



Bebauungsplan Nr. 125 „Falkenberger Landstraße IV“

Begründung ABSCHRIFT

BEARBEITET DURCH:
GRONTMIJ GMBH;
FRIEDRICH-MIBLER-STRASSE 42;
28211 BREMEN
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. JENS BRENDLER

Stand: 14.07.2011



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	2
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	2
1.4	Rechtliche Grundlagen	3
2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
2.1	Landes-Raumordnungsprogramm	4
2.2	Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Osterholz	4
2.3	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	5
3	Festsetzungen im Bebauungsplan / Nachrichtliche Übernahme	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Grundflächenzahl	7
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse	7
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.3.1	Bauweise	8
3.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4	Planfestgestellter Bereich	8
4	Auswirkungen der Planung	9
4.1	Städtebau	9
4.2	Immissionen und Emissionen	9
4.2.1	Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen	9
4.2.2	Vorkehrungen zum Schutz von Emissionen	15
4.3	Nutzung der Ufergrundstücke	15
4.4	Entwässerung / Schmutzwasserentsorgung	17
4.5	Anbindung des Plangebietes an die Falkenberger Landstraße (L 133)	17
4.6	Versorgungsleitungen	18

4.7	Strom und Telekommunikation	18
5	Umweltbericht / Eingriffsbeurteilung / Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB / Artenschutz	20
6	Kosten	21
7	Städtebauliche Werte	22
8	Verfahrensvermerke	23

Verzeichnis der Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Das Plangebiet im Siedlungskontext	2
Abbildung 2	Vergrößerung des FNP mit Überlagerung Plangebiet	5
Abbildung 3	Grundstück Falkenberger Landstraße 86 in Lilienthal, Darstellung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, BMH 2010	11
Abbildung 4	Grundstück Falkenberger Landstraße 95 in Lilienthal, Darstellung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, BMH 2010	13
Abbildung 5	Leitungstrassen der EWE NETZ GmbH.	19

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Planfeststellungsbehörde in Bremen (Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa) hat am 17.10.2008 den Planfeststellungsbeschluss für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 von Bremen – Borgfeld nach Lilienthal – Falkenberg gefasst.

Aufgrund der Planung und dem damit verbundenen Ausbau der Verkehrsanlagen auf der Falkenberger Landstraße (L 133) sind in dem Ortsteil Lilienthal, Ortslage Falkenberg zwei Grundstücke städtebaulich neu zu ordnen.

Sowohl das Wohn- und Geschäftsgebäude Falkenberger Landstraße 95 (Flurstück 170 / 3) wie auch das Gebäude Falkenberger Landstraße 86 (Flurstücke 172 / 10, 264 / 12) müssen aufgrund der Flächeninanspruchnahme für die Verkehrsstrasse abgerissen werden.

Für Ersatzneubauten auf dem Grundstück Falkenberger Landstraße 95 wurde seitens des Landkreises Osterholz in 2008 eine Bebaubarkeit der Grundstücke nach § 34 BauGB in Aussicht gestellt, wenn diese sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der bebaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden.

Innerhalb von zwei Jahren nach Abriss ist eine Bauvoranfrage zu stellen, ein darauf erfolgter Bauvorbescheid hat eine Geltungsdauer von drei Jahren. Innerhalb dieser Geltungsdauer muss ein Bauantrag gestellt werden, die daraufhin erteilte Baugenehmigung hat ebenfalls eine Geltungsdauer von drei Jahren. Fristverlängerungen des Bauvorbescheides bzw. der Baugenehmigung sind nicht möglich.

Da jedoch nicht sichergestellt werden kann, dass innerhalb von acht Jahren nach Abriss der Gebäude ein Neubauvorhaben errichtet wird, ist eine Bauleitplanung aufzustellen, die dauerhaft die Entwicklung dieser Bereiche sichert.

Eine verbindliche Bauleitplanung ist derzeit nicht vorhanden, der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Fläche für Landwirtschaft“ bzw. „Allgemeine Wohngebiete“ dar.

1.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lilienthal in der Ortslage „Falkenberg“ und wird über die Falkenberger Landstraße L 133 an den Siedlungskontext angebunden.

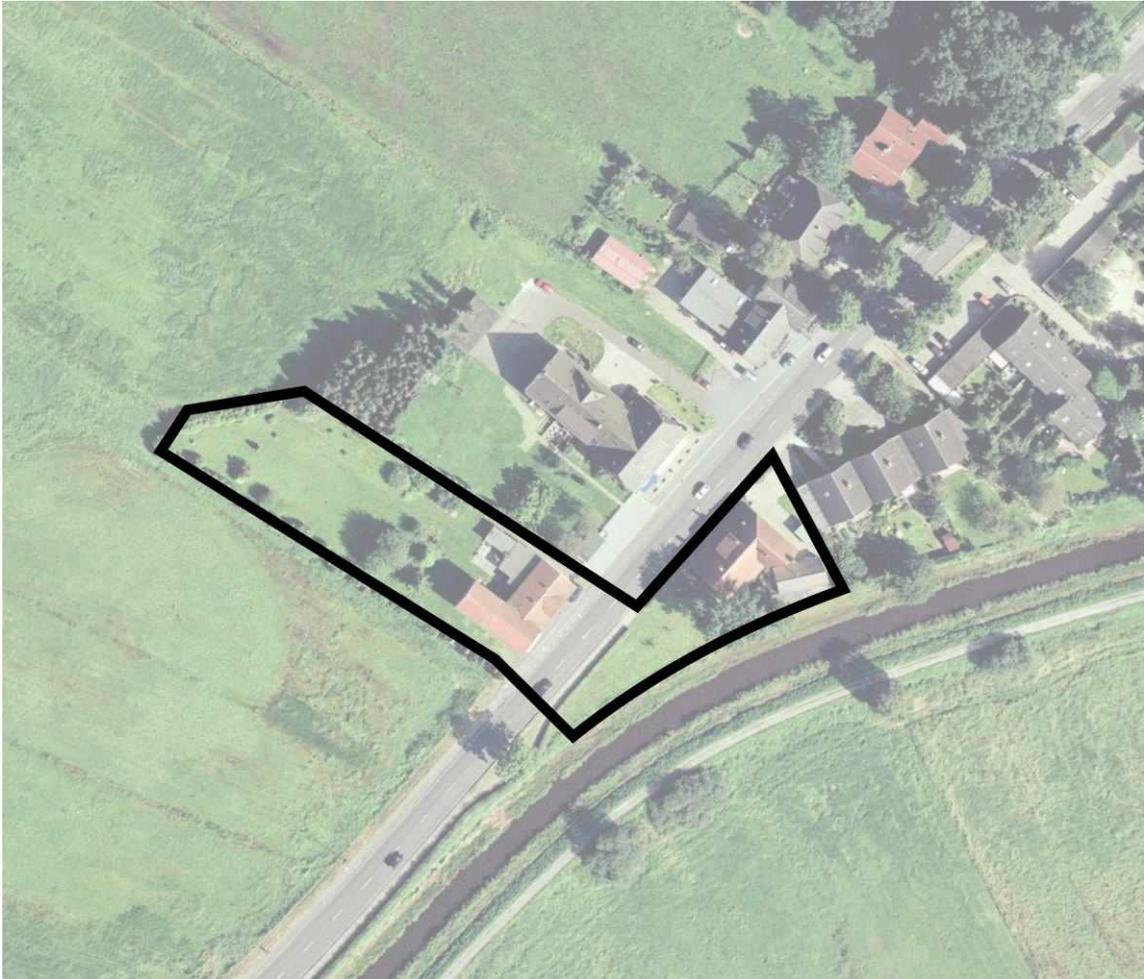


Abbildung 1 Das Plangebiet im Siedlungskontext

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 (BGBl, S. 3316) hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine bestimmte Größe nicht überschreiten, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Da es sich bei diesem

Plangebiet um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der zur Wiedernutzbarmachung von brachfallenden Grundstücken führen soll und zudem die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 1 unterschritten werden¹, kann die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB erfolgen.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB und von der Umweltprüfung / Umweltbericht abgesehen.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 20 G des Gesetzes vom 07. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 462)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, (BGBl. I S. 2542).
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - Vom 19. Februar 2010 (GVBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 104) Gl.-Nr.: 28100.

¹ Plangebietsgröße: ca. 4.300 m².

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 soll als Ziel und Grundsatz:

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert (...) werden, (Kapitel 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes);
- eine Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte erfolgen (Kapitel 1.3 Entwicklung in den Verflechtungsbereichen Bremen/Niedersachsen);
- 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 (Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur).

2.2 Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Osterholz²

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Osterholz (Stand 2010) konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene und weist für das Plangebiet „zentrales Siedlungsgebiet“ aus. Die „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ unter Kapitel 2.3 „Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft“³ formulieren unter:

- Pkt. 03: „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher konkretisierten Zentralen Orte auszurichten.“
- Pkt. 06: „Außerdem sind die Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV besonders zu berücksichtigen.“
- Pkt. 08: „Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor

² Stand Dezember 2010.

³ Entwurf zum RROP, Teil A, Seite 15ff.

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.“

- 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.“

Der Bebauungsplan Nr. 125 „Falkenberger Landstraße IV“ entspricht somit den Vorgaben aus der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal von 1981 einschließlich der wirksamen Änderungen stellt für das Plangebiet süd-östlich der Falkenberger Landstraße „Wohnbaufläche“ und nordwestlich „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Die Darstellungen des FNP weichen somit von der beabsichtigten Ausweisung als Mischgebiet ab.



Abbildung 2 Vergrößerung des FNP mit Überlagerung Plangebiet

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB⁴:

kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Lilienthal die gewachsene gemeindliche Entwicklung entlang der zentralen Achse „Falkenberger Landstraße“ zu erhalten und fortzuschreiben und somit die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Hierzu stellt die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Falkenberger Landstraße IV“ einen städtebaulichen Beitrag.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen somit den Anforderungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

⁴ Das Baugesetzbuch, Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht; Verlag vhw-Dienstleistung GmbH; 10. Auflage, Februar 2007; Bonn.

3 Festsetzungen im Bebauungsplan / Nachrichtliche Übernahme

Der Bebauungsplan Nr. 125 „Falkenberger Landstraße IV“ ermöglicht durch seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Entwicklung eines gemischtgenutzten Entwicklungsbereiches entlang der Falkenberger Landstraße.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Beidseits der „Falkenberger Landstraße“ werden Mischgebiete festgesetzt (Quartier 1 und 2). Der herausgehobenen Lage an der Hauptverbindungsstraße und der zukünftigen Straßenbahnlinie 4 entsprechend soll ein Nutzungsmix aus Wohnen und von dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben angesiedelt werden. Diese Nutzungsausweisung⁵ ist typisch für das nördlich angrenzende städtebauliche Umfeld und soll im Plangebiet fortgesetzt werden.

Aus Gründen der Unverträglichkeit zu den bestehenden Nutzungen sowie aufgrund von gestalterischen Aspekten sowie den geringen Flächengrößen werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten sind im Gemeindegebiet an anderen Standorten ausreichend vorhanden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Mit einer GRZ von 0,6 soll eine dem Standort entsprechende hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke erzielt werden.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Vollgeschosse

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 12,0 m und der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse soll eine für das Baugebiet adäquate städtebauliche Kubatur geschaffen werden. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand und den umgebenden Siedlungsbereichen.

⁵ Als das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sind u. a. vorzufinden: Fahrradladen, Pizzeria, Bäckerei. Derzeitige Nutzung Falkenberger Landstraße: Angelladen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise, entsprechend der Bestandssituation und dem Umfeld festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen festgesetzt.

Die straßenseitige Baugrenze auf dem Grundstück Falkenberger Landstraße Nr. 95 rückt aufgrund des geplanten Baues der Straßenbahnlinie 4 um ca. 15 Metern gegenüber dem Bestand zurück. Hierdurch wird eine angemessene Distanz zwischen geplantem Gebäude und Straßenfläche sichergestellt. Eine private, nicht überbaubare Vorzone zwischen Gebäude und Straße ist auch im Umfeld (u. a. Falkenberger Landstraße 97A, 97b usw.) vorzufinden und in der Ortslage Falkenberg bautypisch. Die rückwärtige Baugrenze orientiert sich an dem direkt nördlich angrenzenden Gebäude. Die Bautiefe des Baufensters ist mit ca. 22 Metern ausreichend zur Umsetzung eines gemischtgenutzten Gebäudes.

Die straßenseitige Baugrenze auf dem Grundstück Falkenberger Landstraße Nr. 86 rückt aufgrund des geplanten Baues der Straßenbahnlinie 4 um ca. 7 Metern gegenüber dem Bestand zurück. Zur Straße, dem angrenzenden Grundstück und zur Böschungskante der Wörpe werden 3 Meter Distanz gehalten, dadurch kann eine dem Grundstück angemessene Ausnutzung erzielt werden.

3.4 Planfestgestellter Bereich

Zwischen dem Quartier Q1 und Q2 wird nachrichtlich ein Teilbereich der am 17.10.2008 durch die Planfeststellungsbehörde in Bremen (Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa) festgestellten Bereiche „für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 von Bremen-Borgfeld nach Lilienthal-Falkenberg“ übernommen, um den räumlichen Zusammenhang zwischen den beiden Grundstücken sicherzustellen und ihre Belegenheit an einer Erschließungsstraße zu dokumentieren.

Die Planinhalte der Planfeststellung werden durch diesen Bebauungsplan nicht betroffen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebau

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Falkenberger Landstraße IV“ wird der Siedlungszusammenhang Falkenberg in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll arrondiert und nachverdichtet.

4.2 Immissionen und Emissionen

4.2.1 Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die auf die geplanten Mischgebietsflächen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die Lilienthaler Allee sowie der geplanten Straßenbahnlinie durch das Büro Bonk – Maire – Hoppmann GbR⁶ ermittelt und beurteilt worden.

„Unter Beachtung der schalltechnisch ungünstigsten Situation wurde dabei im Hinblick auf die fertig gestellte Lilienthaler Allee von einer Entwurfsgeschwindigkeit $v = 100 \text{ Km/h}$ ausgegangen. Wie der Lärmkarte zu entnehmen, ist die Falkenberger Landstraße pegelbestimmend für die betrachteten Grundstücke; die Lilienthaler Allee hat nur einen untergeordneten Einfluss auf die Immissionsbelastung der betrachteten Grundstücke.

Die größte Lärmbelastung ergibt sich erwartungsgemäß im Nahbereich der Falkenberger Landstraße. Hier ist vom Lärmpegelbereich V auszugehen. Erst in einem Abstand von rd. 20 m zur Straßenmitte (Falkenberger Landstraße 86) bzw. 25 m zur Straßenmitte (Falkenberger Landstraße 95) wird der niedrigere Lärmpegelbereich IV erreicht.

Für die Wiedernutzbarmachung der beiden Grundstücke liegt folgender Abwägungsvorgang zugrunde:

Für das Grundstück Falkenberger Landstraße 86⁷:

⁶ Grundstück Falkenberger Landstraße 95 - Ingenieurbüro Bonk – Maire - Hoppmann GbR; Garbsen; 19. August 2010;
Grundstück Falkenberger Landstraße 86 - Ingenieurbüro Bonk – Maire - Hoppmann GbR; Garbsen; 21. September 2010.

⁷ Grundstück Falkenberger Landstraße 86 - Ingenieurbüro Bonk – Maire - Hoppmann GbR; Garbsen; Seite 2; 21. September 2010.

Einerseits ist es zur Minimierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz wünschenswert, neue Gebäude in einem möglichst großen Abstand zur Falkenberger Landstraße zu realisieren. Andererseits findet sich auf dem Grundstück keine Fläche, auf der die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Rahmen der „üblichen“ baulichen Ausführung neuer Gebäude (Lärmpegelbereich III und kleiner) liegen, d. h. das Problem des Schall-Immissionsschutzes kann auf diesem Grundstück nicht durch Einhaltung eines „Mindest-Abstands“ gelöst werden. Darüber hinaus ist die geografische Ausrichtung des Grundstücks in die Planungsüberlegungen einzubeziehen. Da sich die Geräuschquelle nördlich des Grundstücks befindet, kann die so genannte „Eigenabschirmung“ künftiger Gebäude ausgenutzt werden. Für die den Straßen abgewandte(n) Gebäudeseite(n) kann gemäß DIN 4109⁸ grundsätzlich ein Abzug von 5 dB(A) in Ansatz gebracht werden; dies entspricht in der Skalierung der beigefügten Lärmkarte einem Lärmpegelbereich.

Im vorliegenden Fall kann also für die der Falkenberger Landstraße (und der Lilienthaler Allee) abgewandten, nach Südosten orientierten Gebäudeseiten vom Lärmpegelbereich III ausgegangen werden, wenn sich die Gebäuderückseite (SO-Seite) in dem aus der Lärmkarte ersichtlichen Lärmpegelbereich IV befindet. Jedoch kann auch dort nicht auf Maßnahmen zum baulichen Schallschutz verzichtet werden, wenn ein neues (schutzbedürftiges) Gebäude im Lärmpegelbereich IV errichtet wird. Selbst im Lärmpegelbereich III muss davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte für MI-/MD-Gebiete überschritten werden. Unter dem Gesichtspunkt des Schall-Immissionsschutzes ist zu empfehlen, Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in den nach Südosten orientierten Hausseiten anzuordnen.

Der angesprochene Effekt der „Eigenabschirmung“ kann verbessert werden, wenn die Ausdehnung künftiger Gebäude entlang der Falkenberger Landstraße auf ein größtmögliches Maß gebracht wird. Dabei sollten Nebengebäude in das planerische Konzept einbezogen werden und möglichst lückenlos an das/die Hauptgebäude angeschlossen werden. Dabei könnte auch eine bauliche Verbindung zu der nordöstlich benachbarten Reihenhausbebauung in Betracht kommen.

In diesem Fall ergibt sich für die südöstlich dieser Bebauung gelegenen Freiflächen (auch im Bereich der vorhandenen „Altbebauung“) die schalltechnisch günstigste Situation. Soweit auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine straßennahe Bebauung angestrebt wird, sind für die der Falkenberger Landstraße zugewandten Gebäudeseiten

⁸ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Regelungen zum baulichen (passiven) Schallschutz entsprechend dem angesprochenen „hohen“ Lärmpegelbereich V vorzusehen.“

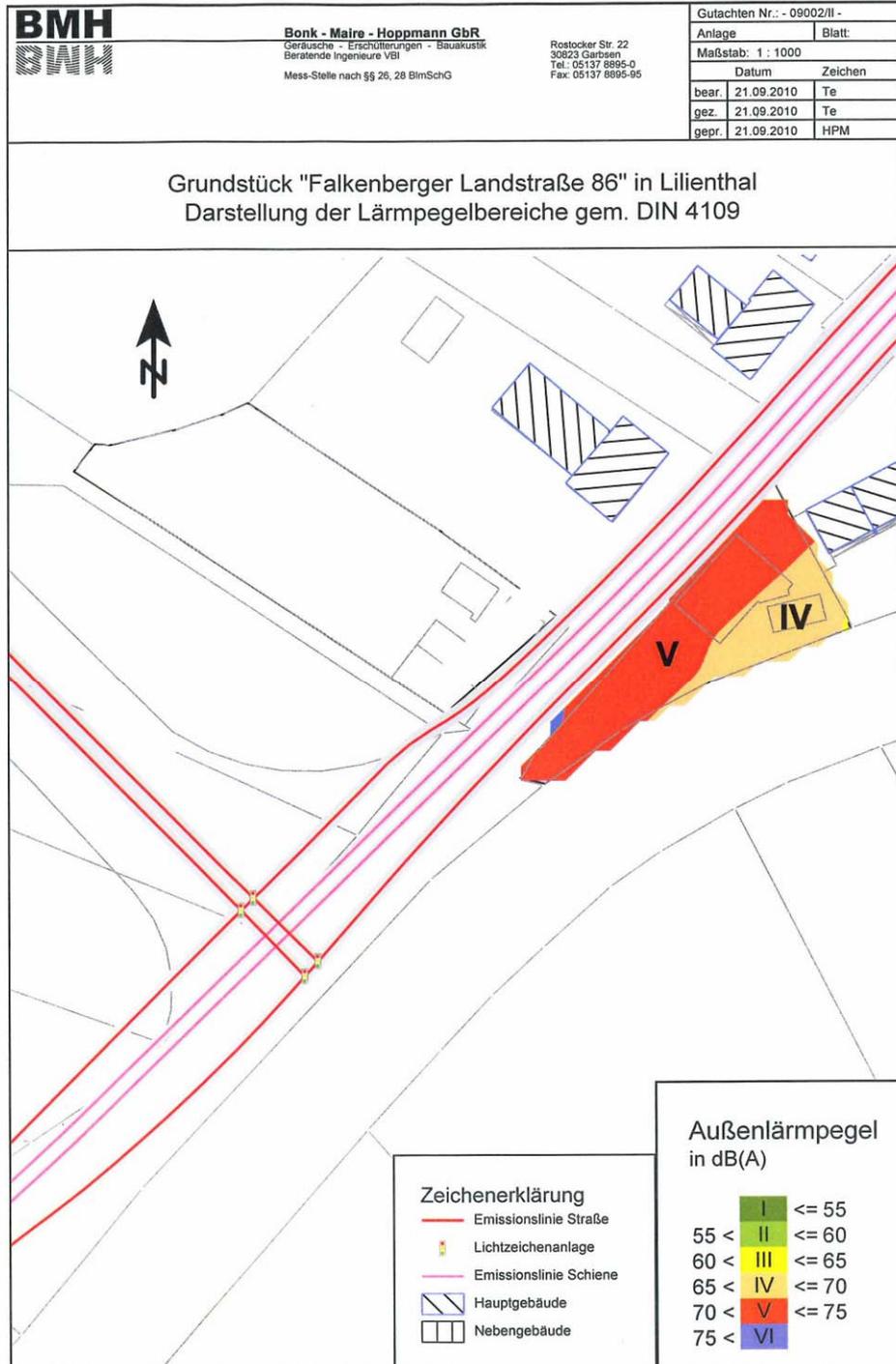


Abbildung 3 Grundstück Falkenberger Landstraße 86 in Lilienthal, Darstellung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, BMH 2010

Für das Grundstück Falkenberger Landstraße 95 ist festzuhalten, dass⁹:

„ soweit unter städtebaulichen Gesichtspunkten dennoch eine straßen-nahe Bebauung gewünscht wird, sind Regelungen zum baulichen (passiven) Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen V bzw. VI vorzusehen. Jedoch kann auch dann nicht auf Maßnahmen zum baulichen Schallschutz verzichtet werden, wenn ein neues (schutzbedürftiges) Gebäude im Lärmpegelbereich IV errichtet wird. Selbst im Lärmpegelbereich III muss davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte für MI-/MD-Gebiete überschritten werden.

Für die den Straßen abgewandte(n) Gebäudeseite(n) kann gemäß DIN 4109¹⁰ grundsätzlich ein Abzug von 5 dB(A) in Ansatz gebracht werden; dies entspricht in der Skalierung der beigefügten Lärmkarte einem Lärmpegelbereich (III statt IV, IV statt V). Im vorliegenden Fall ist die Anwendung dieser pauschalierenden Regelung der Norm jedoch problematisch, da es de facto keine Gebäudeseite gibt, die tatsächlich allen Verkehrswegen „abgewandt“ ist.

Alternativ ist eine Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung des konkret geplanten Baukörpers möglich. In diesem Fall kann explizit die so genannte „Eigenabschirmung“ des künftigen Gebäudes in die Berechnung einbezogen werden.

Abschließend ist allein unter dem Gesichtspunkt des Schall-Immisionsschutzes zu empfehlen, Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in den nach Norden orientierten Hausseiten anzuordnen. Andernfalls ist i. V. mit den erforderlichen „passiven“ Schallschutzmaßnahmen auch der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen vorzusehen.“

⁹ Grundstück Falkenberger Landstraße 95 - Ingenieurbüro Bonk – Maire - Hoppmann GbR; Garbsen; Seite 2; 19. August 2010.

¹⁰ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

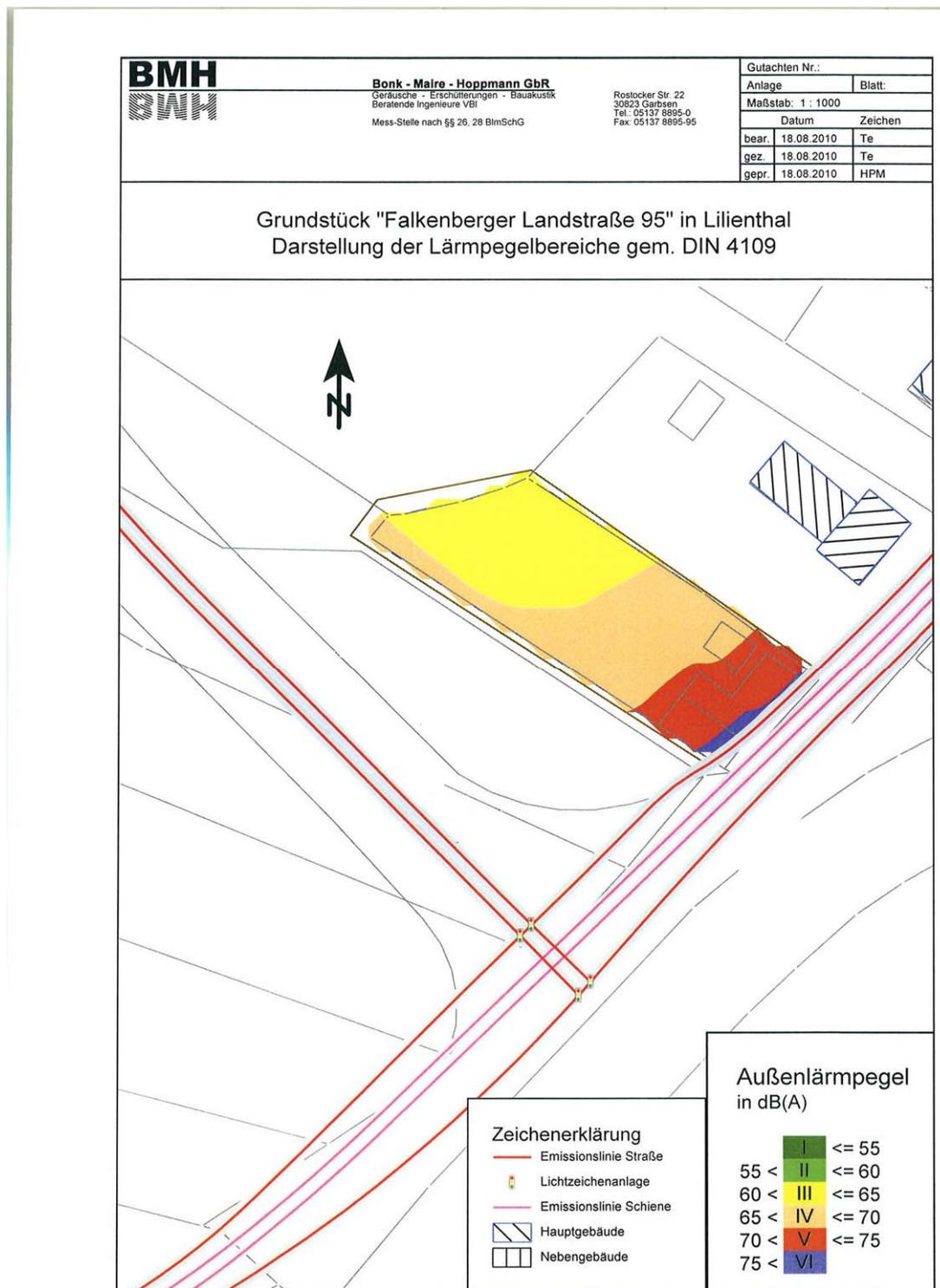


Abbildung 4 Grundstück Falkenberger Landstraße 95 in Lilienthal, Darstellung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, BMH 2010

Die Textliche Festsetzungen 4.1 und 4.2 setzen auf der Grundlage des möglichen Maximalpegels die Lärmpegelbereiche III – V fest. Diese

Festsetzungen bestimmen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen auf der Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719.

Lärmpegelbereiche

Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Bezüglich des Schalldämmmaßes wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert (aus DIN 4109 Pkt. 5, Seite 13, dort Tabelle 8):

Tabelle 1: Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

1	2	3	4	5
Raumarten				
Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
erf. R' _w , res des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

In den Quartieren Q1 und Q2 sind in den Lärmpegelbereichen III – V besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite der Gebäude auszurichten. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können nur zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassade, verglaste Loggien, Wintergärten oder durch Schallschutzfenster mit schalldämmten Lüftungsöffnungen, Kippfenster mit geringer Schlitzbreite und absorbierender Laibung oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen) sichergestellt ist, dass in den besonders schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei gekippt/geöffnetem Fenster nicht überschritten wird (Textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Soweit nachgewiesen wird, dass aufgrund vorgelagerter Baukörper oder anderer Einflüsse tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde gelegt werden (Textliche Festsetzung Nr. 4.4).

4.2.2 Vorkehrungen zum Schutz von Emissionen

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes werden nur Emissionen verursacht, die aus der Nutzung von Mischgebietsflächen typisch sind. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen in den benachbarten Siedlungsbereichen.

4.3 Nutzung der Ufergrundstücke

Das Quartier 2 schließt unmittelbar an ein Gewässer II. Ordnung (Wörpe) an, für das der Gewässer- und Landschaftspflegeverband (GLV) Teufelsmoor zuständig ist.

Bei der Planumsetzung sind die Belange des GLV, insbesondere betreffend der Uferbereiche, einzustellen.

Nachrichtlich wird der § 6 (Stand: 01.07.2008) der Verbandssatzung des GLV hier wiedergegeben:

„Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder

1. *Ufergrundstücke dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird und an den Gewässern kein Schaden entsteht.*
2. *Längs der Gewässer besteht ein beidseitiger Schutzstreifen von 1,0 m Breite, gemessen von der oberen Böschungskante. Die Schutzstreifen dürfen nicht beackert werden.*
3. *Die Besitzer der zum Verband gehörenden und an Gewässern oder Deichen liegenden und als Weide genutzten Grundstücke sind verpflichtet, Einfriedigungen zu erstellen und ordnungsgemäß (viehkehrend) zu unterhalten. Die Einfriedigungen müssen mindestens 1,0 m von der oberen Böschungskante der Gewässer bzw. Deichfuß entfernt und dürfen nicht höher als 1,10 m sein.*
4. *Längs der Verbandsgewässer muss der seitliche Bereich (Räumstreifen) von 5,0 m beidseits befahrbar bleiben und auch bei bestellten Flächen ohne Anspruch auf Entschädigung zu befahren sein. Dieses gilt z.B. für den Anbau von mehrjährigen Früchten, innerhalb von Bebauungsgebieten, bei einzelnen Bauwerken, für Einfriedigungen über 1,10 m Höhe und für Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und dergleichen. Quer zum Fahrstreifen verlaufende Einfriedigungen müssen in Gewässernähe eine 4,0 m breite Durchfahrtmöglichkeit (Tor o.a.) aufweisen. Anlagen im 5 Meter-Räumstreifen sind auf Anordnung zu entfernen, sofern keine Ausnahmegenehmigung erteilt wird.*
5. *Seitengräben müssen auf mindestens 5,0 m Fahrbreite an der Einmündung zum Verbandsgewässer verrohrt (mit wasserrechtlicher Genehmigung) sein.*
6. *Die Anlage von Viehtränken in und an den Gewässern des Verbandes ist nicht gestattet.*
7. *Grundstücke an Gewässern oder Deichen dürfen grundsätzlich nicht näher als 5,0 m bis an den Schutzstreifen des Gewässers nach Absatz 2 oder den Deich heran bebaut werden.*
8. *Jegliche Baumaßnahmen an den Verbandsanlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Verbandes.*
9. *Ausnahmen von den Beschränkungen dieser Vorschrift kann der Vorstand in begründeten Fällen zulassen."*

Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Überschwemmungsgebietes der Wörpe erfolgt durch die Planung nicht.

4.4 Entwässerung / Schmutzwasserentsorgung

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 149 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.

Die Schmutzwasserentsorgung ist bereits sichergestellt, eine Änderung der Situation ist planerisch nicht beabsichtigt.

4.5 Anbindung des Plangebietes an die Falkenberger Landstraße (L 133)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) regt die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden am 17.06.2011 an

- 1. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 133 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.*
- 2. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.*
- 3. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen."*

Diese Hinweise sind in der Planumsetzung zu beachten.

4.6 Versorgungsleitungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) teilten die Osterholzer Stadtwerke am 17.06.2011 mit:

„Die im Planbereich vorhandenen Versorgungsleitungen sind zu beachten und dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Für Planungs- und Bauausführungszwecke stellen wir jederzeit Planauskünfte kostenlos zur Verfügung. Die Leitungsrechte der Osterholzer Stadtwerke sind zu beachten.“

Diese Hinweise sind in der Planumsetzung zu beachten.

4.7 Strom und Telekommunikation

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) teilte die EWE NETZ GmbH am 26.05.2011 mit:

„Bei der geplanten Maßnahme ist sicherzustellen, dass unsere Versorgungsleitungen und Anlagen (Strom und Telekommunikation) nicht beeinträchtigt werden. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Über die Netzanbindung kann in diesem Zusammenhang keine Aussage getroffen werden. Ansonsten bestehen unsererseits keine Anregungen und Bedenken zu dem oben genannten Vorhaben.“

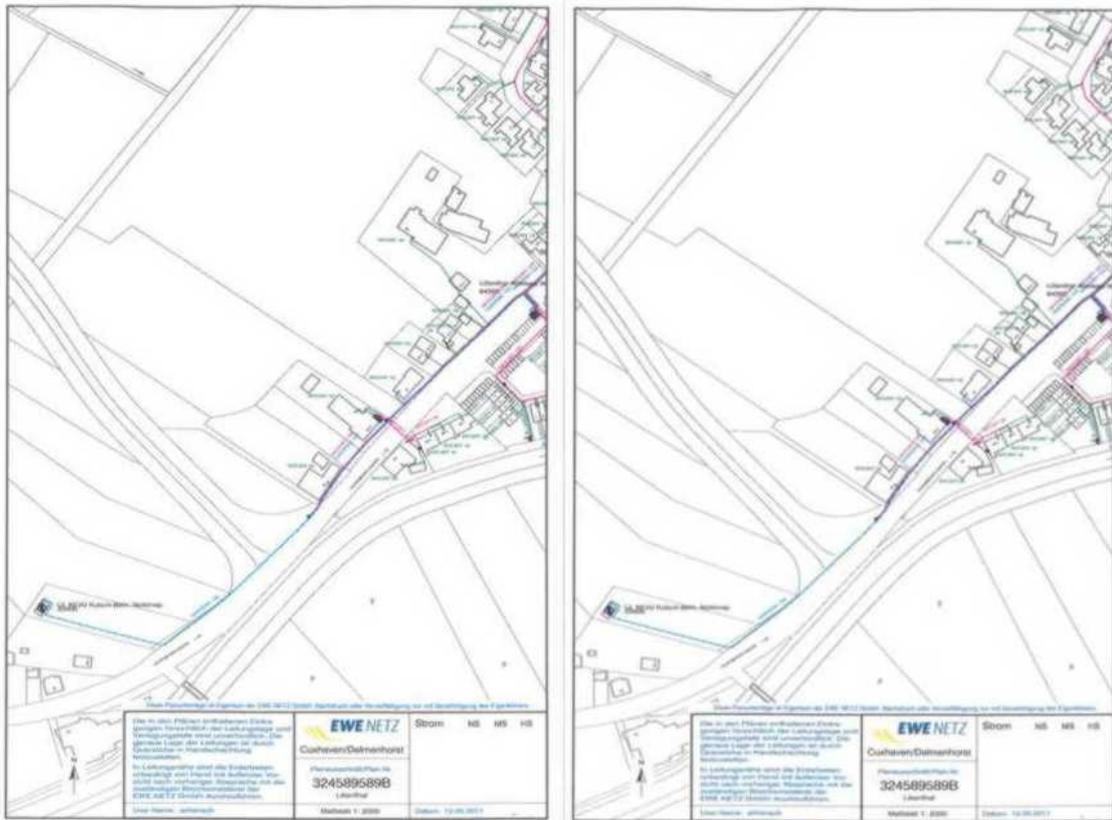


Abbildung 5 Leitungstrassen der EWE NETZ GmbH.

Diese Hinweise sind in der Planumsetzung zu beachten und entsprechende Planunterlagen bei der EWE NETZ GmbH anzufordern.

5 Umweltbericht / Eingriffsbeurteilung / Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB / Artenschutz

Umweltbericht

Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB („Monitoring“) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung

Aufgrund der Tatsache, dass die Flächen im Geltungsbereich bereits heute bebaut sind und keine wesentliche Planänderung in der Nutzungsart und Intensität durchgeführt wird, ist keine Eingriffsbilanzierung notwendig.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

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

An das Plangebiet grenzt im Süden die Wörpe an. Die Wörpe ist Teil des FFH-Gebietes Nr. 33 „Untere Wümmeniederung, Untere Hammeniederung mit Teufelsmoor - Teilgebiet „Wörpe“. Die Wörpe stellt sich als ausgebauter Bachlauf in seiner Bedeutung als Lebensraum des Meerneunauges und des Schlammpeitzgers dar.

Die Wasserqualität der Wörpe wird nicht durch zusätzliche Einleitungen aus dem geplanten Baugebiet beeinträchtigt. Die Wörpe wird somit nicht in ihren Funktionen als FFH-Gebiet beeinträchtigt.

Artenschutz

Die vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonders geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) vermuten.

Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

6 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Falkenberger Landstraße IV“ entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten.

7 Städtebauliche Werte

	B-Plan Nr. 125 „Falkenberger Landstraße IV“	
	m ²	%
Gesamtfläche	4.261	100
1. Mischgebiete	3.465	81
2. Nachrichtliche Übernahme (Planfestgestellter Bereich)	796	19

8 Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 125 „Falkenberger Landstraße IV“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 „Falkenberger Landstraße IV“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Grontmij GmbH

Bremen, den 18.10.2011

L.S.

gez. i. A. Brendler
(Brendler)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Falkenberger Landstraße IV“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.05.2011 bis einschließlich 20.06.2011 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 125 „Falkenberger Landstraße IV“ am 13.10.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 21.11.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Lütjen
(Lütjen)

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage: