



Bebauungsplan Nr. 127 „FALKENBERGER LANDSTRASSE V“

Begründung

- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	7
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4	Private Grünfläche / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	10
7.5	Flächenübersicht	11
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	11
8.2	Wasserwirtschaft	14
8.3	Ver- und Entsorgung	15
8.4	Überörtlicher Verkehr	15
8.5	Denkmalschutz	16
8.6	Immissionsschutz.....	16
8.7	Wirtschaft.....	16
9.	HINWEISE	16

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 22.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Falkenberger Landstraße V“ beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese, seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) und sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben. Des Weiteren werden weder Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ermöglicht, noch begründet der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung eines vom Katasteramt Osterholz-Scharmbeck zur Verfügung gestellten ALK-Ausschnittes im Maßstab 1:500 erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,14 ha auf und befindet sich südöstlich der Falkenberger Landstraße. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

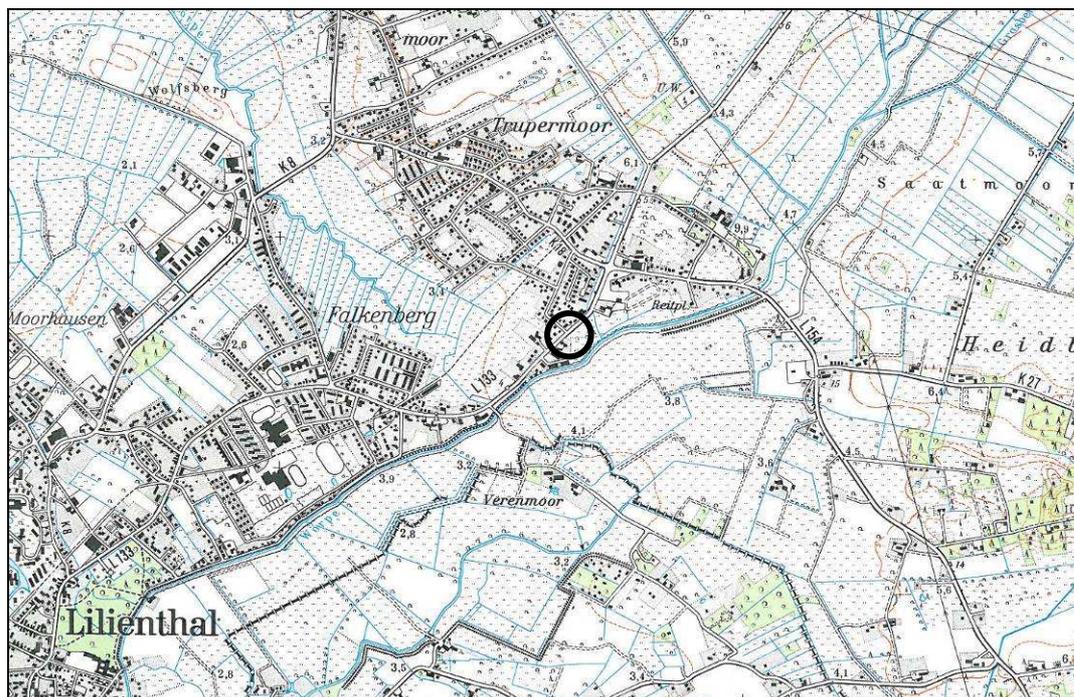


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Am 31.08.1996 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz außer Kraft getreten. Damit ist das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 unmittelbar wirksam. Gegenwärtig liegt die Entwurfsfassung 2011 des neu erarbeiteten Regionalen Raumordnungsprogrammes vor. Das Programm wurde zudem durch die Regierungsvertretung Lüneburg bereits genehmigt und wird in Kürze durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft treten.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele¹, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

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

¹ Der § 3 Raumordnungsgesetz enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

„Grundsätze der Raumordnung: allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 als Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen“

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. [...]

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

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

2.1 02 „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“

Der Gemeinde Lilienthal kommt die Funktion eines Grundzentrums² zu. Damit sind in der Gemeinde u. a. vorrangig Maßnahmen durchzuführen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der Stärkung von Dienstleistungseinrichtungen, der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen, sowie solche, die für die Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer Park- und Ausstellungsfreifläche zur Präsentation von Neu- und Gebrauchtfahrzeuge sowie zur Errichtung eines kleineren Verkaufsbüros für einen örtlichen Autohandelsbetrieb geschaffen werden, dessen Firmengelände sich auf der nordwestlichen Seite der Falkenberger Landstraße (L 133) befindet. Die Planung dient somit der Stärkung der örtlichen Wirtschaft und der Erhaltung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet.

Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

² Grundzentren werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) festgelegt.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal sind das Plangebiet sowie die nordöstlich, südlich und östlich angrenzenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Die im Nordwesten des Plangebietes verlaufende Falkenberger Landstraße weist eine Darstellung als *Sonstige Verkehrsfläche* auf. Daran grenzt auf der nordwestlichen Seite ein kleineres *Mischgebiet* an, welches im Wesentlichen die Betriebsstandorte von zwei Autohandelsunternehmen sowie eines Wohnhauses umfasst. Weitere Bereiche nordwestlich der Falkenberger Landstraße sind als *Wohnbauflächen* bzw. *Allgemeine Wohngebiete* dargestellt.

Südöstlich des Plangebietes fließt die Wörpe, die eine Darstellung als *Wasserfläche* im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal aufweist.

Abweichend von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan werden sowohl die Fläche zwischen dem Plangebiet und dem Wohngebiet Ahnwers Wiese als auch die Bereiche zwischen den Straßen Im krummen Arm und der Lilienthaler Allee baulich genutzt. Das Plangebiet fügt sich daher, auch aufgrund seiner Kleinflächigkeit, in den vorhandenen Siedlungsbereich ein.

In einem ersten Schritt erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Plangebietes. Zudem soll im Rahmen 47. FNP „Falkenberger Landstraße II“, die das südwestlich angrenzende bereits bebaute Grundstück und weitere Flächen an der Falkenberger Landstraße umfasst, eine Änderung der Darstellung als *gemischte Baufläche* bzw. *gewerbliche Baufläche* erfolgen, so dass eine Abrundung des Siedlungsbereiches erfolgt.

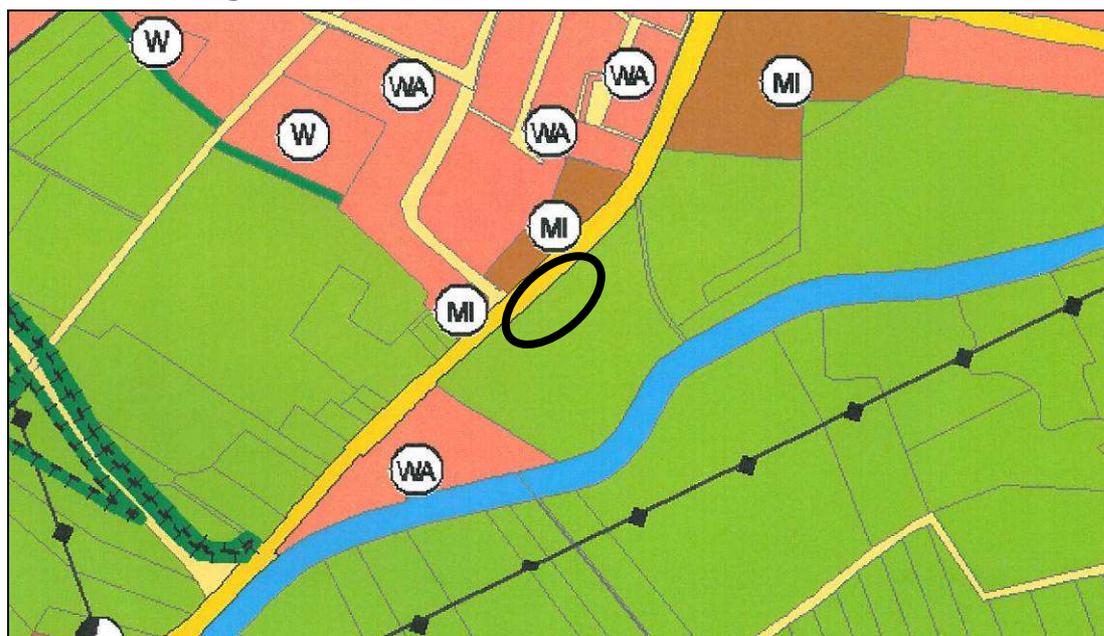


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal (der Bereich des Plangebietes ist markiert)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal und dort direkt südöstlich der Falkenberger Landstraße. Es wird ebenso wie die östlich und nordöstlich angrenzenden Flächen gegenwärtig landwirtschaftlich als Weide genutzt. Die zusammenhängende Weidefläche wird im äußersten Südosten durch einen parallel zur Wörpe verlaufenden Deich und im Nordosten durch einen Entwässerungsgraben begrenzt.

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist heterogen strukturiert. So grenzt im Südwesten ein wohnbaulich genutztes Grundstück an das Plangebiet. Außer dem Hauptgebäude sind das vorhandene Nebengebäude sowie die Hofgehölze (überwiegend Eichen), einzelne Obstbäume sowie die straßenseitige Einfriedung mit einer Buchenhecke als ländlich geprägte Siedlungselemente zu nennen. Das angrenzende Siedlungsgebiet an der Straße Ahnwers Wiese weist dagegen eine wesentlich dichtere Bebauung mit neuzeitlichen Reihenhäusern auf, die im Bebauungsplan Nr. 57 „Ahnwers Wiese“ rechtsverbindlich abgesichert sind.

Nordwestlich der Falkenberger Landstraße wird die direkt an der Straße gelegene Bebauung sowohl durch Wohngebäude, als auch gewerblich genutzten Gebäude geprägt. Besonders hervorzuheben sind die beiden Autohäuser mit ihren Verkaufsgebäuden.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Bedingt durch die bereits gegenwärtig begrenzte Anzahl von Stellplätzen zur Ausstellung von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen und zum Parken von Kundenfahrzeugen sowie der geplanten Erweiterung des Verkaufsgebäudes besteht der Bedarf zu einer Betriebserweiterung eines der beiden nördlich der Falkenberger Landstraße gelegenen Autohäuser. Aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich der Falkenberger Landstraße und der Straße Im krummen Arm sowie der vorhandenen Wohnbebauung auf den angrenzenden Grundstücken ist eine Betriebserweiterung direkt am Firmenstandort nicht möglich. Daher soll auf der gegenüberliegenden Seite der Falkenberger Landstraße eine Ausstellungsfreifläche für die Präsentation von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen sowie ein kleineres Verkaufsbüro mit einer maximalen Größe von 50 m² geschaffen werden. Zudem ist die Errichtung von etwa 3 Fahnenmasten geplant.

Die planfestgestellte Trasse der Straßenbahnlinie 4 wird unverändert beibehalten.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer Ausstellungsfreifläche für einen Au-

tohandelsbetrieb einschließlich eines kleineren Verkaufsbüros zu schaffen, wird innerhalb des Geltungsbereiches ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEE) festgesetzt, in dem ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes, sowie dessen exponierter Lage an der Falkenberger Landstraße, werden Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Außerdem sind Vergnügungsstätten innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht zulässig, da diese zu Beeinträchtigungen des Umfeldes führen könnten.

Entsprechend der Konzeption für das Plangebiet sollen die Flächen ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, so dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenfalls ausgeschlossen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe baulicher Anlagen sowie die Festsetzung der zulässigen Geschosse von Gebäuden bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit 1,0 festgesetzt, so dass die Obergrenze gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten wird, d. h. 100 % des Baugrundstückes dürfen durch bauliche Anlagen versiegelt werden.

Eine Überschreitung kann gemäß BauNVO zugelassen werden, wenn:

- „1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“

Zu 1: Das Erfordernis eine Grundflächenzahl von 1,0 festzusetzen ergibt sich infolge der Entscheidung der Gemeinde, die geplante Sickermulde sowie die Eingrünung des Plangebietes als private Grünfläche festzusetzen und nicht als Bestandteil des Gewerbegebietes. Da sich das Plangebiet in einem hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes sensiblen Bereich befindet, soll mit der Festsetzung sichergestellt werden, dass eine begrünte Fläche entsteht und der Bereich nicht anderweitig (beispielsweise als Lagerfläche) genutzt wird. Hierdurch soll eine der landschaftlichen Situation gerecht werdende Gestaltung des Plangebietes sichergestellt werden. Diese Eingrünung ist zudem städtebaulich erforderlich, um das Gewerbegebiet von der offenen Landschaft zu trennen. Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung stellen einen der wenigen noch bestehenden Freiräume an der Landesstraße 133 dar, der sich im Siedlungsbereich befin-

det. Die Grünlandflächen ermöglichen einen Blick in die freie Landschaft bis zum Wörpedeich. Für die Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes sind die Flächen, die von einzelnen Bäumen sowie einem Graben gegliedert werden, daher von Bedeutung. Der Freiraum trägt zudem zur Wahrung des Ortscharakters bei. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche soll die Gestaltung eines angemessenen Übergangs vom verbleibenden Freiraum zum Plangebiet sichergestellt werden.

Um dennoch den Bau einer ausreichend großen Ausstellungsfläche für den Autohandelsbetrieb im Bereich des zur Verfügung stehenden Baugrundstücks (dies entspricht im vorliegenden Fall der festgesetzten Gewerbegebietsfläche) zu ermöglichen, ist daher die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Festsetzung der privaten Grünfläche und die dadurch erforderliche Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich sind, um der besonderen landschaftlichen Situation gerecht zu werden. Die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe sind somit gegeben.

Zu 2: Vor dem Hintergrund, dass auch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im gesamten Geltungsbereich mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (Obergrenze gemäß § 17 BauNVO) das geplante Vorhaben ermöglicht hätte, können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 bei gleichzeitiger Reduzierung der Gewerbegebietsfläche nicht erkannt werden. Im Gegenteil, mit der Festsetzung der privaten Grünfläche wird vielmehr der Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt Rechnung getragen. Aufgrund der geringen Größe der zukünftig versiegelten Fläche und der Größe der weiterhin bestehenden Freiflächen im Umfeld des Plangebietes werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden zudem ausreichend befriedigt, da wie in Kap. 8.4 dargelegt, die Erschließung des Plangebietes über die Falkenberger Landstraße problemlos möglich ist.

Eine Erweiterung des Plangebietes nach Südosten hält die Gemeinde des Weiteren nicht für akzeptabel, da gemäß eines Hinweises des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz sich dort voraussichtlich das Überschwemmungsgebiet der Wörpe befindet (vgl. Kap. 8.2). Einer möglichen Gefährdung dieses Bereiches soll durch die Beibehaltung des Geltungsbereiches entgegengewirkt werden.

Zu 3: Der Gemeinde sind keine öffentlichen Belange bekannt, die der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 im geplanten Gewerbegebiet entgegenstehen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung sind zudem keine Hinweise diesbezüglich eingegangen.

Aus den genannten Gründen ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet erforderlich und zulässig.

Die baulichen Anlagen im Umfeld des Plangebietes weisen eine ein- bis zweigeschossige Bauweise auf. Damit sich zukünftige Bauvorhaben innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes in die Siedlungsstruktur einfügen und zudem Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m begrenzt und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bedingt durch die geringe Größe des Plangebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, in der die Gebäude als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m und Einhaltung der gemäß der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen seitlichen Grenzabstände errichtet werden dürfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen als zusammenhängende „Bauzone“ definiert. Da eine optimale bauliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht und die Anlage von befestigten Stellplatzflächen auch in den Randbereichen zugelassen werden soll, werden die Baugrenzen mit einem geringen Abstand zu der Straßenverkehrsfläche sowie den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

7.4 Private Grünfläche / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft wird entlang der südöstlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes ein insgesamt 6,0 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt, deren äußerer 3,0 m breiter Bereich zusätzlich eine Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erhält. Die übrigen Bereiche der Grünfläche sind für die Anlage von naturnahen Sickermulden vorgesehen, die der Entwässerung des eingeschränkten Gewerbegebietes dienen.

Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird die Pflanzung von vier Stieleichen (Mindestabstand zwischen den Stieleichen ca. 15 m) mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt. Hierbei handelt es sich um ein landschaftstypisches Element, das ebenfalls die Ortsränder der Umgebung prägt. Diese zeichnen sich durch eine lockere, durch Einzelbäume und Baumreihen charakterisierte Eingrünung aus. Ein breiter, dicht bestockter Pflanzstreifen wäre daher für den Bereich des Plangebietes als untypisch einzustufen. Da darüber hinaus auch bestehende Einzelbäume im Süden des Plangebietes zu dessen Eingrünung beitragen, werden die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen als ausreichend erachtet, um einen angemessenen

Übergang von der freien Landschaft zum Baugebiet zu schaffen, der besonderen landschaftlichen Situation im Bereich des Plangebietes und der näheren Umgebung (vgl. Kap. 8.1) gerecht zu werden und somit Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu vermeiden.

7.5 Flächenübersicht

Gewerbegebiet	ca. 1.008 m ²
Private Grünfläche davon 222 m ² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 418 m ²
Gesamtfläche	ca. 1.426 m ²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen.

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

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

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

³ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Hierbei gilt:

Tab. 3: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Für den **Menschen** hat das Plangebiet aufgrund der Grünlandnutzung eine Bedeutung für die Futter- bzw. Nahrungsmittelproduktion. Insgesamt besitzt das Plangebiet für den Menschen eine allgemeine Bedeutung. Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Ausstellungs- und Verkaufsfläche eines Autohändlers ist die bestehende Bedeutung nicht länger gegeben. Künftig kommt dem Plangebiet jedoch eine Bedeutung als Betriebsstandort, d. h. als Verkaufsstätte sowie als Arbeitsstätte und damit indirekt für die finanzielle Sicherung des Lebensunterhaltes der Betriebsinhaber sowie der Beschäftigten zu. Aus diesem Grund ist dem Plangebiet zukünftig eine hohe Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Mensch zuzuordnen.

Bezogen auf das Schutzgut **Landschaftsbild** stellt das Plangebiet sowie die nähere Umgebung einen der wenigen noch bestehenden Freiräume an der Landesstraße 133 dar, der sich im Siedlungsbereich befindet. Die Grünlandflächen ermöglichen einen Blick in die freie Landschaft bis zum Wörpedeich. Für die Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbild sind die Flächen, die von einzelnen Bäumen sowie einem Graben gegliedert werden, daher von Bedeutung. Der Freiraum trägt zudem zur Wahrung der Ortsidentität bei.

Das Plangebiet ist des Weiteren als Teil der Wörpeniederung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz einem „Wichtigen Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ mit bedeutender Qualität zugeordnet. Die Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsvorsorge ist gemäß des Landschaftsrahmenplans aufgrund der Siedlungsnähe als hoch einzustufen, zudem erfüllt das Gebiet die fachlichen Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet.

Die bestehende Bedeutung des Plangebietes bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild wird allerdings durch den Verkehrslärm der Landesstraße sowie die sich teilweise an der Straße befindende neuzeitliche Bebauung überprägt. Wege sind im Plangebiet sowie im Bereich der angrenzenden Freiflächen nicht vorhanden. Für die Naherholung ist das Plangebiet daher insofern von Bedeutung, als dass es von der Landesstraße und von dem Spazierweg auf dem östlichen Wörpedeich aus erlebbar ist. Insgesamt ist

dem Schutzgut Landschaftsbild aus den genannten Gründen eine allgemeine Bedeutung beizumessen. Aufgrund der geringen Größe und der geplanten Eingrünung des Plangebietes ergeben sich in Folge der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand ebenfalls eine allgemeine Bedeutung beizumessen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Von der vorliegenden Planung sind die Schutzgüter ebenfalls nicht erheblich betroffen, da das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickern kann und die zulässigen Versiegelungen, die sich geringfügig negativ auf das lokale Klima auswirken, im Vergleich zu den umgebenden Freiflächen relativ klein ausfallen.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp Niedermoor anzutreffen. Aufgrund der gegebenen Staunässe im ehemaligen Überschwemmungsbereich der Wörpe hat sich im Laufe der Zeit über den sandigen fluvatilen Ablagerungen der Lilienthaler Sandmarsch Niedermoortorf gebildet. Es handelt sich dabei um einen häufig anzutreffenden Bodentyp, so dass dem Schutzgut **Boden** eine allgemeine Bedeutung beizumessen ist. Aufgrund des Geländedereliefs ist mit einer Geländeaufhöhung im Plangebiet zu rechnen, um eine höhengleiche Anbindung an die Landesstraße zu ermöglichen. Zudem wird das Schutzgut Boden durch die Versiegelungen der Bodenoberfläche erheblich beeinträchtigt.

Um die Bedeutung des Plangebietes bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** beurteilen zu können, wurde eine Biotoptypenkartierung im April 2011 durchgeführt. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004) angewendet. Die Kartierung belegt, dass das Plangebiet dem Biotoptyp Artenarmes Extensivgrünland (GIE) zuzuordnen ist. Es wird offensichtlich als Umtriebsweide oder als Mahdfläche mit Nachweide genutzt. Als Folge dieser Nutzung hat sich eine vergleichsweise artenreiche Vegetation entwickelt. Die dominanten Arten wie das Gemeine und Einjährige Rispengras (*Poa trivialis* und *annua*), der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), der Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), der Weißklee (*Trifolium repens*) und der Stumpfblärtige Ampfer (*Rumex obtusifolius*) kennzeichnen eine intensive Nutzung.

Allerdings kommen auch einige Arten wie der Wiesenampfer (*Rumex acetosa*), das Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), das Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), das Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und die Schafgarbe (*Achillea millefolium*) im Bestand vor, die kennzeichnend für mesophiles Grünland sind. Von diesen Arten weisen jedoch nur der Wiesenampfer und das Wiesen-Schaumkraut eine höhere Individuenzahlen auf, so dass trotz der ausreichenden Artenzahl der Kennarten eine Einstufung als mesophile Grünland (GMZ) nicht gerechtfertigt ist. Gemäß der

Systematik von Drachenfels (2004) kommt dem Biotoptyp Artenarmes Extensivgrünland als Lebensstätte von Pflanzen und Tieren eine allgemeine Bedeutung zu. In Folge der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine vollständige Beseitigung des vorhandenen Biotops zulässig. Aufgrund der gegebenen Bedeutung der Fläche handelt es sich dabei um eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sich infolge der vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen wieder ein Biotoptyp mit vergleichbarer Bedeutung entwickelt.

Innerhalb des Plangebietes sind weder besondere **Sach- oder Kulturgüter**, wie z. B. Denkmale, noch **Schutzgebiete- und Objekte** bekannt. Diese Schutzgüter bleiben daher ohne Belang. In Bezug auf das Schutzgut **Biologische Vielfalt** bleiben ebenfalls die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung abzuwarten. Bedeutende **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden. Damit bleibt dieses Schutzgut ebenfalls ohne Belang.

Zusammenfassend ergeben sich in Folge der vorliegenden Planung somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden aufgrund der zukünftig zulässigen Versiegelung von 1.008 m² (1,0 x 1.008 m²) des Plangebietes sowie des Schutzgutes Pflanzen und Tiere durch die zulässige Beseitigung des vorhandenen Grünlandbiotops mit einer Größe 1.008 m².

Der Gesetzgeber hat mit der seit 2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuches die Möglichkeit geschaffen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die innerörtliche Nachverdichtung zu fördern. Für diese so genannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Daher sind die Belange von Natur und Landschaft bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 127 ausreichend berücksichtigt worden.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Grundstückseigentümer sind gemäß § 96 Abs. 3 NWG zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher in den Randbereichen über naturnah gestaltete Sickermulden dem lokalen Grundwasserkreislauf zugeführt werden.

In der "Geologische Übersichtskarte von Niedersachsen und Bremen 1: 500.000 - Auswertungskarte: Hochwassergefährdung" wird das Plan-

gebiet der Gefährdungsstufe 2 zugeordnet, d. h. eine Überflutungsgefahrung kann daher aus geologischer Sicht für die Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Einzelfall ist jedoch die lokale geologische Situation zu bewerten.

Zur funktionalen Erschließung des Plangebietes ist die Anlage einer höhengleichen Zufahrt zur Falkenberger Landstraße erforderlich, so dass bei einer zukünftigen Bebauung eine Geländeaufhöhung erforderlich sein wird. Zudem ist ein Geländegefälle in Richtung Wörpe vorhanden, so dass auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Deiches an der Wörpe sowie der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes eine Gefährdung durch Überschwemmungen nicht anzunehmen ist. Diese Einschätzung wird auch durch eine Karte des NLWKN gestützt, die das „voraussichtliche Überschwemmungsgebiet der Wörpe in Lilienthal“ darstellt.

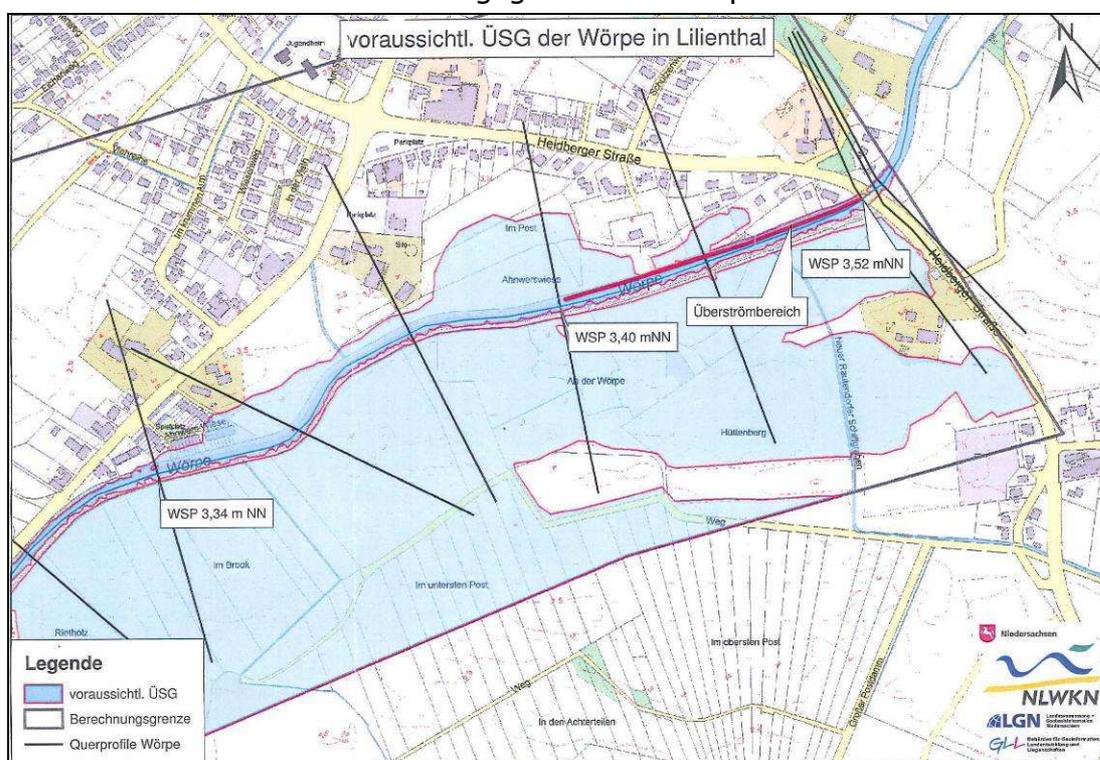


Abb. 3: Voraussichtliches Überschwemmungsgebiet der Wörpe

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden. Die ordnungsgemäße Erschließung kann somit sichergestellt werden.

8.4 Überörtlicher Verkehr

Für das Plangebiet ist eine Trennung des zu- und abfahrenden (motorisierten) Verkehrs vorgesehen. Die Zufahrt soll im westlichen Teil des

Plangebietes an der Falkenberger Landstraße eingerichtet werden. Sie wird zukünftig lediglich der Anfahrt des Plangebietes von der Falkenberger Landstraße aus dienen. Die Ausfahrt ist hingegen im weiteren Straßenverlauf im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Sie soll ausschließlich zum Verlassen des Plangebietes genutzt werden. Hierdurch wird der Einmündungsbereich Falkenberger Landstraße / Im krummen Arm vom abfahrenden Verkehr entlastet.

Die Zufahrtsbereiche sind mit den Planungen für die Straßenbahnlinie abgestimmt.

Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses sind daher nicht zu erwarten

8.5 Denkmalschutz

Im an das Plangebiet angrenzenden Bereich der Falkenberger Landstraße befand sich früher der historische Mühlendeich, der seinen Ursprung im 13. Jahrhundert hat. Da dieser jedoch für den Straßenbau abgetragen und neu aufgebracht wurde, handelt es sich nicht um ein Kulturdenkmal/Bodendenkmal.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer historischen traditionellen Wegeverbindung sind Bodenfunde sehr wahrscheinlich. Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis ist in der Planzeichnung verzeichnet.

8.6 Immissionsschutz

Charakteristisch für das nähere Umfeld des Plangebietes ist eine kleinräumige Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Daher wurde zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

8.7 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da Erweiterungsmöglichkeiten für einen örtlichen Gewerbebetrieb geschaffen werden und dadurch gleichzeitig der Erhalt von wohnortnahen Arbeitsplätzen gefördert wird.

9. HINWEISE

Kampfmittel

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

Altlasten

Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw.

Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer historischen traditionellen Wegeverbindung sind Bodenfunde sehr wahrscheinlich. Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

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

Bremen, den 15.03.2010 / 20.09.2011

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung
Prof. Dr. Hautau & Renneke GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
gez. Dr. H. Hautau

Verfahrenshinweis:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 05.04.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.2011 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 11.08.2011 bis 12.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den 25.10.2011

Der Bürgermeister

In Vertretung:

gez. Lütjen

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister

Im Auftrage: