichkeit geschaffen werden, vier Pferde unterzubringen. Darüber hinaus ist angedacht, in einem Zeitraum von 10 Jahren ein kleines Hofcafé im Gebäudebestand unterzubringen.
- Nördlich des vorhandenen Wohnwirtschaftsgebäudes sollen in ca. 15 Jahren Wohnhäuser für den Eigenbedarf der Eigentümer realisiert werden.

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ erfasst. Der Bebauungsplan Nr. 88 setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO sowie Landwirtschaftliche Flächen fest. Gemäß den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig. Alle anderen nach § 5 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 88. Um die Nutzungsmöglichkeiten auf der Hofstelle zu erweitern und so eine Diversifizierung des landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen sowie die Bewirtschaftung für nachfolgende Generationen zu sichern, ist das geltende Planrecht anzupassen. Darüber hinaus dient die vorliegende Bebauungsplanänderung der Heilung bestehenden Planungsrechtes. Durch die vorgenannten Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan ist der Gebietscharakter eines Dorfgebietes – nämlich die Zweckbestimmung und Funktion als Standort für die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie von

---

Wohnen und Gewerbe – nicht gegeben. Über die vorliegende Bauleitplanung nutzt die Gemeinde Lilienthal dabei die ihr zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumente, um die zulässigen Nutzungen im eigenen Sinne festzusetzen.

Mit der Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ werden sämtliche örtliche Bauvorschriften (ÖBV) für den Geltungsbereich aufgehoben, da im Laufe der Zeit diverse Befreiungen von den Vorschriften genehmigt wurden und die ÖBV im Ergebnis nicht länger anwendbar sind.

## **1.2 Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**

Es ist vorgesehen, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a (1), Satz 2, Ziffer 1 BauGB als Nachverdichtungsmaßnahme und als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ zur Steuerung des Nutzungsgefüges durchzuführen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 88 – 2. Änderung dient der Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau eines in Klostermoor gelegenen Grundstückes in der Gemeinde Lilienthal.

Um das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anwenden zu können, sind für den definierten Anwendungsbereich gesetzliche Voraussetzungen zu erfüllen. Der Anwendungsbereich des § 13 a BauGB lässt sich räumlich, sachlich, planungsrechtlich, städtebaulich und raumordnerisch nach den Intentionen des Gesetzgebers und nach den Ausschlusskriterien des § 13 a (1) BauGB für das Plangebiet eingrenzen.

Anhand der folgenden Checkliste (Tabelle 1) wurde der Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ – 2. Änderung einer Überprüfung zur Bestimmung des Anwendungsbereiches und der Anwendungsvoraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung unterzogen:

<b>Prüfkriterium</b>	<b>Erfüllt</b>	<b>Nicht erfüllt</b>
Wiedernutzung		
Nachverdichtung	<b>x</b>	
Andere Maßnahmen der Innenentwicklung	<b>x</b>	
Keine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter	<b>x</b>	
Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG	<b>x</b>	
Keine UVP nach Landesrecht	<b>x</b>	
Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung	<b>x</b>	
Baurecht §§ 30, 34, 34 (4) 3 BauGB	<b>x</b>	

Lage im bebauten Siedlungsbereich	<b>X</b>	
Keine Vorbereitung von Vorhaben von überörtlicher Bedeutung	<b>X</b>	
Größe der Gemeinde (hier: Grundzentrum)	<b>X</b>	
Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung "dienend"	<b>X</b>	
Von Bebauung umgeben	<b>X</b>	
Keine Auskragung in den Außenbereich	<b>X</b>	

Tabelle 1: Prüfkriterien zur Anwendung des § 13 a (1) BauGB

Wie die v. g. Tabelle zeigt, werden die Voraussetzungen zur Anwendung der Begünstigungen des § 13 (2) i. V. m. § 13 a (3) BauGB zur Verfahrensbeschleunigung erfüllt.

§ 13 a BauGB macht darüber hinaus die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass bestimmte Schwellenwerte eingehalten werden. Diese berechnen sich über die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie weitere, ebenfalls versiegelte Flächen (z.B. Straßen und Wege) bleiben außer Betracht. Daneben sind aber auch die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden zu berücksichtigen.

Der erste Schwellenwert „weniger als 20.000 m<sup>2</sup>“ legt fest, dass die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 – 2. Änderung ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 88 – 1. Änderung zu berücksichtigen und mit in die Berechnungen der Schwellenwerte einzubeziehen. Begründet wird dies durch den engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zwischen den vorgenannten Planverfahren (siehe nachfolgende Tabelle).

**• Darstellung des Zusammenhangs mit anderen Planungen**

	Bebauungsplan Nr. 88 - 1. Änderung	Bebauungsplan Nr. 88 - 2. Änderung
Sachlicher Zusammenhang	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Dorfgebiet (MD)
Räumlicher Zusammenhang	Zwischen der äußersten Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung und der Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung liegt eine Entfernung von ca. 39 Metern.	
Zeitlicher Zusammenhang	Die Aufstellung der 1. und der 2. Änderung erfolgt zeitlich parallel.	

Tabelle 2: • Darstellung des Zusammenhangs mit anderen Planungen

---

- **Ermittlung der Grundflächen des Bebauungsplanes Nr. 88 – 1. Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 88 – 2. Änderung**

Überbaubare Fläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO =  
(Netto-Baugebiet x festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ))

Bebauungsplan Nr. 88 – 1. Änderung

Allgemeines Wohngebiet (WA) = 36.456 m<sup>2</sup> x 0,4 = rd. 14.582 m<sup>2</sup>

Bebauungsplan Nr. 88 – 2. Änderung

Dorfgebietsfläche (MD) Quartier 1 = 3.452 m<sup>2</sup> x 0,4 = rd. 1.381 m<sup>2</sup>

Dorfgebietsfläche (MD) Quartier 2 = 3.267 m<sup>2</sup> x 0,3 = rd. 980 m<sup>2</sup>

Dorfgebietsfläche (MD) Quartier 3 = 3.537 m<sup>2</sup> x 0,2 = rd. 707 m<sup>2</sup>

-----  
insgesamt rd. 17.650 m<sup>2</sup>

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand kann also von einer zulässigen bzw. festgesetzten Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (= versiegelte Fläche) von rd. 17.650 m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Dieser Wert liegt somit unter dem des in § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> als Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Demgemäß kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

### **1.3 Alternativenprüfung**

Die mit der vorliegenden Änderung verbundenen Zielsetzungen der Gemeinde Lienthal können sinnhaft nur am Standort des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes erreicht werden. Die Realisierung der geplanten Nutzungen kann nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der vorhandenen Hofstelle und auf eigenen Flächen erfolgen. Die Erweiterung und Diversifizierung des landwirtschaftlichen Betriebes und damit die zukünftige Sicherung für nachfolgende Generationen kann an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht erfolgen. Darüber hinaus besteht für andere Nutzungsarten als „Dorfgebiet“ in diesem Bereich kein Bedarf. Somit stellt eine andere Ausweisung keine wahrzunehmende Alternative dar.

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperr“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglich-



---

keiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen, die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind, obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offen gehalten.

Die vorliegende Planung erfolgt gegenstandsbezogen auf den konkreten Bedarf der Grundstückseigentümer zur langfristigen Sicherung eines bestehenden Betriebes sowie zur Deckung des Eigenbedarfs. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden dient dabei u.a. der Sicherung eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes und wird durch die notwendigen und entsprechenden Festsetzungen eingegrenzt. Es gilt zu beachten, dass gerade die Festsetzung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO landwirtschaftlicher Nutzungen nicht entgegensteht.

In Bezug auf § 1a Abs. 2 BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für die Festsetzung eines Dorfgebietes als erforderlich erachtet.

#### **1.4 Lage und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 88/1, Flur 12, Gemarkung Lilienthal im westlichen Anschluss an die Gemeindestraße „1. Landwehr“ und im nördlichen Anschluss an die Gemeindestraße „Am Saatmoor“. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen (Grünland- bzw. Ackernutzung) begrenzt. Südlich der Gemeindestraße „Am Saatmoor“ sind bereits bebaute Wohngrundstücke vorhanden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Planzeichnung entnommen werden.

Das Plangebiet weist den Bestand eines Hauptgebäudes mit daran anschließendem Stallgebäude auf. Daneben sind untergeordnete Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden. Des Weiteren gehören versiegelte Wege- und Hofflächen zum Bestand. Neben der Gartennutzung im südwestlichen Bereich ist im nördlichen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche mit östlich daran anschließendem Reitplatz vorhanden. Das Grundstück weist zudem teilweise älteren und großkronigen Einzelbaumbestand auf. In den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereichen sind zum großen Teil junge Gehölzbestände vorhanden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist zudem eine mit Gehölzen umringte Sickersmulde vorhanden, die der Oberflächenentwässerung der Hofstelle dient.

---

## 1.5 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) 2017: in der Fassung der Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378).
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, Osterholz-Scharmbeck, in Kraft getreten am 27. Oktober 2011.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 § 18 G zur Änd. des Niedersächsischen G über die öffentliche Sicherheit und Ordnung und anderer Gesetze vom 20.5.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Abschaffung der Wahlrechtsausschlüsse für Menschen mit Behinderungen vom 27.3.2019 (Nds. GVBl. S. 70).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG): vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus vom 13.5.2019 (BGBl. I S. BGBl Jahr 2019 I Seite 706).
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG): - vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 19 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26.5.2011 (Nds. GVBl. S. 135).

---

## **2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

### **2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) 2017**

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2017 (Neubekanntmachung ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 veröffentlicht worden), werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ u.a. folgende Aussagen getroffen:

- „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.
- 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.
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.
- Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionelle Form des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.“<sup>1</sup>

Das Plangebiet befindet sich im Verflechtungsbereich zum Oberzentrum Bremen innerhalb der Ortslage der Gemeinde Lilienthal (Ortsteil Lilienthal) und in der Nähe zur Nahverkehrsachse Bremen – Wörpswede und Bremen – Zeven und ist in dieser Hinsicht zur Sicherung von Wohnraum geeignet.

### **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osterholz (2011) konkretisiert das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) auf regionaler Ebene und weist für das Plangebiet „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten – mit Abgrenzung“ aus.

---

<sup>1</sup> LROP, 2017, Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“.



**Abbildung 1: Auszug aus dem RROP 2011 (Plangebiet markiert)**

Die „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ unter Kapitel 2.3 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft“ formulieren unter:

- Pkt. 03: „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten.“<sup>2</sup>
- Pkt. 08: „Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräumen haben. Die Möglichkeiten des Flächenrecycling, die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die Schließung von Baulücken sind bei der Siedlungsentwicklung vorrangig zu nutzen.“<sup>3</sup>
- Pkt. 10: „Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die eine entsprechend hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken.“<sup>4</sup>

<sup>2</sup> RROP, 2011, Teil A, Seite 8ff.

<sup>3</sup> RROP, 2011, Teil A, Seite 8ff.

<sup>4</sup> RROP, 2011, Teil A, Seite 8ff.

---

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung, die neben der Deckung des kurzfristigen Wohnbedarf der Sicherung eines vorhandenen Betriebes dient und langfristig eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sichern soll. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes fällt dabei in der Abwägung ins Gewicht. Auf der anderen Seite stehen jedoch die Betriebssicherung und die konkrete Wohnraumnachfrage, die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts angesichts der zunehmenden Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, die Erhaltung der siedlungsnahen Freiräume und eine nachhaltig konzentrierte Siedlungsentwicklung, die eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen sowie des ÖPNV für diesen Raum sichert.

Im Bereich Klostermoor richtet sich das Wohnangebot vor allem an Familien mit Kindern. Die Darstellung von Wohnbauflächen schließt andere Wohn- und Siedlungsformen nicht aus. Weitere Regelungen sind dafür nicht erforderlich. Zudem werden Wohnkonzepte für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen in Lilienthal an anderen zentralen Orten bereits angeboten und zukünftig erweitert. Dieser Standort ist besonders für die Entwicklung von Wohnangeboten (Einzel- und Doppelhäuser), die sich an Familien mit Kindern richtet, geeignet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ entspricht somit den Vorgaben aus der Raumordnung.

### **2.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz 2000**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz 2000 ist die Flächennutzung für den Geltungsbereich mit „vorherrschend Siedlung“ bezeichnet.<sup>5</sup> Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, für den eine Baumschutzsatzung vordringlich ist.

### **2.4 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lilienthal 1981 stellt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ Flächen für die Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des FNP ab.

- **Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der vorgesehenen Nutzung als Dorfgebiet (MD) wird die geplante städtebauliche Zielvorstellung zur geordneten Entwicklung der Gemeinde Lilienthal nicht wesentlich beeinträchtigt, sondern nur kleinräumig verändert.

Aufgrund der geplanten Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) erfordern die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal somit gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung eine Anpassung, an die

---

<sup>5</sup> Landkreis Osterholz (Hrg.), Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz 2000, Dezember 2001, Abb. 2.

---

v. g. Planungsintentionen des Bebauungsplanes Nr. 88 – 2. Änderung „Klostermoor“. Demzufolge werden die Flächen für die Landwirtschaft im Bereich der Gemeindestraße „Am Saatmoor“ westlich der Gemeindestraße „1. Landwehr“ um die Größe des Bebauungsplangebietes in Dorfgebietsflächen geändert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal wird an diesem Standort entsprechend berichtigt.



**Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lilienthal 1981 (Plangebiet markiert)**

---

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ dienen zur Umsetzung der Planungsziele und ermöglichen eine maßvolle städtebauliche Entwicklung.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den städtebaulichen Vorgaben sind im Plangebiet 3 Teilquartiere (Q1 – Q3) mit dem Schwerpunkt Dorfgebiet vorgesehen.

##### **3.1.1 Dorfgebiet**

Das Plangebiet wird in drei Teilquartiere aufgeteilt. In den Quartieren werden Dorfgebiete nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet überspannt eine vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle, die über entsprechende landwirtschaftliche Gebäude verfügt. Die bestehende Hofstelle im Plangebiet ist Bestandteil einer landwirtschaftlichen Nutzung im Nebenerwerb mit ca. 25 Mutterkühen. Des Weiteren besteht eine eingeschränkte Pferdehaltung von bis zu 7 Pferden. Zur langfristigen Betriebssicherung soll die Zulässigkeit ergänzender Nutzungsarten durch die vorliegende Planung ermöglicht werden, die ebenfalls dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes entsprechen und dem vorhandenen Betrieb finanzielle Unterstützung sichern sollen. Insbesondere unterstützt der konkret angestrebte Nutzungscharakter „Urlaub auf dem Bauernhof“, den Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung inkl. einer Tierhaltung.

Entsprechend der BauNVO werden Nutzungsbeschränkungen vorgenommen, die den Dorfgebietscharakter unterstreichen und Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung minimieren (T.F. Nr. 1.1 und Nr. 1.2). Sollte sich in der Zukunft der Bedarf von zusätzlicher Tierhaltung oder sonstiger zulässiger dorfgebietstypischer Nutzungen im Sinne der Festsetzung über die zulässige Art der Baulichen Nutzung im vorliegenden Geltungsbereich ergeben, soll dem nachgekommen werden können soweit hierdurch keine Störungen der nachbarschaftlichen Wohnnutzungen hervorgerufen werden. Im Genehmigungsverfahren sind für diesen Nachweis die gängigen Beurteilungsregelwerke heranzuziehen. Tankstellen werden wegen der damit im Zusammenhang stehenden Emissionen (Lärm, Geruch, Beleuchtung etc.), Problemen bei der Erschließung und wegen ihrer städtebaulich oft unbefriedigenden Gestaltung ausgeschlossen. Die Errichtung von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke führt aufgrund ihrer Flächenansprüche zu einer Verdrängung der geplanten Nutzungen und ist an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu entwickeln.

Darüber hinaus werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 die in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss dient dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung, da Vergnügungsstätten oft mit hohem Verkehrsaufkommen, insbesondere in der Nachtzeit, verbunden sind.

---

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig (T.F. Nr. 1.3). Hierdurch wird gewährleistet, dass ggf. notwendige Versorgungsanlagen hergestellt werden können, ohne die Ausgestaltung der Quartiere (Aufteilung der Grundstücke, Verortung von Zufahrten etc.) im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens einzuschränken.

In den Quartieren 1 und 2 wird die zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude auf 4 festgesetzt. Im Quartier 3 wird die zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude auf 2 festgesetzt (T.F. Nr. 1.4). Dabei wird im Quartier 3 zwischen Einzel- und Doppelhäusern unterschieden: Je Einzelhaus sind 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig (T.F. Nr. 1.5). Dadurch wird das Ziel gestärkt, die städtebauliche Grundstruktur und den dörflichen Charakter zu bewahren und gleichzeitig eine auf die Umgebung angepasste Nachverdichtung zu gewährleisten. Im Quartier Q1 dient diese Beschränkung zudem der Sicherung der bereits vorhandenen Wohnungen im vorhandenen Wohngebäude, das der Hofstelle zuzuordnen ist.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 – 2. Änderung wird die bisherige Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft beibehalten. Diese dient auch weiterhin der Nutzung durch den im Geltungsbereich ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl und Überschreitung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Dorfgebieten im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird in Quartier 1 auf 0,4, in Quartier 2 auf 0,3 und in Quartier 3 auf 0,2 begrenzt. Hierdurch soll eine zeitgemäße höhere Grundstücksnutzung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ vom 27.04.1994 erreicht und die bereits vorhandene Versiegelung abgedeckt werden. Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird jedoch nicht erreicht. Darüber hinaus wird mit der Begrenzung der GRZ eine maßvolle, zusätzliche Entwicklung in den bislang unbebauten Bereichen des Plangebietes gewährleistet, die sich am Bestand südlich der Gemeindestraße „Am Saatmoor“ orientiert und der Lage am Rand der Gemeinde im Übergang zum Außenbereich Rechnung trägt.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich. Es gilt die Höchstgrenze nach § 19 Absatz 4 BauNVO, die eine Überschreitung der GRZ um 50 von 100 durch Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und den Zufahrten zulässt. Mit der Überschreitung soll gewährleistet werden, dass die vorgenannten baulichen Anlagen und Zufahrten, sowie versiegelte Bewegungsflächen bedarfsgerecht hergestellt werden können.



---

### **3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

In allen Quartieren ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Im Quartier Q1 ist die Gebäudehöhe (GH) auf 10,0 m beschränkt. Diese Höhenbegrenzung stellt die Gebäudehöhe des vorhandenen Wohnwirtschaftsgebäudes dar und wird entsprechend weitergeführt. In den Quartieren Q2 und Q3 ist die Gebäudehöhe auf 9,0 m beschränkt. Die Beschränkung ermöglicht die Umsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in maximal eingeschossiger Bauweise, wie sie auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorherrschend sind (T.F. 2.3).

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt bestimmt (T.F. 2.1):

Die in der Planzeichnung für die Dorfgebiete festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) haben jeweils als Bezugspunkt die Oberkante Mitte fertiger Straße vor den jeweiligen Gebäuden. Q1 und Q3 beziehen sich hierbei auf die Gemeindestraße „1. Landwehr“. Q2 bezieht sich auf die Gemeindestraße „Am Saatmoor“.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH) darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite max. 0,30 m nicht überschreiten. Damit soll vermieden werden, dass Sockelgeschosse, die weiter als 0,3 m über der Oberkante der fertigen Straße liegen, das Ortsbild stören (T.F. Nr. 2.2).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzugüberfahrten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung, zur Nutzung regenerativer Energien und eingehaute Treppenausstiege um bis zu maximal 1,5 m überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden (T.F. Nr. 2.4). Technische Aufbauten sind einzuhausen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass baulich-technische Nebenanlagen nicht die Gestaltung prägen.

Für die Entwässerung der gesamten privaten Flächen mittels Versickerung ist eine Geländeaufhöhung vorzunehmen. Es ist eine allgemeine Geländeaufhöhung mindestens auf das Niveau der vorhandenen Straßen vor dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Zusätzlich muss durch die Geländeaufhöhung ein Mindestabstand zum mittleren maximalen Grundwasserstand von 1,0 m gewährleistet sein.

### **3.2.3 Vollgeschosse**

Im gesamten Geltungsbereich wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise fügt sich in die vorhandene Bebauung und das Ortsbild ein und wird entsprechend fortgeführt.

---

### **3.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung**

#### **3.3.1 Bauweise**

In allen Quartieren wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Quartieren 1 und 2 wird Einzelhausbebauung, in dem Quartier 3 wird Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel, eine bauliche Struktur mit Einzel- und Doppelhausbebauung zu entwickeln, die auch in der räumlichen Nachbarschaft vorzufinden ist und sich somit gut in die Umgebung einfügt (T.F. Nr. 3.1, T.F. Nr. 3.2).

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Ausgestaltung. Im Quartier Q1 orientiert sich die Baugrenze an dem bestehenden Wohnwirtschaftsgebäude sowie an der festgesetzten Baugrenze im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88. Im Gegensatz zum rechtsgültigen Bebauungsplan wird die Baugrenze jedoch insbesondere in den Kronentraufbereichen der hofnahen Gehölze zurückgenommen, um den Schutz der Bäume zu gewährleisten. Für das Quartier Q2 wird die Baugrenze so gefasst, dass eine flexible Ausgestaltung der zukünftigen Bebauung ermöglicht wird. Dabei bildet der Abstand des Hauptgebäudes zur Gemeindestraße „Am Saatmoor“ den Mindestabstand auch für die zukünftige Bebauung. Im Quartier Q3 orientieren sich die Baugrenzen in Bezug auf den Abstand zur Gemeindestraße „1. Landwehr“ am bestehenden Hauptgebäude. Eine zukünftige Bebauung soll möglichst nah an das bestehende Wohnwirtschaftsgebäude heranrücken, ohne dabei bestehende Gehölzstrukturen in ihrer Entwicklung zu beeinträchtigen. Zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen sowie zur baulichen Nachbarschaft wird ausreichend räumliche Distanz gewahrt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Festsetzung von Pflanzbindungen stehen jedoch entsprechenden Zulässigkeiten entgegen. Eine Verortung entsprechender Anlagen im Bereich dieser Festsetzungen ist nicht zulässig.

#### **3.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Quartieres 3 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch soll die Zuordnung des Baufensters im Quartier zur vorhandenen Hofstelle unterstrichen werden. Die Erschließung des Quartieres erfolgt über die vorhandene Zufahrt im nördlichen Bereich der Hofstelle.

#### **3.5 Umgrenzung von Flächen für die Beseitigung von Abwasser**

Das BauGB eröffnet die Möglichkeit, Flächen, die für die Ableitung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendig sind, festzusetzen. Gemäß § 9 Abs. 14 BauGB zählt zum Begriff Abwasser auch das Niederschlagswasser.

---

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird eine Fläche für die Beseitigung von Abwasser ausgewiesen, in der eine Sickermulde vorhanden ist, die der Oberflächenentwässerung des Quartieres 1 dient.

Durch die zeichnerische Festsetzung „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ wird keine abschließende Regelung über die Verortung der von der Regelung des § 14 Abs. 2 BauNVO erfassten Anlagen getroffen. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 verdeutlicht, dass die entsprechenden Anlagen, die durch den § 14 Abs. 2 BauNVO erfasst werden, im vorliegenden Bebauungsplan nicht abschließend geregelt werden.

### **3.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **3.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sichert den Gehölzsaum aus heimischen Laubgehölzen im Bereich der vorhandenen Sickermulde. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die schonende Entnahme oder der Rückschnitt von Gehölzen zur Gewährleistung der allgemeinen Sicherheit und der Räumfähigkeit der Sickermulde ist zulässig. Langfristig soll der Charakter als naturnahes Feldgehölz mit heimischem Gehölzbestand erhalten bleiben (T.F. Nr. 4.1).

#### **3.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern**

Um den vorhandenen Gehölzbestand zu sichern, werden Gehölzbestände innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern festgesetzt. Dies gilt für die Baum-Strauchhecken an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze. Der Gehölzbestand auf diesen Flächen ist zu erhalten und bei entstehenden Bestandlücken in gleicher Gehölzart zu ersetzen (T.F. Nr. 4.2).

Der Erhalt des Baumbestandes ist konkretes Ziel der bestehenden Planungskonzeption. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass bei Abgängen des gesicherten Baumbestandes oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung Ersatzpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen sind (T.F. Nr. 4.3).

Maßnahmen, die den Erhalt des gesicherten Baumbestandes gefährden, sind zu unterlassen. Dies bedeutet auch, dass innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume auf die Errichtung baulicher Anlagen sowie auf Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen zu verzichten ist. Zum Schutz

---

der zu erhaltenden Gehölzbestände sollten während der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorgesehen werden.

### **3.7 Immissionsschutz**

Um sicherzustellen, dass durch die Ausweitung des Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO, wie sie die vorliegenden Festsetzungen vorsehen, keine unzulässigen Konflikte mit der nachbarschaftlichen Wohnbebauung entstehen, wird eine textliche Festsetzung, die dem Schutz vor unzulässigen Geruchs- und Lärmimmissionen dient aufgenommen. Diese gibt vor, dass die gem. § 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (abzüglich der gem. TF 1.2 ausgeschlossenen Nutzungen) zulässig sind soweit hierdurch keine Störungen der nachbarschaftlichen Wohnnutzungen durch Schall- oder Geruchsemissionen hervorgerufen werden. Im Genehmigungsverfahren sind für diesen Nachweis die gängigen Beurteilungsregelwerke (wie z.B. DIN 18005; TA Lärm, Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL)) heranzuziehen.

## **4. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme**

Es wird auf den Denkmalschutz, den Umgang mit Kampfmitteln, den Umgang mit Niederschlagswasser, die Satzung des GLV Teufelsmoor und übergeordnete Gesetze zum Artenschutz hingewiesen.

### **4.1 Denkmalschutz**

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (Hinweis H2).

### **4.2 Kampfmittel**

Im Rahmen der Beteiligung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Klostermoor“ wurden die vorhandenen alliierten Luftbilder von der Zentralen Polizeidirektion, Dezernat 55 – Kampfmittelbeseitigung, ausgewertet. Mit Schreiben vom 17.05.2010 wurde mitgeteilt, dass die Aufnahmen keine Bombardierung im Planungsbereich zeigen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann (Hinweis H3).



**Abbildung 3: Kampfmitteluntersuchung**

### 4.3 Regelungen zur Wasserwirtschaft

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 96 Abs. 3 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer und wird von ihnen sichergestellt. Das anfallende Oberflächenwasser ist dabei so auf dem Grundstück zu beseitigen, dass ein Ablauf auf die Nachbargrundstücke verhindert wird. Eine Versickerung ist i.d.R. auch bei örtlich anzutreffenden, relativ hohen Grundwasserständen möglich. Eine Einleitung von Oberflächenwasser der Baugrundstücke in das Entwässerungssystem der Gemeinde (Straßenentwässerung) ist nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in das Grundwasser das Regelwerk der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten ist (Hinweis H4).

Auch nach Anhebung des Geländes ist nur eine oberflächige Versickerung über z.B. Mulden möglich. Unterirdische Versickerung über Rigolen oder Versickerungsschächte sind nicht zulässig, da sie die Anforderungen der Regelwerke der DWA nicht erfüllen. Der Hinweis H4 regelt darüber hinaus detailliert die Geländeaufhöhung der privaten Grundstücke. Diese Aufhöhung ist erforderlich, um eine ordnungsgemäße Versickerung mit einem ausreichenden Abstand zum Grundwasser für die privaten Flächen zu gewährleisten.

Der Abstand zum Grundwasser zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand darf weiterhin das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten. Die damit durchzuführende Mindestaufhöhung der



---

## **4.5 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind grundsätzlich einzuhalten.

Gemäß § 44 Abs. 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.

Vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern sind diese auf besetzte Nester und Bruthöhlen von gefährdeten Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Soweit besetzte nicht dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von gefährdeten Vogelarten oder Fledermäusen gefunden werden, sind, um die Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und eine Tötung und Störung von Tieren zu vermeiden, Bäume und Sträucher außerhalb der Brutzeit und Aufzucht zu fällen. Werden dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von gefährdeten Vogelarten oder Fledermäusen gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen (Hinweis H7).

## **4.6 Räumstreifen am Landwehrgraben**

Entlang des Landwehrgraben I (Gewässer III. Ordnung) ist ein 3 m breiter Räumstreifen vorzusehen. Betroffen sind die Flächen, die von der zeichnerischen Festsetzung „Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ erfasst werden. Es gilt die Satzung des GLV Teufelsmoor (Hinweis H8). Die Räumfähigkeit des Gewässers einschränkende überwachsene Äste sind regelmäßig zurück zu schneiden. Eine etwaige Beseitigung, die durch die Grabeninstandhaltung bzw. -bewirtschaftung nötig wird, ist durch die Eigentümer hinzunehmen.

## **5. Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung**

Die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ aus dem Jahre 1994 (rechtsgültig) beziehen sich nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO (§ 84 NBauO seit 3. April 2012) auf:

- die Materialwahl und -farbe der Außenwände,
- die Materialwahl und -farbe sowie die Form der Dächer,
- die Festlegung einer maximalen Sockelhöhe.

---

Seit Erlass der örtlichen Bauvorschriften wurden zahlreiche Befreiungen gewährt.

Damit ist der planerische Grundgedanke der einheitlichen Gestaltung in Form, Material und Farbe als obsolet anzusehen. Um hier eine Gleichstellung aller Grundstückseigentümer erreichen zu können, wird die örtliche Bauvorschrift für das gesamte Plangebiet des Änderungsbereiches aufgehoben. Auch durch den Wegfall der Bauvorschriften bleibt über die weiterhin bestehenden Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, festgesetzte Landschaftselemente, Erschließungsformen etc.) die gewünschte ortsübliche Gestaltung und Einbindung in Ortsbild und Landschaftsbild sichergestellt.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ werden landwirtschaftliche Flächen umgenutzt bzw. die Festsetzungen des vorhandenen Dorfgebietes auf die heutigen Anforderungen angepasst. Es erfolgt somit eine innerörtliche städtebauliche Verdichtung, die der zukünftigen Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit dazugehöriger Wohn- und Gewerbenutzung dient. Die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden.

### **6.1 Ortsbild**

Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes im Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 kann die Eigenentwicklung und Erweiterung auf eigenen Flächen und direkt am Standort der vorhandenen Hofstelle vollzogen und eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Die angestrebten Bauformen (Wohnungsbau als Einzel- und Doppelhausbebauung) orientieren sich an dem Bestand und fügen sich in das Ortsbild ein.

Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung kann der Gefahr des Brachfallens von Flächen im Siedlungsgefüge des Ortsteiles Lilienthal entgegengewirkt und der Siedlungskörper an dieser Stelle sinnvoll verdichtet werden.

Auch durch den Wegfall der Bauvorschriften bleibt über die weiterhin bestehenden Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, festgesetzte Landschaftselemente etc.) die gewünschte ortsübliche Gestaltung und Einbindung in Ortsbild und Landschaftsbild sichergestellt.

### **6.2 Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraßen „Am Saatmoor“ und „1. Landwehr“. Diese leiten den Verkehr über die „Falkenberger Landstraße“ (L 133) bzw. die „Klostermoorer Straße“ (K 8) in das überörtliche Verkehrssystem ein. Durch die vorliegende Planung werden die vorgenannten Gemeindestraßen einer noch verträglichen Mehrbelastung ausgesetzt.



---

## 6.3 Immissionen und Emissionen

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht im Rahmen eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Dorfgebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden.

Zur Prüfung der Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit den Umgebungsnutzungen werden die Ergebnisse eines Geruchsgutachtens und eines schalltechnischen Gutachtens herangezogen, die im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens „Bebauungsplan Nr. 88 -1. Änderung“ erstellt wurden und die bestehende Nutzung im Plangebiet ebenfalls mit erfassen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen mögliche Nutzungskonflikte zwischen den geplanten Nutzungen im Dorfgebiet und der vorhandenen Wohnnutzung auf der südlichen Seite der Gemeindestraße „Am Saatmoor“ minimiert und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die Berechnungen des Geruchsgutachtens<sup>6</sup> zeigen, dass die zulässigen Immissionswerte von 10% Geruchsstundenhäufigkeit für Wohngebiete eingehalten werden und daher aus immissionsrechtlicher Sicht nicht zu erwarten ist, dass durch die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen an Wohnhäusern schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

Das vorliegende Geruchsgutachten zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben enthält eine Rasterauswertung bezüglich der Hofstelle Behrens. Gegenstand des Gutachtens ist die Auswertung der vorhandenen Tierplatzzahlen des Betriebes Behrens bzw. Lohmann. Ebenso wurde bereits die Realisierung von Ferienwohnungen und Wohnhäusern auf der Hofstelle in die Bewertung einbezogen, wie sie dem aktuellen Planungsanlass entsprechen. Der vorliegenden „Rasterauswertung Hofstelle Behrens (vermutlich MD)“ ist zu entnehmen, dass die vorhandene Nutzung in Bezug auf die nachbarschaftlichen Wohngrundstücke unkritisch zu bewerten ist.

Es ist somit kein Konflikt bzgl. der Immissionen „Geruch“ durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Einwirkungsbereich der durch die Planung vorbereiteten Mischnutzung zu erwarten.

Sollte sich in der Zukunft der Bedarf von zusätzlicher Tierhaltung oder sonstiger zulässiger dorfgebietstypischer Nutzungen im Sinne der Festsetzung über die zulässige Art der Baulichen Nutzung im vorliegenden Geltungsbereich ergeben, soll dem nachgekommen werden können soweit hierdurch keine Störungen der nachbarschaftlichen Wohnnutzungen hervorgerufen werden. Im Genehmigungsverfahren sind für diesen Nachweis die gängigen Beurteilungsregelwerke heranzuziehen. Die vorliegende Planung enthält eine entsprechende textliche Festsetzung (T.F. Nr. 1.1).

---

<sup>6</sup> Immissionsgutachten – Zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Lilienthal Klostermoor auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ 1. Änderung, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, April 2019 (siehe Anlage 1)

---

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens<sup>7</sup> zeigen, dass die auftretenden Lärmimmissionen durch sogenannte Eigenbeschallung des landwirtschaftlichen Betriebes hervorgerufen werden. Ein weiterer Konflikt ist nicht zu erkennen.

Wie bereits vorstehend beschrieben, wird über eine entsprechende Festsetzung sichergestellt, dass durch die Ausweitung des Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO, wie sie die vorliegenden Festsetzungen vorsehen, keine unzulässigen Konflikte insbesondere durch Schall- oder Geruchsmissionen mit der nachbarschaftlichen Wohnbebauung entstehen.

Durch die künftige Nutzung des Plangebietes werden nur Geräusche und Staubbelastungen verursacht, die aus der Nutzung der Dorfgebietsflächen typisch und ortsüblich sind. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen in den benachbarten Siedlungsbereichen. Da die benachbarten Baugebiete überwiegend als Reine und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind, sind von diesen für das Plangebiet nur verträgliche Geräuschmissionen und Staubbelastungen zu erwarten.

Seitens der Gutachter wurden keine zu beachtenden Emissionen, ausgehend von dem privaten Reitplatz, erkannt.

Darüber hinaus können auf das Plangebiet zeitweilig ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport) einwirken, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können. Diese Immissionen sind im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots zu tolerieren. Darüber hinaus ist es auf Verweis des vorgenannten Gebotes landwirtschaftlichen Betrieben zuzumuten etwaige temporäre Lagerflächen für Stroh, Heu oder Silage, die auf unbefestigtem Grund verortet sind, an anderer Stelle einzurichten, um Konflikte zu vermeiden.

Durch die umliegenden Erschließungsstraßen werden nur die gebietsüblichen Immissionen verursacht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet i.S.d. BauGB werden durch die vorliegende Planung sichergestellt.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Klostermoor der Gemeinde Lilienthal. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur ist gegeben.

---

<sup>7</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor 1. Änderung“ in der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, März 2017, Ergänzung April 2019, (siehe Anlage 2)

---

Mit Stellungnahme vom 08.07.2019, haben die Osterholzer Stadtwerke im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB vorgetragen, dass die im Planbereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten sind und nicht überbaut, überpflanzt oder anderweitig beeinträchtigt werden dürfen. Die Einholung der entsprechenden Leitungsbestandspläne hat ergeben, dass im Plangebiet ausschließlich Hausanschlüsse vorhanden sind. Da die Wasserversorgungsleitungen lediglich für die Trinkwasserversorgung ausgelegt sind, können die Osterholzer Stadtwerke keine Löschwassermengen garantieren.

Bauherrenseitig sind im Rahmen der Ausführungsplanung aktuelle Bestandspläne einzuholen.

## **6.5 Altlasten**

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt, die aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche auch nicht zu erwarten sind.

## **6.6 Boden / Bodenschutz**

Gemäß Stellungnahme des LBEG vom 13.08.2019, vorgetragen im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. BauGB sollte der Boden bei Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden, um negative Bodenbeeinträchtigungen in den von der Bebauung freizuhaltenen Bereichen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Der vorhandene Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Der Ab- bzw. Auftrag des Bodens sollte generell schichtgetreu erfolgen. Die Lagerung des Bodens sollte ortsnahe, schichtgetreu, vor Witterung und Wassereinstau geschützt und in möglichst kurzer Dauer vorgenommen werden. Zudem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Es gelten die DIN 18915, DIN 19731 und E-DIN 19639 (Hinweis 9).

Ebenso wurde im Rahmen dieser Stellungnahme vorgetragen, dass bezüglich der Erdfallgefahr bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann (Hinweis 9). Gemäß dem Erlass „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ des Niedersächsischen Sozialministers vom 23.02.1987 (AZ. 305.4 – 24 110/2) besteht mit der „Gefährdungskategorie 1“ praktisch keine Erdfallgefahr. Die gründungstechnischen Erfordernisse für Bauvorhaben sind im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010 12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

---

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Umweltprüfung**

Da das Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor - 2. Änderung“ die Voraussetzungen für die Anwendung eines Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt, kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. § 4c BauGB („Monitoring“) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, da die zu erwartenden Eingriffe als bereits erfolgt oder zulässig gelten. Somit entfällt auch die Ausgleichsverpflichtung.

Dennoch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes zu ermitteln und in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen (§ 2a Nr. 1 BauGB).

### **7.2 Schutzgüter des Naturhaushalts**

Die Schutzgüter werden auf der Grundlage verfügbarer Unterlagen sowie einer Ortsbegehung beschrieben. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden anhand von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung beurteilt.

#### Allgemeine Charakterisierung des Plangebietes

Im Süden wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Am Saatmoor“, im Osten durch einen Graben und die Gemeindestraße „1. Landwehr“ und nördlich und westlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der größte Teil der Fläche wird als Grünland bzw. Koppel ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Weiter befinden sich Wirtschaftsgebäude sowie ein Wohnhaus mit angrenzenden Gartenflächen mit z. T. altem, ortsbildprägenden Baumbestand auf dem Grundstück. Die Fläche ist westlich und nördlich (teilweise) durch für den Landschaftsraum typischen Baum-Strauchhecken eingegrünt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Sickermulde, welche einen Teil des Jahres Wasser führt und durch heimische Laubgehölze eingegrünt ist.

#### Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Neben überbauten und befestigten Flächen befinden sich im Nordwesten und Südwesten z. T. artenreiche Grünlandflächen mit Übergängen zu mesophilem Grünland. Im Nordosten liegt ein vegetationsloser Reitplatz. Die an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Baum-Strauchhecke besteht neben einigen Ziergehölzen am südlichen Ende aus alten Stieleichen mit Unterwuchs aus Hasel, Eberesche,

---

Feldahorn und Traubenkirsche, wobei die Stieleichen Stammdurchmesser bis 70 cm aufweisen. An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft im westlichen Abschnitt ein schmaler Saum aus Brombeergebüsch, welcher dann in eine Baumstrauchhecke aus zunächst Weiden und weiter östlich aus Stieleichen (Stammdurchmesser bis 50 cm), Vogelkirschen, Ebereschen, Erlen und Birken übergeht. Der Reitplatz wird östlich durch eine Reihe junger Roteichen begrenzt. Die Sickermulde weist keine Gewässervegetation auf, stellt jedoch ein potenzielles Laichhabitat für Amphibien dar. Sie ist von einem dichten Saum aus Stieleichen, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde und Zierkirsche umgeben.

Weitere Laubgehölze befinden sich im Umfeld der Gebäude: Prägend sind hier zwei alte Stieleichen westlich des Wohngebäudes (Stammdurchmesser 70 und 80 cm). Als weitere das Ortsbild positiv prägende Laubgehölze wurden Stieleichen und Winterlinden sowie eine Esche festgestellt. Im Gartenbereich kommen neben einigen Obstgehölzen im westlichen Gartenteil Ross-Kastanie, Platane, Rot-Ahorn, Baumhasel, Sumpf-Zypresse sowie verschiedene Ziergehölze vor. Insgesamt prägt der Gehölzbestand das Ortsbild positiv auch über die Grenzen des Plangebietes hinaus. Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine alte, ca. 2,00 m hohe und ca. 1,50 m breite Schnitthecke aus Rotbuchen.

Östlich des Wohngebäudes verläuft außerhalb der Grundstücksgrenze eine Baumhecke aus älteren Buchen, welche mit ihren Kronen in das Plangebiet hineinragen.

Der Gehölzbestand mit angrenzendem Offenland stellt einen potenziellen Lebensraum für heimische Tierarten unterschiedlicher Artengruppen dar. Die dichten Gehölzbestände dienen als potenzielle Bruthabitate für Gehölzbrüter, Wirtschaftsgebäude für Gebäudebrüter wie Rauch- und Mehlschwalbe. Es ist anzunehmen, dass der Altbaumbestand potenzielle Sommerquartiere für verschiedene Fledermausarten enthält. Die Sickermulde kann als Laichhabitat für Amphibien dienen, die angrenzenden Gehölzbereiche als Sommer- und Winterquartier.

Die strukturreichen Ziergartenflächen mit Obstgehölzen und Blühsträuchern stellen eine Nahrungsquelle für blütenbesuchende Insekten dar.

#### Fläche / Boden / Wasser

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.131 m<sup>2</sup>. Hiervon sind ca. 19% überbaut oder versiegelt. Im Plangebiet kommen gemäß Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS) tiefgründige Hochmoorböden vor, welche durch Überbauung, Entwässerung und landwirtschaftlicher Nutzung deutlich verändert sind. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Anzeichen für Vorkommen von Böden mit besonderer Bedeutung liegen nicht vor.

Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 4 und 13 m unterhalb der Geländeoberfläche. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering. Der untere Teil des Grundwasserleiters ist versalzt.

---

## Luft / Klima

Der Landkreis Osterholz liegt durch die Nähe zur Nordsee in einem Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die Jahresniederschlagsmenge liegt bei 725 mm/a. Es herrschen überwiegend westliche Winde vor.

Die großklimatische Situation mit austauschreichen Wetterlagen und das Fehlen größerer Siedlungsbereiche und überörtlicher Verkehrswege bedingen nur geringe lufthygienische und klimatische Belastungen. Vegetationsflächen im Plangebiet und der Umgebung wirken durch Verdunstung und Beschattung klimaausgleichend. Eine Verringerung der Vegetationsflächen und Erhöhung des Versiegelungsgrades führen kleinräumig zu trockeneren und wärmeren klimatischen Bedingungen.

## Landschaft / Ortsbild

Das Ortsbild weist im Plangebiet einen dörflichen Charakter mit landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auf. Der Baum- und Heckenbestand prägt den Raum positiv.

## Natura 2000

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor“ und liegt ca. 1,35 km südöstlich des Plangebietes. Eine Betroffenheit durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

## Planerische Ausgangssituation, zu erwartende Eingriffe

Im zum gegenwärtigen Zeitpunkt rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 88 ist der südöstliche Bereich des Plangebietes als Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 dargestellt. Einige der Altbäume in diesem Bereich sind zum Erhalt festgesetzt. Die übrige Fläche ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche vergrößert sich das Maß der möglichen Versiegelung mit Verlust von bisher unversiegelter, vegetationsgeprägter Fläche. Es sind im Wesentlichen geringwertige Biotoptypen betroffen. Der maßgebliche Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt.

Teile des vorhandenen Gehölzbestandes werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Feldhecken an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze, dem Gehölzsaum an der Sickersmulde sowie um den erhaltenswerten Altbaumbestand heimischer Arten im Umfeld der Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Die übrigen Gehölze weisen überwiegend Ziercharakter auf.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Kompensationserfordernis besteht nicht.

---

### **7.3 Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor“ und liegt ca. 1,35 km südöstlich des Plangebietes. Eine Betroffenheit durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Es sind demnach keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten) bekannt.

### **7.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Bei Abgängen des gesicherten Baumbestandes oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind Ersatzpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen (T.F. 4.3).

Maßnahmen, die den Erhalt des gesicherten Baumbestandes gefährden, sind zu unterlassen. Dies bedeutet auch, dass innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume auf die Errichtung baulicher Anlagen sowie auf Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen zu verzichten ist (siehe Hinweis H5).

Die nicht vermeidbare Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen und auf das unabdingbare Minimum zu begrenzen (siehe Hinweis H6).

Im Rahmen von Baumaßnahmen sind außerhalb der Plangebietsgrenzen stehende Bäume sowie auch die zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb des Plangebietes und ihre Wurzelbereiche unter Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS LP-4 – „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ durch geeignete Maßnahmen zu schützen (z.B. Schutzzäune, ggf. Wurzelvorhänge usw.).

Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet.

---

## 7.5 Artenschutzrechtliche Einschätzung

### Gesetzliche Vorgaben

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tiere der besonders\* geschützten Arten (dazu gehören auch die europäischen Vogelarten) nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (TÖTUNG),
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 (ERHEBLICHE STÖRUNG),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders\* geschützten Arten (dazu gehören auch die europäischen Vogelarten) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (QUARTIERSVERLUST),
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 (ZERSTÖRUNG).

\*gem. § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG

\*\*gem. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG

Gemäß § 44 (5) BNatSchG: Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,



- 
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Gemäß § 44 (6) BNatSchG: Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.

Für ein Vorhaben, das bei einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart gegen einen Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 BNatSchG verstößt, kann unter Anwendung des § 45 Absatz 7 BNatSchG unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme erteilt werden:

- Das Vorhaben muss aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten sein.
- Es sind keine zumutbaren Alternativen gegeben.
- Der Erhaltungszustand der Populationen einer betroffenen Art verschlechtert sich nicht, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

## **Artenspektrum**

Besonders geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung des Plangebietes auch nicht zu erwarten. Die Betrachtung beschränkt sich somit auf besonders und streng geschützte Tierarten. Relevante Tierarten sind hier i. W. die europäischen Vogelarten (besonders, teilweise streng geschützt) sowie streng geschützte Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (hier v. a. Fledermäuse).

Für den Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ – 1. Änderung und dessen Umfeld wurden zwischen Frühjahr und Herbst 2014 durch das Gutachterbüro BIOS eine Brutvogel- und Fledermauserfassung durchgeführt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgenommen<sup>8</sup>.

Im Folgenden werden die Aussagen der saP auf das Plangebiet angewendet.

---

<sup>8</sup> Erfassung der Brutvögel (RL- und streng geschützte Arten), Potenzialerfassung von Fledermäusen sowie artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 Klostermoor in Lilienthal, Landkreis Osterholz, BIOS, Januar 2015

---

### Mögliche Betroffenheit von Brutvögeln

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Brutvögeln der Gehölze (Waldohreule, Grünspecht und andere Gehölzbrüter) kann sich bau- und anlagebedingt durch die Beseitigung von älteren Gehölzen ergeben. Eine Betroffenheit von Rauchschnalbe und Hausrotschnalbe ist nicht zu erwarten, da keine Gebäude als potenzielle Bruthabitate vorhanden sind und damit auch nicht beseitigt werden. Durch den Verlust von Viehweiden gehen potenzielle Nahrungshabitate verloren.

### Mögliche Betroffenheit von Fledermäusen

Durch die Fällung von höhlenträchtigen Bäumen können potenzielle Fledermausquartiere verlorengehen (Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Wasserfledermaus). Allerdings wurden überwiegend gebäudebewohnende Arten (Breitflügel- und Zwergfledermaus) nachgewiesen, die durch den Verlust einzelner Gehölze nicht betroffen sind. Trotz intensiver Suche wurden keine Fledermausquartiere im Gebiet festgestellt. Bei Verlust von einzelnen Tagesquartieren ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Ein Verlust oder eine Verlagerung von Jagdgebieten ist durch die Beseitigung von insektenreichem Halboffenland mit Grünland-, Ruderal- und Gehölzbiotopen zu erwarten.

### Mögliche Betroffenheit weiterer Artengruppen

Mit einer Betroffenheit weiterer streng geschützter Säugetier-, Reptilien-, Amphibien- oder Wirbellosen-Arten ist aufgrund der Habitatbeschaffenheit des Plangebietes nicht zu rechnen.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen**

- Erhalt älterer Gehölzbestände sowie Feldhecken.
- Gehölzbeseitigung nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar - Unmittelbar vor einer Fällung ist eine endoskopische Kontrolle jeder potenziell geeigneten und von einer Fällung betroffenen Baumhöhle auf Nutzung durch Fledermäuse (Sommer-/Winterquartier) durch einen Fachgutachter durchzuführen. Werden dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von streng geschützten und gefährdeten Vogelarten oder von Fledermäusen gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Möglichst geringe Beleuchtung (Laternen) und Verwendung von insekten-schonenden Leuchtmitteln sowie ggf. Maßnahmen zur Verminderung von Scheibenanflug.

Die naturschutzfachlich einwandfreie Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen wird durch eine geeignete ökologische Baubegleitung gewährleistet.

---

## Ergebnis

Die absichtliche und systematische Tötung, erhebliche Störung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders oder streng geschützten Arten durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Für eine Antragstellung auf Ausnahmeerteilung auf der Grundlage des § 45 BNatSchG besteht somit keine Veranlassung.

## 8. Kosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten. Die anfallenden Kosten werden mittels städtebaulichem Vertrag durch den Investor getragen.

## 9. Städtebauliche Werte

Die folgende Tabelle stellt eine Übersicht über die in Anspruch genommenen Flächen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ dar (siehe Planzeichnung).

	<b>Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ - 2. Änderung</b>	
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.131</b>	<b>100</b>
1. Dorfgebiet (inkl. Erhaltungsflächen, Maßnahmenflächen)	10.256	78,1
2. Flächen für die Landwirtschaft	2.875	21,9

---

## 10.      **Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 „Klostermoor“- 2. Änderung und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Sweco GmbH

Bremen, den .....

(Treber)

### **Erste öffentliche Auslegung**

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“- 2. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **08.07.2019** bis einschließlich **16.08.2019** öffentlich ausgelegen.

### **Zweite öffentliche Auslegung**

Die aufgrund von Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Auslegung geänderte Begründung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“- 2. Änderung hat vom ..... bis ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor“ - 2. Änderung am .....gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister

## **Anlagen**

- Immissionsgutachten – Zur Einwirkung von Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Lilienthal Klostermoor auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 88 „Klostermoor“ 1. Änderung, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, April 2019

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 88 „Klostermoor 1. Änderung“ in der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, März 2017, Ergänzung April 2019