



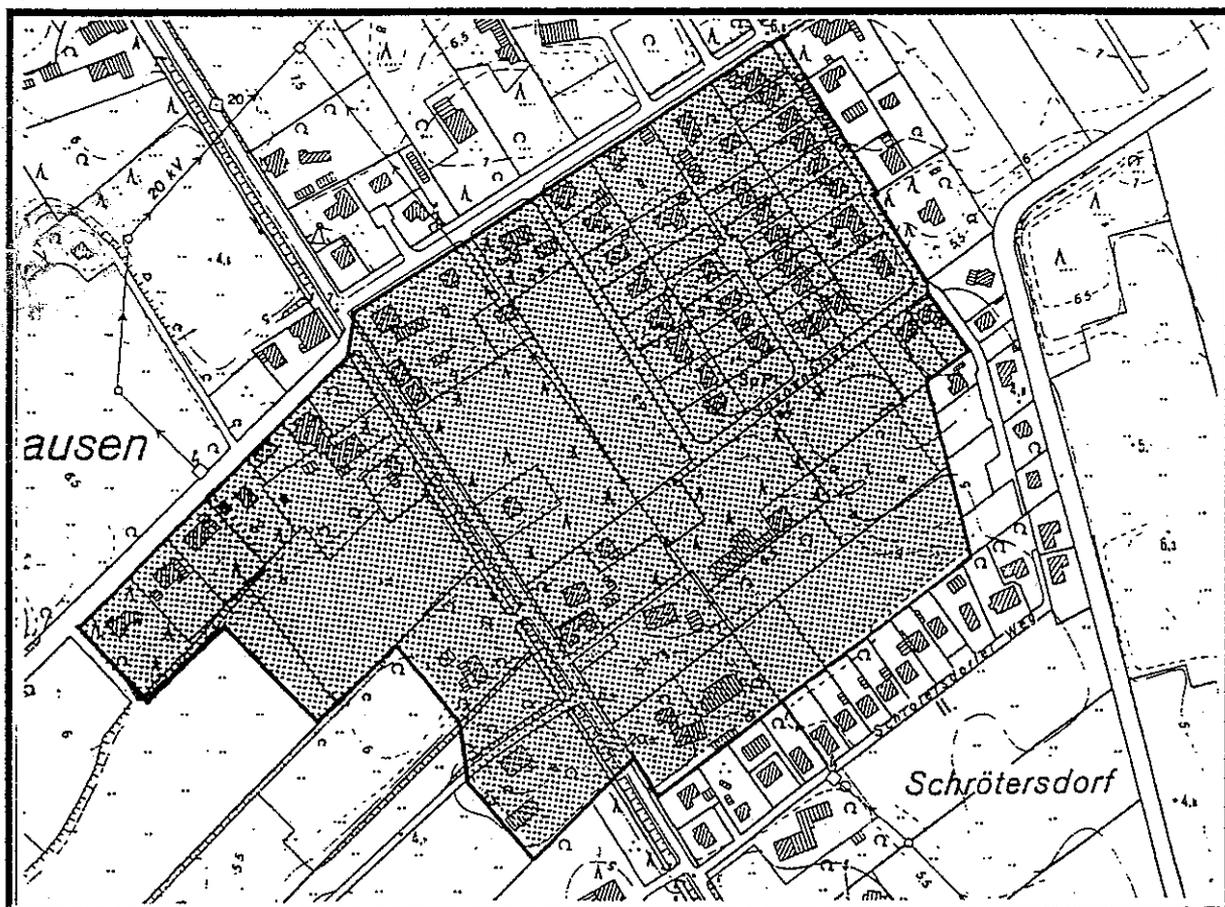
MEINDE LILIENTHAL Ortsteil WORPHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 56A

"Sonnenblick"

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

BEGRÜNDUNG



Übersicht 1 : 5000

Kartengrundlage: DGK; vervielfältigt
mit Erlaubnis des Katasteramtes Oster-
holz – Scharmbeck

NILEG
Dienstleistungen

Abschrift

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.56A "Sonnenblick" der Gemeinde Lilienthal, OT Worphausen mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Allgemeines	2
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Erfordernis der Planaufstellung	2
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
1. Naturräumliche Gegebenheiten, Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse	6
2. Naturraumfaktoren	7
3. Baulich genutzte Flächen, Nutzungsstruktur, Erschließung	10
4. Bewertung	11
5. Dorferneuerungsplan	12
6. Landschaftsplan	13
III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	14
1. Baugebiete	14
2. Gestaltung der Gebäude	18
3. Öffentliche Verkehrsflächen	23
4. Immissionsschutz	25
5. Grünflächen, Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Spielplätze und Wasserflächen	32
6. Flächen für die Landwirtschaft	38
7. Naturschutz und Landschaftspflege	38
8. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	49
9. Städtebauliche Werte	53
IV. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	55
V. Maßnahmen	55
Hinweis, Verfahrensvermerke	56

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr.56A "Sonnenblick"
der Gemeinde Lilienthal, OT Worphausen
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Ergänzt am 12.08.2004

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Erfordernis der Planaufstellung

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr.56A ist es, die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu liefern.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan im östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA), im Bereich der ansässigen Tischlerei als Gewerbegebiet (GE) und im westlichen Bereich als Mischgebiet (MI) sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für einen Teilbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr.56A galt der frühere Bebauungsplan Nr.56 "Sonnenblick" (Abgrenzung siehe folgender Plan), der mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts für die Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein vom 21.08.1989 für nichtig erklärt wurde. Ausschlaggebend für das Urteil war insbesondere der nicht gelöste Immissionskonflikt zwischen dem ansässigen Tischlereibetrieb und der umgebenden Wohnnutzung.

Der zwischenzeitig aufgestellte Dorfentwicklungsplan (DEP) Worphausen (1992) schlägt die Auslagerung dieses Tischlereibetriebes vor. Die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche ist danach westlich der L 153 (Worphäuser Landstraße) vorgesehen. Hier sollten örtliche Betriebe mit gewerblicher Nutzung angesiedelt werden. Außerdem empfiehlt der DEP für den Bereich westlich und südlich der Straße "Sonnenblick" die Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. folgenden Kartenausschnitt DEP).

Nach den Aussagen des Dorferneuerungsplans (DEP) gibt es neben den ausgesprochenen dörflichen Bereichen der ehemaligen Moorkolonien auch solche Siedlungsbereiche, in denen eine starke Überformung der historischen Siedlungsstruktur stattgefunden hat. So hat sich im Plangebiet in den vergangenen Jahrzehnten eine vielfältige und ungeordnete Entwicklung vollzogen, die im Ergebnis die Ausbildung einer diffusen und für die weitere Ortsentwicklung problematische Siedlungsstruktur zur Folge hatte.

Nach Auslagerung des Tischlereibetriebes bietet sich für den OT Worphausen hier die Möglichkeit, in Anlehnung an die Bebauung 'Am Sonnenblick', eine behutsame Entwicklung von Wohngrundstücken vorzunehmen. Um insbesondere den dringenden Wohnbedarf aus örtlichen Kreisen der Bevölkerung zu decken, sind daher Baugrundstücke einzurichten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.56A werden die oben genannten Bereiche aufgegriffen und entsprechend den vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Nutzungsregelungen werden ergänzt durch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 56 NBauO. Zur Wahrung alter Ortsbildstrukturen des Ortsteils Worphausen sollen sich die neuen Wohnhäuser harmonisch in die herkömmliche Bebauung einfügen. Entsprechend den Möglichkeiten der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden deshalb gestalterische Festsetzungen getroffen. Sie beziehen sich auf die Ausbildung der Dächer als Sattel- bzw. (Krüppel-) Walmdächer. Außerdem werden die Sockelhöhe sowie die zu verwendenden Materialien und Farben festgelegt. Die Gemeinde Lilienthal hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.56A "Sonnenblick" beschlossen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.56A "Sonnenblick" ergibt sich aus der Planzeichnung. In der verbindlichen Bauleitplanung gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß.

An das Plangebiet schließen sich im Norden Wohnbereiche mit z.T. landwirtschaftlichen Betrieben an.

Das nordöstlich angrenzende allgemeine Wohngebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.72 "Moorende" (12.10.1988) festgesetzt. Im Süden des Geltungsbereichs liegen wiederum Wohnbereiche, die nach Südwesten und Westen in Bereiche mit landwirtschaftlich geprägter Nutzung übergehen. Nordwestlich grenzt ein Mischgebiet an das Plangebiet. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, die diese Strukturen aufgreifen, sind deshalb keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind die Flächennutzungen und -zulässigkeiten im Plangebiet durch die beabsichtigte Umsiedlung des Tischlereibetriebes neu geordnet. Dies erfolgte auf Vorschlag des Dorfentwicklungsplans (DEP) Worphausen und auf der Basis sowohl

schaftlicher Einschätzungen als auch aufgrund eines Schallgutachtens vom 15.12.1995 zur Feststellung der Abgrenzungen der Baugebiete untereinander und der bestehenden Art der baulichen Nutzungen, die es zu wahren gilt. Mit den zu treffenden Festsetzungen werden nachteilige Auswirkungen zu den angrenzenden Wohngebieten vermieden.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung ist damit bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs eingehalten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird

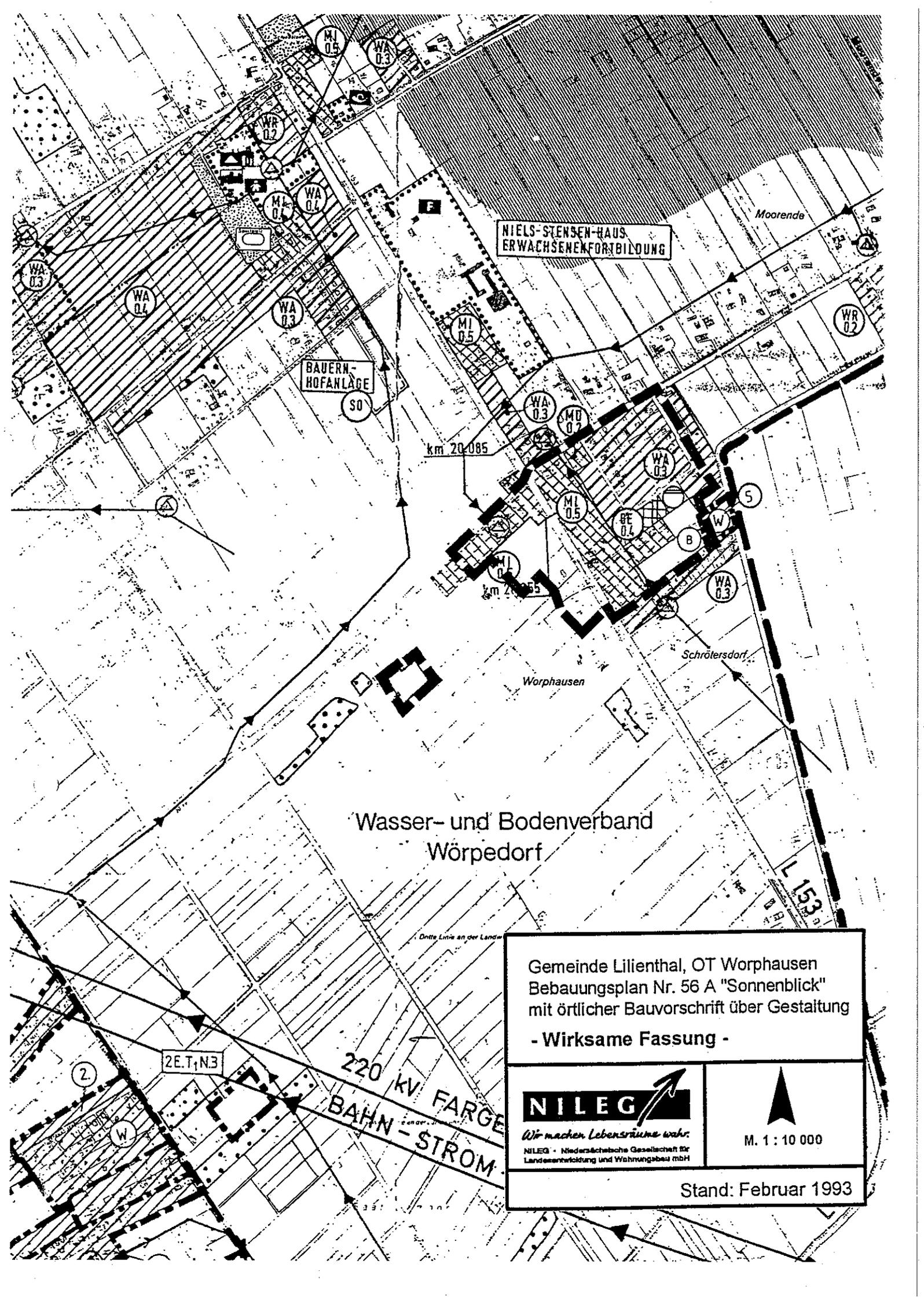
- im Norden durch die "Moorender Straße",
- im Osten durch die Straße "Sonnenblick",
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Wohnbebauung am "Schrötersdorfer Weg" und
- im Westen durch die Flurstücksgrenze angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

begrenzt.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für den Landkreis Osterholz ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, Stand 1985) heranzuziehen. (Der Kreisausschuß des LK Osterholz hat am 20.05.1992 die Neuaufstellung des RROP, das aus dem Landes-Raumordnungsprogramm zu entwickeln ist, beschlossen.) Danach ist die Gemeinde Lilienthal als Grundzentrum ausgewiesen und soll

- die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" umsetzen. Die Gemeinde hat über den eigenen Bedarf hinaus Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln,
- zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitstellen,
- in ihrer besonderen Funktion als Stadtrandgemeinde schwerpunktmäßig der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen dienen und



Wasser- und Bodenverband
Wörpedorf

Gemeinde Lillienthal, OT Worphausen
Bebauungsplan Nr. 56 A "Sonnenblick"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
- Wirksame Fassung -

NILEG

Wir machen Lebensräume wahr.
NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH



M. 1 : 10 000

Stand: Februar 1993

- als regionaler Schwerpunkt für eine Förderung im industriellen und gewerblichen Bereich bestätigt werden (vgl. nachgehefteter Kartenausschnitt).

Diese Vorgaben sind bei der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans bereits aufgegriffen und mit den anderen zu beachtenden Zielvorstellungen für die allgemeine Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht. Damit ergibt sich, daß der Bebauungsplan die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal in der Fassung der 8. Änderung ist mit Bekanntmachung vom 17.11.1988 wirksam geworden. Zwischenzeitlich wurden die 9., 11. und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtsverbindlich. Weitere Änderungen des Flächennutzungsplans befinden sich in Aufstellung, berühren aber nicht den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet in etwa zu gleichen Teilen gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Außerdem ist mittig ein Gewerbegebiet dargestellt (vgl. folgenden Kartenausschnitt).

Im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt eine Überarbeitung der derzeitigen Plandarstellung, um das gewünschte städtebauliche Ziel einer Beibehaltung der vorhandenen Strukturen von Wohnbebauung und gemischten Bauflächen unter Beachtung der Umsiedlung von gewerblichen Bauflächen zu wahren. Damit ist eine Anpassung gemäß § 1 (2) Satz 3 BauGB-MaßnahmenG und ein "Entwickeln" gemäß § 8 (2) BauGB gewährleistet.

Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht exakt mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, sind sie das Ergebnis der Konkretisierung von Art und Maß der baulichen Nutzung bei den unterschiedlichen Maßstäben (Flächennutzungsplan im M. 1:10.000 im Teilplan 1, Bebauungsplan im M. 1:1.000).

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer detaillierten Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Luftbilddauswertung, Gespräche über Planungsabsichten) analysiert (siehe nachgeheftete Bestandsaufnahme vom Februar 1993). Diese Analyse diente dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden.

1. Naturräumliche Gegebenheiten, Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Einheit "Worpsweder Moore" zugeordnet. Dieses ist eines der am intensivsten besiedelten und landwirtschaftlich genutzten Hochmoorgebiete Norddeutschlands. Das Moor durchziehen kreuz und quer Kanäle, an denen zahlreiche Moorsiedlungen liegen. Bis auf den schmalen Streifen der Wörpeniederung, die das Moorgebiet in zwei Teile teilt, besteht der ganze Raum aus Hochmoor. Dieses ist zum großen Teil abgetorft und in Ackerland umgewandelt. Grünland kommt in kleinen Flächen im Zentrum der Moore, wo auch noch Ödland mit Torfstichen anzutreffen ist, und vor allem in der Wörpeniederung vor.

Das Plangebiet mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.56 A "Sonnenblick" liegt im Nordwesten der Gemeinde Lilienthal in einem noch teilweise landwirtschaftlich genutzten Bereich. Die Worphäuser Landstraße (L 153) nach Worpswede teilt das Gebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil.

Worphäuser gehört zu den ehemaligen Moorkolonien nördlich Lilienthals. Dieses ist innerhalb des Aufstellungsbereichs noch erkennbar durch abrupt wechselnde Geländehöhen, durch Entwässerungsgräben sowie durch Grünlandstandorte und teilweise standorttypische Vegetation. So liegt das Gelände westlich des Worphäuser Schiffgrabens (L 153: Worphäuser Landstraße) um ca. 2-3 m tiefer als die Umgebung.

Das Plangebiet ist annähernd eben mit einer durchschnittlichen Geländehöhe von 6,0 m über NN. Der höchste Punkt liegt auf der Straßenkreuzung Worphäuser Landstraße (L 153) - Moorrender Straße (K 36)/Graspad bei 7,0 m über NN und der niedrigste nördlich des Spielplatzes an der Straße "Sonnenblick" bei 4,9 m über NN.

Moorer.

Gemeinde-
verwaltung

Niels-Stensen-
Haus

Räumlicher Geltungsbereich
des B - Plans Nr. 56 "Sonnenblick"

Sportplatz

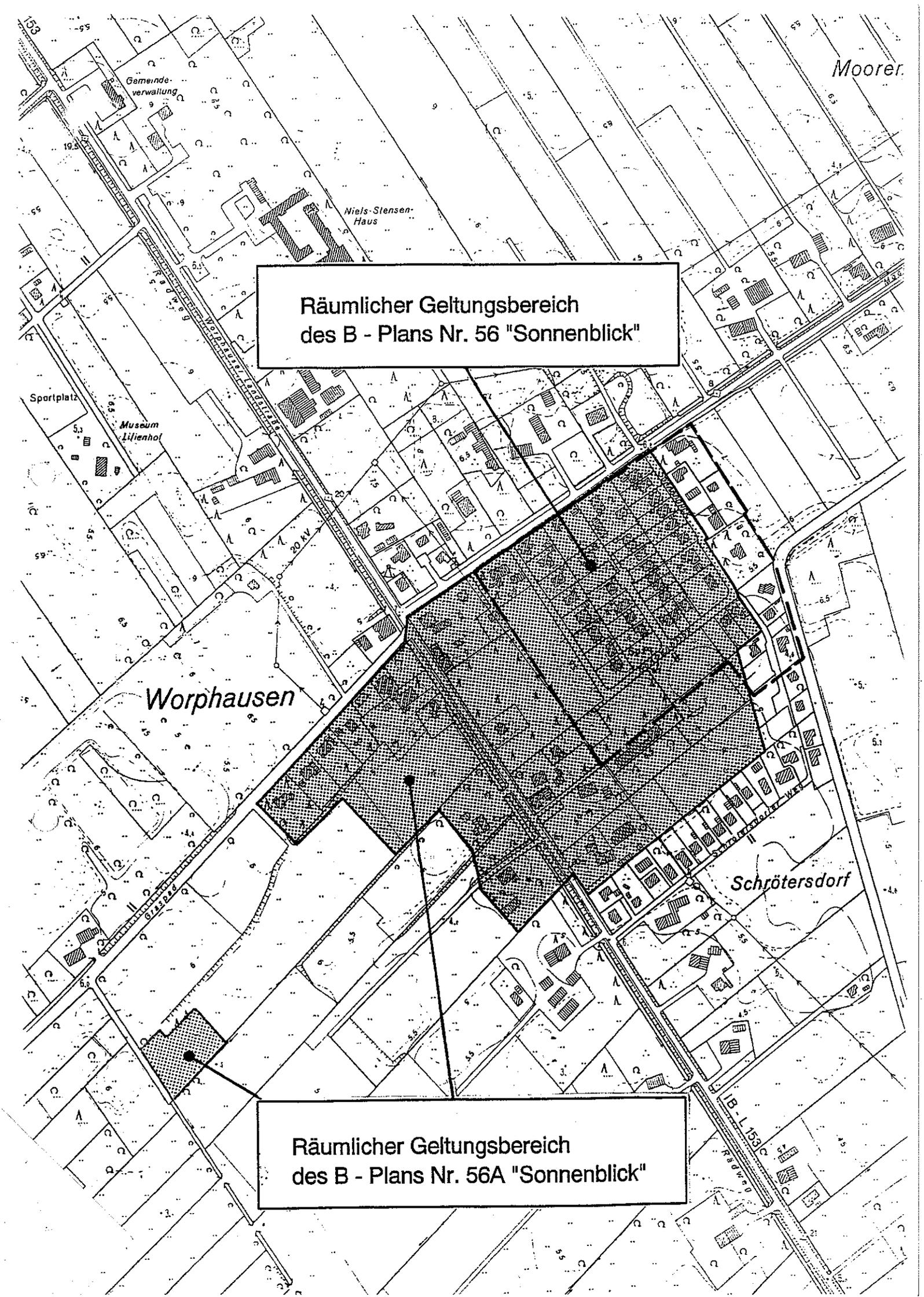
Museum
Lilienhol

Worphausen

Schrötersdorf

Räumlicher Geltungsbereich
des B - Plans Nr. 56A "Sonnenblick"

B - L 153C



2. Naturraumfaktoren

Bodenverhältnisse

Wegen der ehemaligen Moorbereiche, die zu Entwässerungszwecken, um sie landwirtschaftlich zu nutzen, auf Teilflächen abgetorft oder abgesenkt wurden, herrschen teilweise Höhenunterschiede von mehreren Metern vor. Die Verkehrsflächen und einige Grundstücke zeigen heute noch das ursprüngliche Niveau.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes geht es in erster Linie um die Eignung des Bodens für die Bebauung. Im Plangebiet kommt nahe der Erdoberfläche anmooriger Sandboden vor. Nach den Erfahrungen auf den bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben. Trotzdem sind sorgfältige Baugrunduntersuchungen vor der Durchführung von Bauvorhaben zweckmäßig.

Oberflächengewässer, Grundwasser

Größere Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das Gebiet gehört aber zum Einzugsbereich der Wörpe nach dem nieders. Fließgewässersschutzsystem. Im Westen des Geltungsbereiches, durch eine Grundstückszeile von diesem getrennt, befindet sich der Tüschendorf-Worphauser Graben (Fließgewässer III. Ordnung), der weiter im Süden in die Wörpe mündet.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als besonders hoch beurteilt, d.h. Bodenverunreinigungen können infolge des hoch anstehenden Grundwassers, ca. 1 m unter Flur, sehr schnell zur Verunreinigung des Wassers führen.

Groß- und Kleinklima

Das Plangebiet weicht von der umliegenden Klimaregion (Maritime Flachlandregion) ab, da es unter starkem Einfluß des hochanstehenden Grundwassers steht. Insbesondere Nebelbildung und Spätfrostgefährdung können je nach Entwässerungsgrad und Luftbewegung auftreten.

Kleinklima: Grundsätzlich übernehmen nicht versiegelte, vegetationsbedeckte Flächen innerhalb bebauter Bereiche aus kleinklimatischer Sicht wichtige Ausgleichsfunktionen (Temperatur, Luftfeuchte, Frischluftzufuhr) wahr. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker/Grünland) und waldartiger Gehölzbestände im Plangebiet einerseits und der geringen

Siedlungsgröße von Worphausen andererseits, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Klimasituation nicht zu erwarten.

Heutige potentiell natürliche Vegetation

Die heute im Plangebiet anzutreffende Vegetation hat sich in Anpassung an die mit der Siedlungsentwicklung und Landnutzung einhergehenden unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Standortbedingungen herausgebildet und gegenüber der potentiell natürlichen Vegetation wesentlich verändert. Ohne anthropogene Einflußnahme würden sich im Plangebiet ein baumfreies Hochmoorgebiet oder doch fast baumlose Torfmoosdecken mit Heidekrautgewächsen einstellen.

Reale Vegetation/Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden auch die vorhandene Vegetation sowie die heimische Fauna erfaßt. Zur Charakterisierung der zum Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften gewonnenen Erkenntnisse wurde im Februar 1993 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (vgl. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLÖ, 1992). Im Anschluß an die Beschreibung der vorgefundenen Biotopstrukturen findet eine Bewertung statt, die deren Naturnähe und Erhaltenswürdigkeit bzw. die Belastungssituation definiert.

Dem durchgehend durch eingeschossige, offene Bebauung (OEL) mit häufig ausgebautem Dachgeschoß geprägten Wohngebiet, das durch die Straße "Sonnenblick" gefaßt ist, sind Hausgärten (PHZ) zugeordnet. Hier finden sich überwiegend Koniferen, teilweise auch Laubgehölze wie Birken, Buchen und Kastanien und eine Vielzahl von Obstgehölzen sowie Hecken aus Liguster, Hainbuche und Hartriegel.

Westlich davon befindet sich eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche (Flurstück 25/2, AS) mit landwirtschaftlichem Betrieb (ODL). Diese im Süden und Westen an die vorhandene Wohnbebauung angrenzenden Freiflächen weisen einen nur geringen ökologischen Wert auf. Die Bebaubarkeit dieser Flächen ist daher für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht in Frage zu stellen. So sind die Flurstücke 4/4 und 4/5 südlich der Straße "Sonnenblick" bereits bebaut worden. Auf dem Flurstück 4/9 befindet sich eine Neubaustelle (UR Tb).

Südwestlich des Flurstückes 25/2 erstrecken sich ausgedehnte Baumschulflächen (EBB), die unter der Nutzung des Betriebes auf dem Flurstück 20/4 stehen.

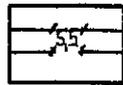
Hier finden sich neben den oben erwähnten Laubgehölzstrukturen insbesondere nicht standortgemäße Nadelgehölze.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSAUFNAHME

Gem. Lilienthal Bebauungsplan Nr. 56A
"Sonnenblick"; Stand Februar 1993

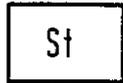
ERSCHLIESSUNG



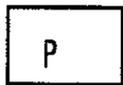
Straße



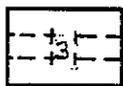
Zufahrt



Stellplätze

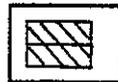


Parkplätze



unbefestigter Weg

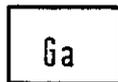
BAULICHE ANLAGEN



Dachform, Firstrichtung



Flachdach



Garage

GEHÖLZSTRUKTUR / VEGETATION



Gehölzvegetation/ Hecken

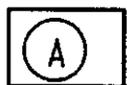


Einzelbäume/ Überhälter

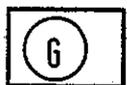
Gehölzarten:

Ah	Ahorn	Ki	Kiefer
Bl	Birke	Lä	Lärche
Dou	Douglasie	Lig	Liguster
Ei	Eiche	Li	Linde
Er	Erle	Ob	Obstbaum
Ess	Essigbaum	Pa	Pappel
Fi	Fichte	Rob	Robinie
Hb	Hainbuche	Wal	Walnuß
Ka	Kastanie	We	Weide

NUTZUNGSSTRUKTUR

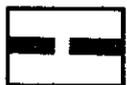


Acker



Grünland

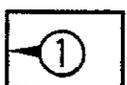
SONSTIGE



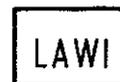
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 56A "Sonnenblick"



Graben



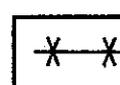
Fotostandort



Landwirtschaft



Böschung



nicht mehr vorhandene Ge-
bäude, ELT-Leitungen usw.

Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel des NLÖ

AS	Sandacker
BZE	Zierhecke mit einheimischen Arten
EBB	Baumschule
FZG	sonstiger Graben
GM	mesophiles Grünland
HO	Obstwiese
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
ODL	landwirtschaftliches Einzelgehöft
OEL	lockeres Einzelhausgebiet
OVSv	Straße/Platz, versiegelt
PHO	Obst- und Gemüsegarten
PHZ	neuzeitlicher Ziergarten
URT	Ruderalflur trockenwarmer Standorte
URTb	Ruderalflur trockenwarmer Standorte, Baustellenbrache
URTI	Ruderalflur trockenwarmer Standorte, Grünlandbrache

Südlich des Wohngebietes "Sonnenblick" liegt vor der Werkstatt des Tischlereibetriebes (Flurstück 11/4) eine Ruderalfläche (5/9, URT); auf dieser ungenutzten Sukzessionsfläche überwiegen ein- und mehrjährige, z.T. krautige Ruderalpflanzen und Gräser in lückigem, kaum bodendeckendem Vegetationsbestand. Daneben erstreckt sich eine Grünlandbrache (4/14, URTI), auf der sich neben den ehemals unter landwirtschaftlicher Nutzung stehenden Grünlandarten Ruderalgewächse angesiedelt haben. Südlich des Tischlereibetriebes liegen weitere Baumschulflächen (11/11, HSE). Eine dieser Flächen ist als Repräsentationsfläche mit parkartigem Charakter angelegt. Hier wurde eine Holzhütte errichtet und ein Teich angelegt (östlicher Teil des Flurstücks 11/11).

Westlich der parkartig angelegten Baumschulfläche (HSE) und südlich der Tischlereiwerkstatt befindet sich ein älterer, dichter, waldartiger Gehölzbestand, bestehend überwiegend aus Birken, Ahorn und Fichten (Flurstück 11/11). Er ist erhaltenswert und Sinne des Naturschutzes zu entwickeln.

Westlich angrenzend erstreckt sich eine weitere Baumschulfläche, die neben einzelnen Birken, Weiden und Obstgehölzen vorwiegend mit Ziergehölzen bestockt ist. Sie dient der gewerblichen Nutzung des ansässigen Gartenbaubetriebes.

Südöstlich der Baumschulflächen erstreckt sich eine größere Grünlandfläche (Flurstück 15/10, GM).

Westlich der L 153 finden sich neben größeren Grünlandflächen (überwiegend Weidenutzung, GM) vor allem an den Grenzen der einzelnen Flurstücke vielfach erhaltenswerte Gehölze, teils Solitärbäume, teils Baumgruppen und -hecken (HSE) sowie einige kleinere Obstwiesen (HO).

Im Nordwesten liegt südlich des Einmündungsbereichs der Straße "Graspad" ein wertvoller Gehölzbestand, bestehend aus Birken, Eichen, Erlen und Buchen sowie Hainbuchen, die teilweise von Efeu überwachsen sind (HSE). Diese Fläche stellt laut Entwurf des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Osterholz einen wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Kategorie C dar. Der Gehölzbestand ist daher zusammen mit den Straßenbäumen und den standortgemäßen Gehölzen als erhaltenswert einzustufen.

Tierwelt

Für den Geltungsbereich liegen keine faunistische Daten vor. Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsnähe sowie der teilweisen intensiven landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung der Flächen im Plangebiet ist auf eine eher geringe Bedeutung dieses Bereiches als Lebens- und Nahrungsraum für die Tierwelt zu schließen. Eine Ausnahme bilden die älteren Gehölzbestände, die über das ganze Plangebiet verteilt sind.

3. Baulich genutzte Flächen, Nutzungsstruktur, Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von rd. 16,86 ha. Die Flächen im Plangebiet sind weitestgehend in Privateigentum. Der Gemeinde gehören die öffentlichen Verkehrsflächen.

Entsprechend der Bestandsaufnahme (vgl. nachfolgende Bestandskarte) wird das Gebiet des Bebauungsplans vorwiegend geprägt durch

- Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern (OEL),
- einigen kleineren Gewerbebetrieben,
- Baumschulflächen (EBB),
- Grünland- und Ackerflächen (GM, AS) sowie
- vereinzelt wertvollen Gehölzbeständen (HSE).

Im einzelnen ist das Plangebiet folgendermaßen strukturiert:

Neben einem Hotel- und einem Pensionsbetrieb gibt es noch drei weitere kleine Gewerbebetriebe: eine Modeboutique, einen Bestattungs- und Tischlereibetrieb und einen Hundeverkauf. Ansonsten besteht das Plangebiet aus aufgelockerter, offener Wohnbebauung mit Hausgärten.

Die Worphauer Landstraße (OVSV) ist an beiden Seiten in unregelmäßigen Abständen von Straßenbäumen gesäumt. Hierbei handelt es sich zumeist um Birken mit einigen Buchen und Eichen; im Bereich der Fahrbahnverengung in der Straße "Graspad" auch um Erlen. An der Westseite stehen die Bäume in dem Grünstreifen, der den Radweg von der Straße trennt. An der Ostseite stocken sie in der Böschung des Grabens (FZG).

Westlich der L 153 wechseln Acker- und Grünlandflächen mit Wohnbebauung. Stallgebäude und landwirtschaftliche Geräte deuten zumindest beim Flurstück 128/4 auf eine

BESTANDSAUFNAHME II

zum Bebauungsplan Nr. 56 A
"Sonnenblick" / Gemeinde Lilienthal
Stand Feb. 1993

PLANZEICHENERKLÄRUNG

MASS DER NUTZUNGEN

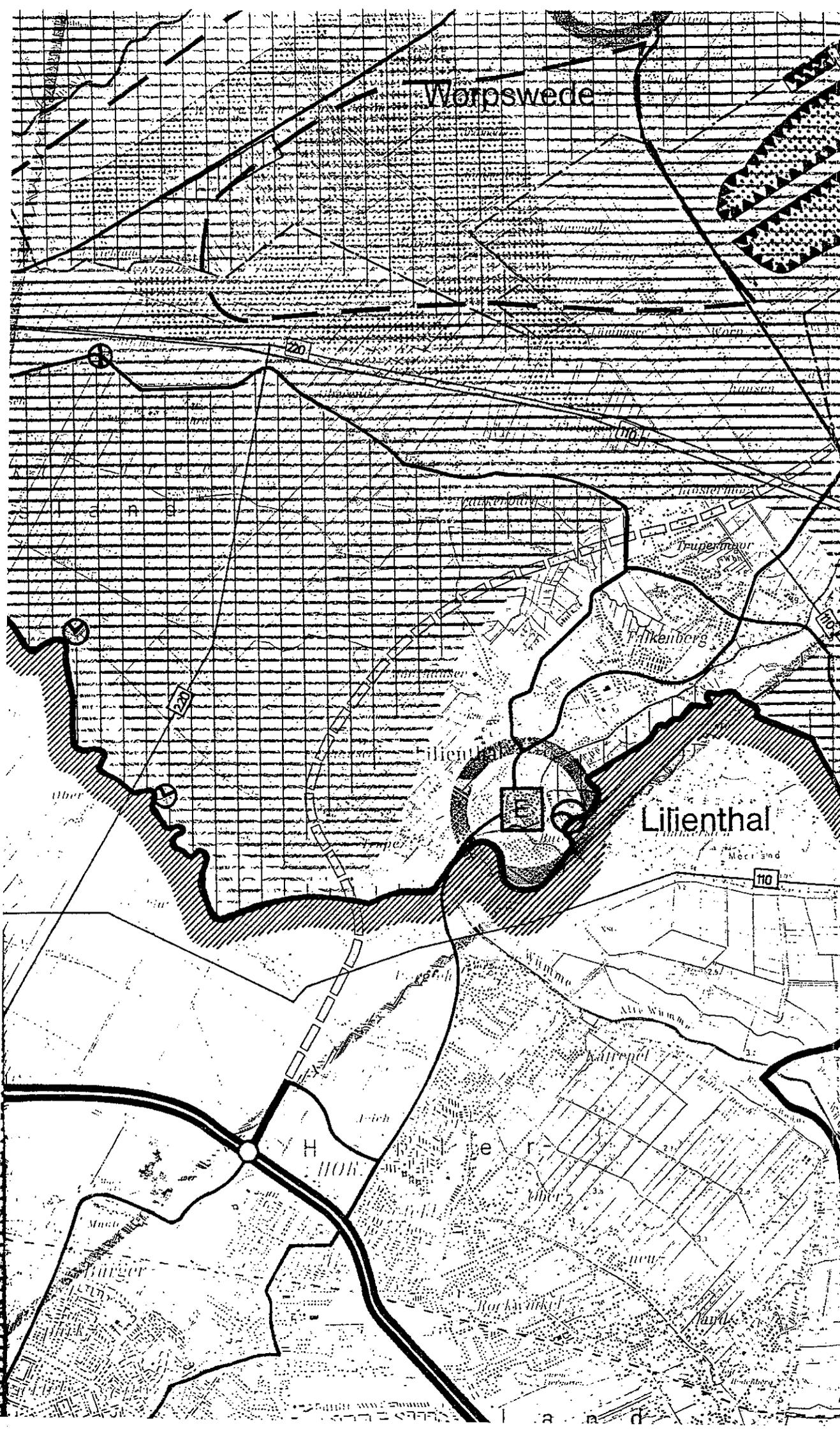


Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl

SONSTIGE PLANZEICHEN

1564 Grundstücksfläche

120 überbaute Fläche



Warpswede

Lienthal

220

110

HORB

Hörner

Rorkwinkel

Kattreppel

Alle Wimmer

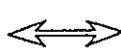
Muckland

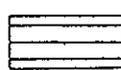
Trupermaar

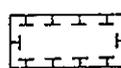
Falkenberg

Lienthal

ENTWICKLUNGSVORSCHLÄGE

 freizuhaltende landwirtschaftliche Fläche zwischen den ehemaligen Moorkolonien

 Sicherung der überkommenden Siedlungsstruktur, Aufstellung von Bebauungsplänen empfohlen

 Vorgeschlagener Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

 Gestaltungsbereiche der Dorferneuerung

Vorschläge zur Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes, in

 Grünfläche

 Fläche für die Landwirtschaft

bebaut / unbaut

 Wohnbaufläche

 gemischte Baufläche

Nr. der Änderung mit Erläuterung

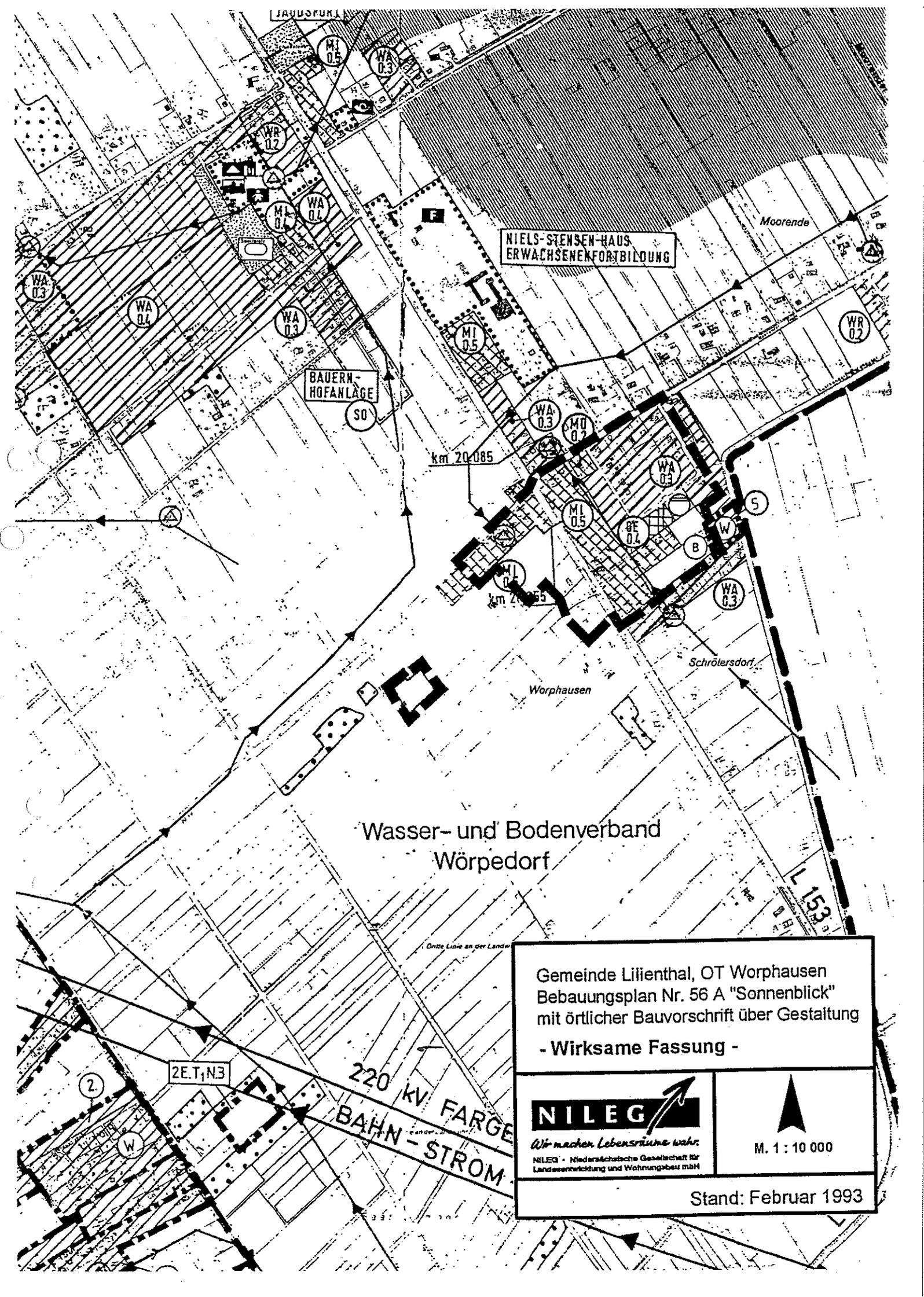
- ① Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen
- ② langfristig mögliche Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen
- ③ Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen
- ④ Umwidmung von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen
- ⑤ Umwidmung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft
- ⑥ Darstellung einer Grünfläche (Sport-/Trainingsplatz) anstelle von Wohnbaufläche
- ⑦ Änderung der Teilflächen Gewerbegebiet / Mischgebiet / Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

Baulandpotential

 30 innerhalb vorhandener Wohnbauflächen

 7 innerhalb neu dargestellter Flächen

■ einzelne Baulücken



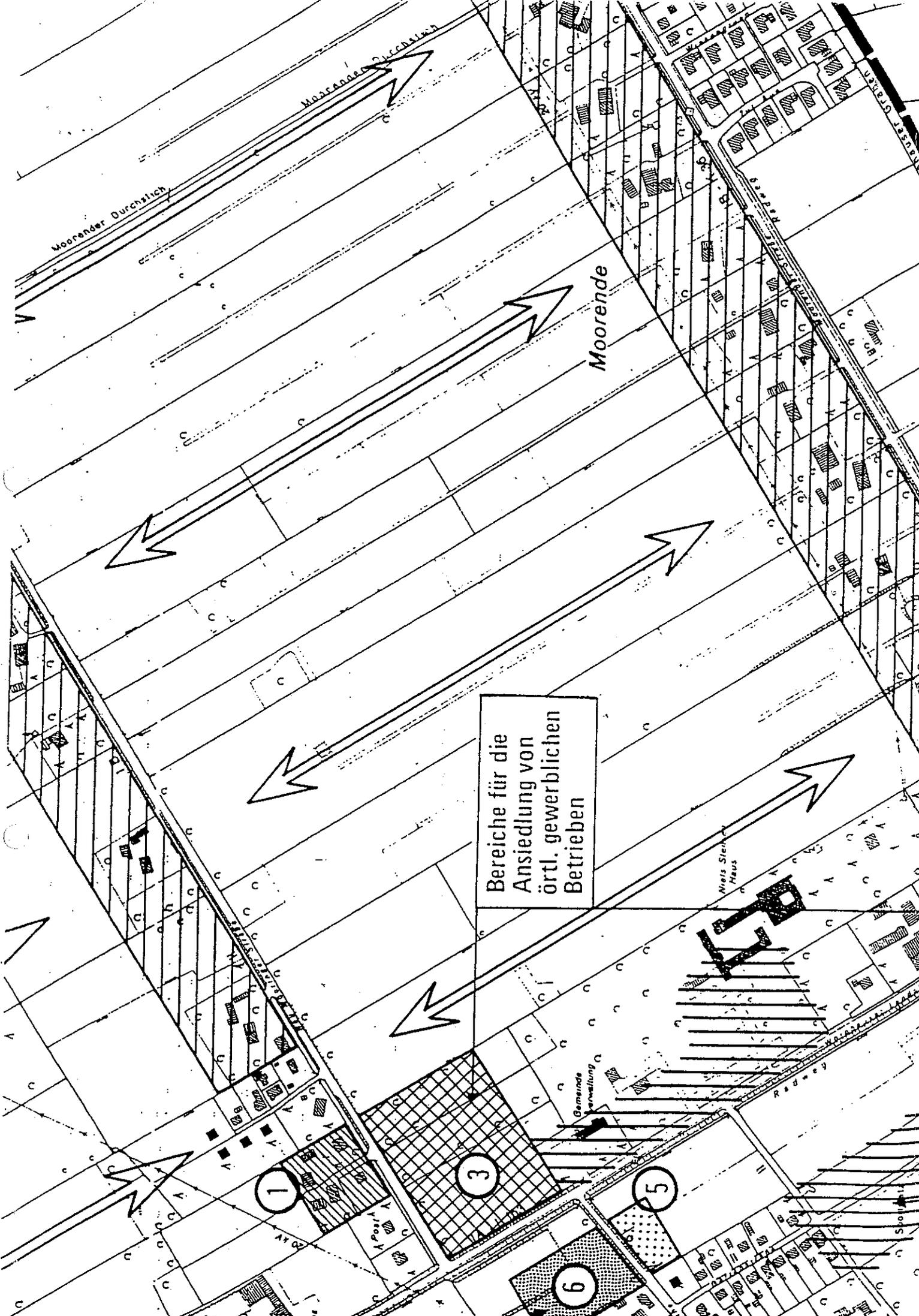
Wasser- und Bodenverband
Wörpedorf

Gemeinde Lillienthal, OT Wörphausen
Bebauungsplan Nr. 56 A "Sonnenblick"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
- Wirksame Fassung -

NILEG
Wir machen Lebensräume wahr.
NILEG - Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbaubau mbH


M. 1 : 10 000

Stand: Februar 1993



Bereiche für die
Ansiedlung von
örtl. gewerblichen
Betrieben

1

3

5

6

LANDKREIS OSTERHOLZ

Gemeinde Lilienthal

Gemarkung Worphausen

Flur 3 Maßstab 1:1000

Grundlage: Liegenschaftskarte 1:1000
Blatt: 9634 B, 9695 D, 9794 A, 9795 C
Herausgegeben vom Katasteramt
Osterholz-Scharmbeck
Az: V 104/192
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungen
nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke
gem § 13(4) NVermKatG gestattet.



Osterholz-Scharmbeck, den 22. 1993
Katasteramt

Im Auftrage:

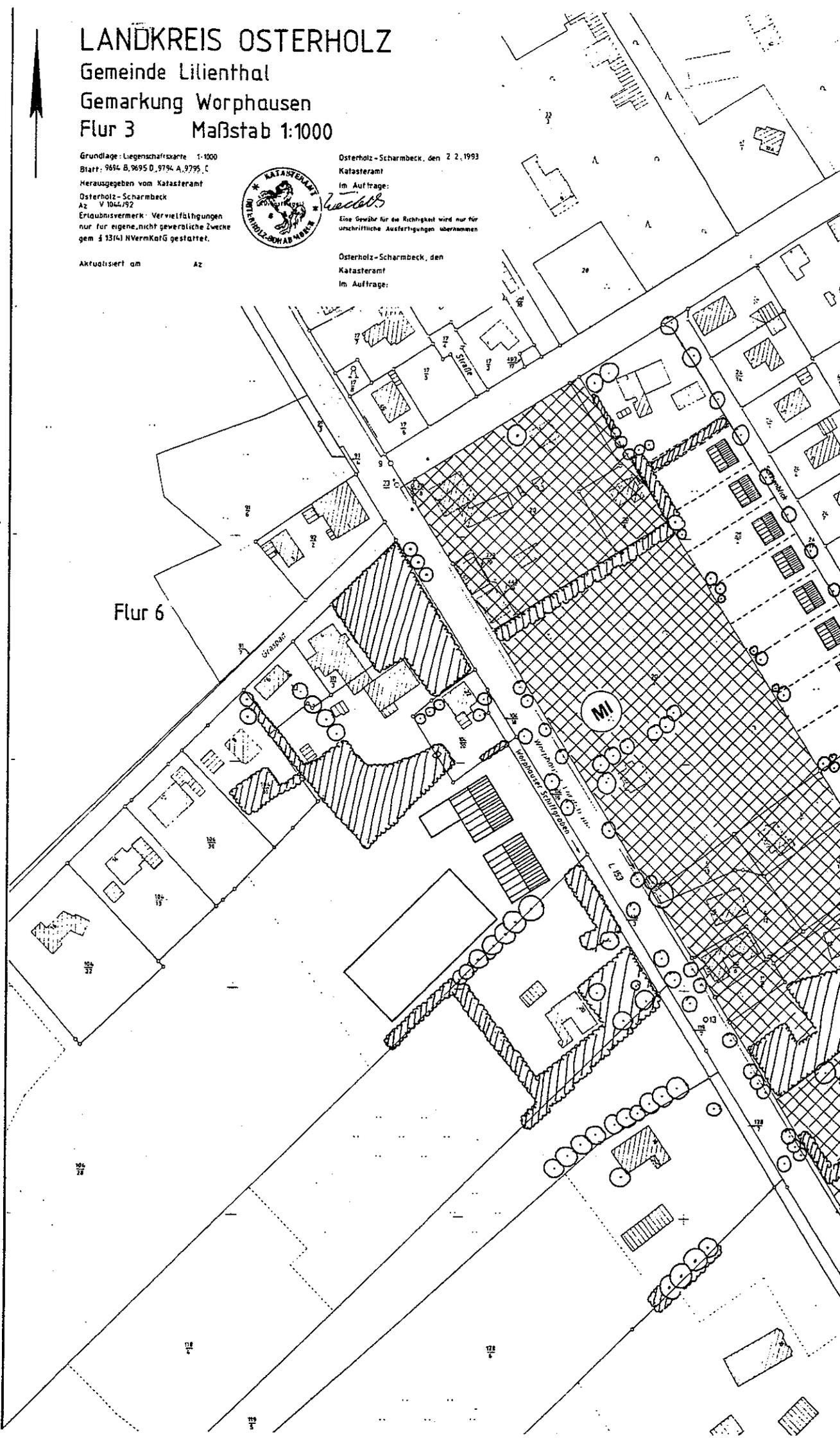
recks

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für
uschriftliche Ausfertigungen übernommen

Osterholz-Scharmbeck, den
Katasteramt

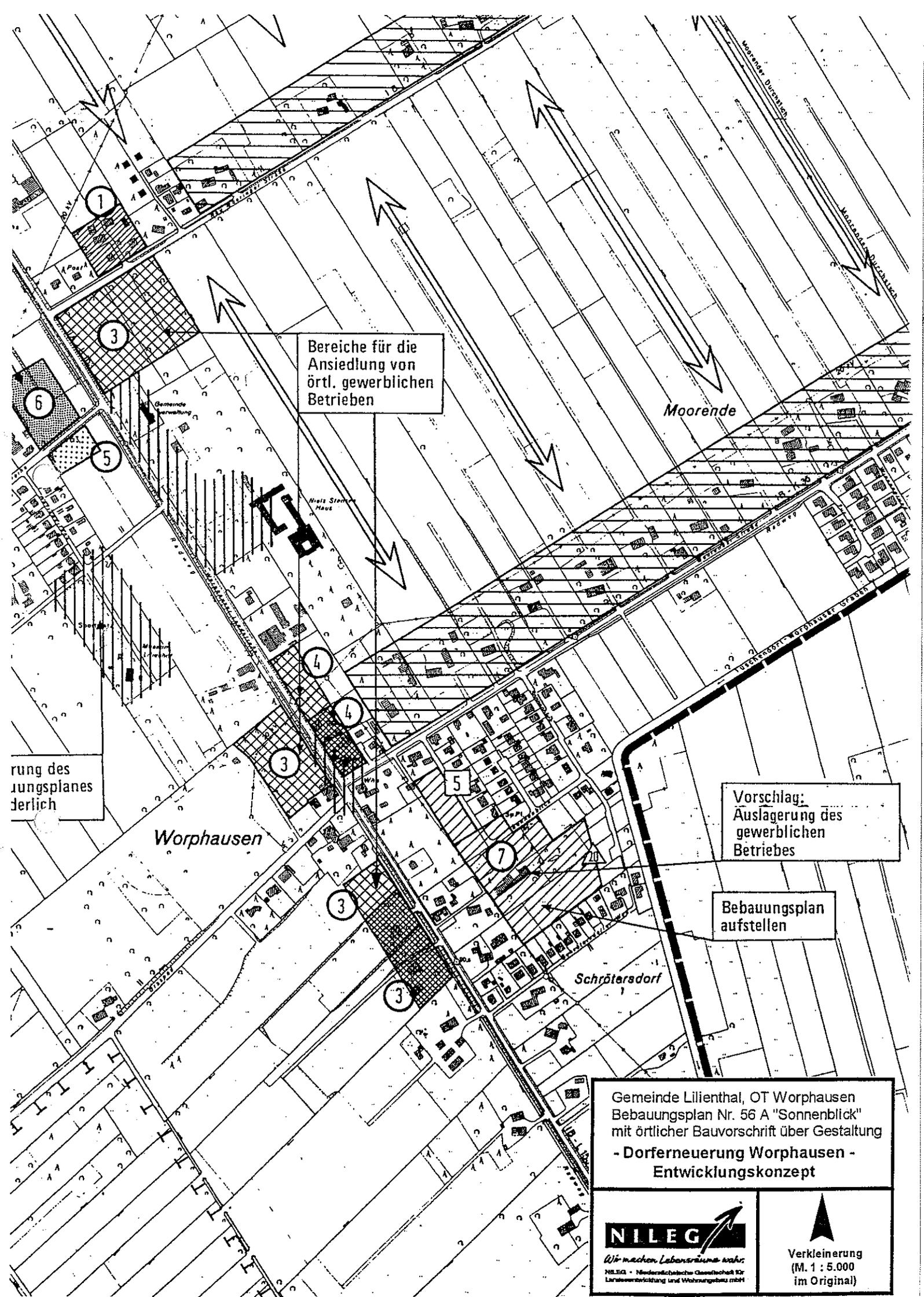
Im Auftrage:

Aktualisiert am Az



Flur 6

MI



Bereiche für die
An siedlung von
örtl. gewerblichen
Betrieben

Moorende

ung des
ungsplanes
derlich

Worphausen

Vorschlag:
Auslagerung des
gewerblichen
Betriebes

Bebauungsplan
aufstellen

Schrötersdorf

Gemeinde Lillenthal, OT Worphausen
Bebauungsplan Nr. 56 A "Sonnenblick"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
- Dorferneuerung Worphausen -
Entwicklungskonzept

NILEG
Wir machen Lebensräume wahr.
NILEG - Niedersächsischer Gesellschaft für
Landschaftsentwicklung und Wohnungsbau mbH

Verkleinerung
(M. 1 : 5.000
im Original)

Nebenerwerbslandwirtschaft (ODL) hin. Die Grundstücke sind zum Teil durch Gehölze (Eichen, Erlen und Birken, HSE) voneinander getrennt. Zwischen Wohnbebauung und Straße befinden sich Gehölzflächen, teilweise auch Obstwiesen (HO).

Die Hausgärten an der L 153 sind - mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Betriebes - als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) angelegt. Der Innenhof des Hotelbetriebes im Norden ist vollständig versiegelt (OVSv). An der Einmündung der Straße "Graspad" ist eine Maßnahme zur Verkehrsberuhigung eingerichtet. Südlich dieser Straße liegt eingeschossige Wohnbebauung.

Östlich der L 153 liegen zahlreiche Baumschulflächen, Grünlandflächen und eine ackerbaulich genutzte Fläche. Die vorhandene Wohnbebauung ist durch sehr unterschiedliche Hausformen und verschiedenartige bauliche Gestaltung gekennzeichnet.

Altlasten

Nach den Informationen, die die Gemeinde Lilienthal besitzt, sind im Plangebiet keine **Altlasten** bekannt.

Von der Polizeidirektion Hannover wurden die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet. Mit Schreiben vom 13.09.1994 bestätigt die Bezirksregierung Hannover, Dezernat Kampfmittelbeseitigung, daß die Aufnahmen keine Bombardierung des Baugeländes zeigen, und somit gegen die vorgesehene Nutzung in bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestehen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu benachrichtigen.

4. Bewertung

Biotoptypen

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung und die vorhandene Bebauung im Plangebiet besitzen die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Biotopstrukturen nur einen geringen Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Lediglich die älteren Baumbestände besitzen einen erhöhten Wert für die Fauna. Besonders der Bestand auf Flurstück (11/11) ist erhaltenswert und sollte im Sinne des Naturschutzes weiterentwickelt werden. Die neuzeitlichen Ziergärten im Plangebiet beeinhalteten keine erhaltenswerten Biotopstrukturen.

Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist überwiegend durch bauliche Strukturen beeinflusst. Allerdings prägen auch die Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes das Ortsbild mit, hierzu gehören besonders die älteren Gehölzbestände und die großen Einzel- sowie Straßenbäume.

Besonders untypisch in einem Moorgebiet sind die nicht standortgemäßen aber landschaftsbildprägenden Nadelgehölze, insbesondere im Bereich der gewerblich (Baumschule) genutzten Flächen und der Privatgärten.

Für einen Teilbereich westlich der Worphäuser Landstraße stellt der Landschaftsrahmenplan (Vorentwurf) des Landkreises Osterholz einen wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Kategorie C dar. Eine visuelle Abschirmung zur vorhandenen oder geplanten Bebauung sollte daher erfolgen, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

5. Dorferneuerungsplan

Um die Belange des ländlichen Raumes bei der kommunalen Planung in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, hat die Gemeinde Lilienthal den Dorferneuerungsplan (DEP) Worphausen erarbeiten lassen. Dieser liegt seit 1992 in der durch die Bezirksregierung anerkannten Fassung vor. Danach werden für das Plangebiet folgende Vorschläge gemacht:

- Auslagerung des gewerblichen (Tischlerei- und Bestattungs-)Betriebes
- Aufstellung eines Bebauungsplans
- Ansiedlung von örtlichen gewerblichen Betrieben
- Ausweisung von Wohnbauflächen
- Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen

(vgl. vorgehefteten Kartenausschnitt).

Darüber hinaus werden im DEP konkrete Empfehlungen für eine Verbesserung der Ortsdurchgrünung dargelegt. So werden u.a. entlang der Worphäuser Landstraße (L 153) Ergänzungspflanzungen und im Straßenraum des Neubaugebietes "Sonnenblick" Pflanzungen von Straßenbäumen vorgeschlagen. Der Bebauungsplan greift diese Entwicklungsmaßnahmen auf und setzt im Bereich der L 153 großzügige Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Für das Neubaugebiet werden zur Begrünung des Straßenraumes Anpflanzungen von Bäumen bestimmt (vgl. Kapitel III.5).

6. Landschaftsplan

Die Gemeinde Lilienthal hat 1982 einen Landschaftsplan aufgestellt, der insbesondere auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingeht. Er bildet bereits eine Grundlage für weitergehende Planungen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.56A sieht der Landschaftsplan Darstellungen vor, die heute weitestgehend der Bestandssituation entsprechen. Danach befinden sich im Nordwesten des Plangebietes und östlich der Worphäuser Landstraße (L 153) vorhandene Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen und für die Fläche der heute umzusiedelnden Tischlerei wurde eine Gewerbefläche vorgesehen. Westlich der L 153 sind landwirtschaftlich geprägte Flächen dargestellt.

III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dazu, die in Abschnitt I.1. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im folgenden dargelegt.

Dieser Bebauungsplan soll auch dazu beitragen, dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Bei der Gemeindeverwaltung werden täglich Wohnungsnachfragen bzw. Nachfragen nach entsprechenden Wohnbaugrundstücken gestellt. Allgemein liegen für Neubaubereiche in der Gemeinde Lilienthal umfangreiche Nachfragelisten von Interessenten vor. Der vorhandene Bestand an Wohnbaugrundstücken reicht hierfür nicht; deshalb muß weiteres Bauland zur Verfügung gestellt werden und entsprechende Bebauungspläne aufgestellt werden. Um den Bedarf für örtliche Kreise der Bevölkerung zu decken, werden hier Bauflächen für die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern geschaffen.

1. Baugebiete

a) Art der baulichen Nutzung

Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme I teilt sich das Plangebiet in drei Teile.

Den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans entsprechend soll die vorhandene Bebauung weitestgehend in ihrem Bestand erhalten werden. Für die Umsiedlung des gewerblichen Betriebes sind einerseits die freiwerdenden Bauflächen und andererseits die für die künftige gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen planungsrechtlich zu sichern. Das gilt insbesondere unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten, um eine Einfügung konfliktfrei gewährleisten zu können.

Im Westen der L 153 (Worphauser Landstraße) sind auf dem Flurstück 104/28 gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt. Dem Vorschlag des Dorferneuerungsplans (DEP) Worphausen (Entwurf 1991) folgend ist vorgesehen, den derzeit auf dem Flurstück 11/4 ansässigen Tischlerei- und Bestattungsbetrieb in diesen Bereich umzusiedeln. Für diesen Standort spricht auch der Sachverhalt, daß ein ortsansässiger Betrieb sein gewohntes Umfeld

braucht, um im funktionierenden Wirkungskreis weiterhin bestehen zu können. Mit der Nähe von Wohn- und Arbeitsplätzen werden somit wirtschaftliche und soziale Härten vermieden.

Zur Realisierung des Vorhabens wurde der Gemeinde Lilienthal bereits ein Grundstücksplan mit zeichnerisch dargelegten Entwürfen der zukünftigen Gebäude (Beerdigungsinstitut mit Sarglager, Wohnungen, Holzfachmarkt, Laden, Tischlerei-Werkstatt) vorgelegt. Unter Berücksichtigung der zu schützenden Wohnbebauung der Umgebung (Haus Nr.20 im Süden und Haus Nr.22, Modeboutique im Norden) wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 8 (2) BauNVO sind darin Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Außerdem können gemäß § 8 (3) BauNVO auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Dies entspricht den Nutzungsanforderungen für ortsansässige Betriebe. Alle anderen nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Sinne von § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (vgl. textliche Festsetzung Nr.1.).

An die Gewerbegebiete nach Norden und Süden anschließend sowie östlich der L 153 sind zur Beachtung der verbleibenden Grundstruktur der Art der baulichen Nutzung Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Sie umfassen u.a. die westlichen Teile des ehemaligen Betriebsgeländes. Hier sollen Nutzungen angesiedelt werden, die eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erlauben, aber Rücksicht auf den umgebenden Gebietscharakter zu nehmen haben. Aus diesen Gründen ist die Nutzungspalette eingeschränkt. Gemäß § 6 (2) BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig.

Damit werden die vorhandenen Nutzungen aufgegriffen und die von der Gemeinde Lilienthal vorgesehene städtebauliche Entwicklung ausgedrückt. Alle anderen im § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind daher nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin drei landwirtschaftliche Betriebe, die den überkommenen Charakter des Gemeindeteils widerspiegeln. An der Worphäuser Landstraße Nr.18 ist ein rd. 6 ha großer Betrieb ansässig, der bereits heute nebenberuflich geführt wird.

Der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb an der Worphauer Landstraße Nr.29 wird zukünftig die derzeitige Nutzung aufgeben. Dagegen wird im Vollerwerbsbetrieb an der Moorender Straße Nr.3 auch in Zukunft neben dem Ackerbau überwiegend Viehzucht betrieben. Der vorgesehenen Nutzung entsprechend ist daher der landwirtschaftliche Betriebshof an der Moorender Straße Nr.3 gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Belange der Landwirtschaft und die Entwicklungsmöglichkeit der Wirtschaftsstellen können damit insbesondere berücksichtigt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr.3). Zumal eine im DEP zitierte Untersuchung zur Situation in der Landwirtschaft ergeben hat, daß das Nebeneinander landwirtschaftlicher Betriebsstandorte und Wohnbebauung derzeit nicht zur Beeinträchtigung von Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe führt; die Konfliktsituationen seien zwar demnach gegeben, aber nicht vorhanden. Die Entwicklungsabsichten bzw. -aussichten der Betriebe lassen eher eine Verringerung des Konfliktpotentials erwarten, so daß weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Die Grundstücke an der Worphauer Landstraße Nr.18 und 29 werden mit dem oben beschriebenen Mischgebiet aufgegriffen. Damit genießt der derzeitige Vollerwerbsbetrieb bis zur Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung und der ggfs. folgenden Umstrukturierung Bestandsschutz und es wird die tatsächliche und die erwartete Struktur der städtebaulichen Entwicklung bestimmt.

Im östlichen Teil des Bebauungsplans sind nach der gewünschten städtebaulichen und vorhandenen Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht den vorhandenen Wohngebieten sowie der Zielvorstellung im geplanten Baugebiet.

Danach sind hier die gemäß § 4 (2) BauNVO aufgeführten, vorwiegend dem Wohnen dienenden Nutzungen zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 (3) BauNVO auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Diese Festsetzungen entsprechen dem Gebietscharakter der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich und in der Nachbarschaft.

Die darüber hinaus im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans. Bedingt durch die städtebaulich gewünschte Absicherung der bereits entstandenen Wohngebiete, sind diese möglichen nachfolgenden Strukturen gebietsuntypisch und deshalb auszuschließen.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Dichtekonzept des Bebauungsplans ist unter Wahrung des entstandenen Ortsbildes und der Verträglichkeit so aufgebaut, daß die städtebauliche Zielvorstellung für die gewünschte Bebauung gegeben ist und in den gewachsenen Bereichen dennoch ein hinreichender Entwicklungsrahmen für die privaten Eigentümer besteht. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der allgemein vorhandenen Bebauung und der gewünschten Dichte für die vorgesehene Bebauung im mittleren Plangebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist für sämtliche Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) berechnet worden. Die festgesetzten Werte orientieren sich am Bestand sowie an der städtebaulich gewünschten Lösung und geben das städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung wieder.

Auf Empfehlung der Dorferneuerungsplanung ist im Bereich "Sonnenblick" eine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen. Danach wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet und die Alternative IV weiterverfolgt (vgl. folgenden städtebaulichen Entwurf). Auf Grundstücksgrößen von mindestens 700 m² Größe können entsprechend neue Wohneinheiten entstehen. Dabei wird sowohl die Errichtung von Einzelhäusern ermöglicht als auch der Bau von Doppelhäusern zugelassen. Im Sinne einer lockeren Bebauung, die möglichst viel Raum für eine private Durchgrünung der Wohngebiete gewährleistet, ist die Grundflächenzahl mit 0,2 bestimmt.

Die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit orientieren sich am katastermäßig erfaßten Bestand unter Beachtung des derzeitigen und zukünftig gewünschten Ortsbildes (Schließung von Baulücken, Umnutzung von Bauflächen, Erhaltung von Freiräumen). Dementsprechend ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Wohngebieten am "Sonnenblick" mit I bestimmt; nur direkt an der "Worphauser Landstraße" (L 153) ist II-Geschossigkeit festgesetzt. Dabei ist auch für die landwirtschaftliche Vollerwerbs-Betriebsstelle eine über den Bestand hinaus gehende überbaubare Fläche festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.

Diese zielsetzenden Vorgaben haben sich in der festgesetzten städtebaulichen Dichte (Grund- und Geschößflächenzahl) niedergeschlagen. Eine weitere Verdichtung soll verhindert werden, da sie aus Sicht der Gemeinde Lilienthal diesen Bereich des Ortsteils eher beeinträchtigt als fördert.

Die Bauweise wird in Anlehnung an die vorhandene Situation im Mischgebiet (MI) und allgemeinen Wohngebiet (WA) grundsätzlich als "offene Bauweise" festgesetzt. Durch die differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die dem in der Nachbarschaft vorhandenen, städtebaulichen Charakter des Plangebietes entsprechen und Rücksicht auf das Planungsleitziel "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" gemäß § 1 Abs.5 BauGB nehmen.

Für das Gewerbegebiet ist die Notwendigkeit dieser Bauweise nicht zweckmäßig, da für Gewerbebauten grundsätzlich Gebäudelängen von mehr als 50 m üblich sind.

2. Gestaltung der Gebäude

Nach den Empfehlungen des Dorferneuerungsplans (DEP) sind geplante und zu planende Baumaßnahmen in den Siedlungsbereichen von Worphausen auf die Wahrung des überkommenen Gebietscharakters auszurichten. Um der strukturellen Veränderung nicht eine noch stärkere Abweichung durch die bauliche Gestaltung der Gebäude folgen zu lassen, sind umgehend Ziele und Maßnahmen zur ortsgerechten Entwicklung des Siedlungsbereichs vorzugeben.

Um die gewünschten Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 56 NBauO i.V. m. §§ 97 und 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie greifen den Bestand der Bebauung in Form und Gestalt auf und begründen sich auch aus Erkenntnissen aus der Vergangenheit, wenn Baugebiete ohne örtliche Bauvorschriften festgesetzt wurden.

Zur Wahrung eines sich anpassenden Ortsbildes werden gemäß Dorferneuerungsplan (DEP)

- die Dachformen,
- die Materialien für die Dacheindeckung,
- die Materialien für die Fassadengestaltung,
- die Fensterformen,
- die Materialien für die Fensterrahmen,
- die Materialien für die Türen und
- die Gestaltung von Einfriedungen, Hofflächen und Zufahrten

festgelegt.

a) Dächer

Die traditionellen Dachformen im Ortsteil Worphausen sind Krüppelwalm-, Halbwalmdach- oder Satteldächer, die nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden. Diese Dachformen bestimmen das Erscheinungsbild. Um das Flachdach und andere Dachformen, die nicht dem allgemeinen Siedlungsbild entsprechen, auszuschließen, ist für die baulichen Anlagen festgesetzt, daß nur Krüppelwalm-, Halbwalmdach- oder Satteldächer zulässig sind. Die Dachneigung ist mit 35°-50° bestimmt. Zu beachten ist, daß die Dachneigungen beidseitig gleich sein müssen und einhüftige Dachformen unzulässig sind, da sie das Ortsbild beeinträchtigen.

Die Dächer von Garagen gemäß § 12 NBauO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Planbereich ebenso als Krüppelwalm-, Halbwalmdach- oder Satteldächer auszubilden.

Typische Dachdeckungsmaterialien sind neben der ursprünglich verwendeten Reetdeckung in Worphausen die naturrote Hohlpfanne und der rote Doppelmulden-Falzziegel; bei allen Dacherneuerungen und bei Neubauten sollten sie möglichst wieder verwendet werden. Da der Bestand an Reetdächern rückläufig ist, kommt der Erhaltung vorhandener reetgedeckter Häuser eine besondere Bedeutung zu. Diese Gebäude tragen erheblich zum dörflich-ländlichen Charakter bei.

Neben der Form sollte auch die Farbgebung einer neuen Eindeckung auf das ortstypische Bild abgestimmt sein. Eine alte Dacheindeckung erhält ihren unverwechselbaren Charakter durch die Patina und vielerlei Rottöne, die durch den ungleichen Brand der Ziegel entstanden sind. Bei der Verwendung von Falzziegeln- oder Dachsteintypen ist möglichst auf hohlpfannenähnliche Formen und ziegelrote Farben zu achten. Aus Kostengründen können für die Deckung von Nebengebäuden Wellplatten in Frage kommen, dann sollten kurze Platten mit ausgeprägter Welle in Rot oder Rotbraun gewählt werden; zur Verbesserung des Ortsbildes trägt eine solche Deckung jedoch nicht bei, sie muß auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Bei Um- und Anbauten kann sich Art und Farbe des Baumaterials am Gebäudebestand orientieren.

Dachabschlüsse, wie z.B. der Ortgang, sind handwerksgerecht auszuarbeiten. Winkelbleche oder ähnliches ist nicht zu verwenden. Die Dachrinnen sind (wenn erforderlich) in Zink zu erneuern.

b) Fassaden

In Rückbesinnung auf die heimischen Materialien, die beim Bau der Gebäude benutzt worden sind und den bebauten Ortsteil Worphausen prägten, sollen diese auch bei der Neubebauung genutzt werden, weil sie das Erscheinungsbild wesentlich bestimmen.

Ortstypisch sind Fassaden aus massiven handgestrichenen roten Ziegeln (z.T. mit reichhaltiger Ornamentik). Der Bestand an Fachwerkfassaden hat sich im Laufe der Zeit auf ein Minimum reduziert. Die Erhaltung der verbliebenen Fachwerkfassaden und -gebäude ist zur Bewahrung des Ortsbildes notwendig. Die Holzoberflächen sollten nicht mit Lacken versiegelt sondern offenporig imprägniert werden, um das Holz "atmen" zu lassen und die "lebendige Holzstruktur" zu erhalten. Bei baulichen Maßnahmen an Fachwerk- und Ziegelfassaden ist auf eine traditionelle handwerksgerechte Ausführung Wert zu legen. Grundsätzlich ist die Homogenität der Baustoffe und -materialien zu wahren.

Verputzte Fassaden sollten in der Regel hell (weiß oder erdfarbig/ocker) abgetönt gestrichen und durch farbig abgesetzte Fensterwände gegliedert werden.

In Nr.2 der örtlichen Bauvorschrift wird festgelegt, daß rotes Ziegelsicht- und Verblendmauerwerk zu verwenden ist. Aber auch Putzbauten werden zugelassen. Für beide Fälle werden in der örtlichen Bauvorschrift die Farbtöne festgesetzt. Bei Um- und Anbauten kann sich Art und Farbe des Baumaterials am Gebäudebestand orientieren. Für untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 7 b NBauO sowie für Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO ist die Verwendung anderer Materialien zulässig, da sie für das Ortsbild nur eine geringe Bedeutung haben.

c) Fenster

Die Fensteröffnung und ihre innere Gliederung sind für das Gesicht eines Hauses von entscheidender Bedeutung. Große quadratische und liegende Fensterformate wirken störend. Ortstypisch sollten sie zur Vertikalgliederung der Fassade das Format eines stehenden Rechtecks aufweisen.

Eine konstruktive Gliederung der Fensterfläche in mehrere Flügel, evtl. mit Oberlicht, ist nicht nur gestalterisch erwünscht, sondern steigert zusätzlich den Gebrauchswert erheblich (kleine Drehflügel können im Gegensatz zu großen Drehkipplügeln ohne Probleme offen stehen). Zur weiteren Gliederung ist eine Sprossenteilung wünschenswert.

Bei der Erneuerung bzw. beim Neueinbau von Fenstern in Fachwerkgebäuden ist folgendes zu beachten:

- Als Material ist grundsätzlich Holz zu wählen, da dies sich den gewünschten Gestaltungsmerkmalen am besten anpaßt (Homogenität der Baumaterialien).
- Zu ersetzende Fenster müssen sich an alten Vorbildern orientieren.
- Bei An- und Umbauten sollten hochrechteckige Formate gewählt werden.
- Die Fenster sollten durch Sprossen geteilt werden bzw. aus konstruktiven Fensterflügeln bestehen. Eingelegte Sprossen sollten nicht verwendet werden.
- Der Rahmen ist aus heimischen Hölzern zu erstellen (Kiefer, Eiche), Edelhölzer aus Tropenwäldern dürfen keine Verwendung finden. Die Rahmenfarbe ist generell Weiß. Neben Weiß kann bei konstruktiv notwendigen außenbündigen Fenstern das Holz auch naturbelassen bleiben.
- Aluminium-, Kunststoffrahmen oder ähnliches sind ortsuntypisch und als Fertigfenster meist vom Format ungeeignet proportioniert. Im Ausnahmefall kann jedoch ein Rahmen aus Kunststoff akzeptiert werden.
- Als Wärme-, Sonnen- und Einbruchschutz sind Schlagläden allen anderen Varianten vorzuziehen (z.B. nachträglich aufgesetzten Rolladenkästen).

Die für die "örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" relevanten Vorgaben werden mit der Nr.3 festgelegt.

d) Türen und Tore

Die Gestaltung der Haustüren sollte sich an das Bewährte anlehnen und in den ortstypischen Materialien ausgeführt werden. So sind schlichte Holztore und -türen mit einfachen Beschlägen ortstypisch. Holz wirkt durch seine Struktur lebendiger als funktionale Metall- oder Kunststofftüren, Holztüren und -tore sollten offenporig in weiß bzw. in dunklen Grün- oder Brauntönen lasiert werden oder einen naturfarbenen Holzschutzanstrich erhalten.

Beim Türeinbau ist folgendes zu berücksichtigen:

- Es sollte ein Material verwendet werden, das dem Charakter des Hauses entspricht (das ist in der Regel Holz).
- Türen sollen sich in die Struktur/Gliederung der Fassade einfügen (z.B. Fachwerkstrukturen nicht zerstören).
- Gleiches gilt auch für die Farbgestaltung; sie soll sich dem Gesamterscheinungsbild einer Fassade anpassen.
- Garagen- oder andere Tore sind vorzugsweise aus Holz anzufertigen. Eine Ausführung als mehrflügeliges Klapp- oder Schiebetor bietet sich an.

In der Nr.4 der örtlichen Bauvorschrift wird festgelegt, daß Holz als Baumaterial für Türen und Tore zu verwenden ist. Dazu werden nach dem Farbregister RAL 840 HR Farbtöne in Weiß, Dunkelgrün und Braun bestimmt.

e) Einfriedungen

Die Einfriedung ländlicher Grundstücke mit Maschendraht-, Jäger- oder Metallgitterzäunen entsprechen einem städtischen Vorbild. Besser geeignet sind ortstypische Holzstaketzäune oder lebende Hecken.

f) Hofflächen und Zufahrten

Die alten Pflasterungen in Höfen, auf Gehwegen und Hauszugängen verbinden durch ihre Farbwirkung und maßstäbliche Gliederung die vorhandene Bebauung harmonisch mit dem Freiraum. Sterile ungegliederte schwarze Asphalt- oder graue Betondecken wirken dagegen leblos. Daher ist es wünschenswert, die alten Pflasterungsarten aufzugreifen.

Läßt sich bei größeren Arbeiten (Hofbefestigungen) aus Kostengründen kein Natursteinmaterial beschaffen, ist Betonpflaster in quadratischen oder Rechteckformen (evtl. im Wechsel mit Natursteinpflaster) zu empfehlen. In diesem Zusammenhang ist auch auf eine angemessene Grüngestaltung zu achten (keine Vollversiegelung).

Vorschriften über die Gestaltung von Einfriedungen, Hofflächen und Zufahrten sind in der Nr.5 der örtlichen Bauvorschrift bestimmt. Danach sollen im Bereich der Vorgärten nur Holzzäune in senkrechter Lattung oder lebende Laubgehölzhecken errichtet werden. Ansonsten dürfen auch Maschendrahtzäune verwendet werden. Zur Befestigung von

Hofflächen und Zufahrten wird die Verwendung von Natursteinmaterialien festgelegt, wobei in Ausnahmefällen auch Betonpflasterung möglich ist.

3. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Fließender Verkehr

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung des geplanten Gewerbegrundstücks, der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstellen, aber auch die Erreichbarkeit der Baugrundstücke in den Misch- und Wohngebieten sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die L 153 (Worphauser Landstraße). Sie mündet im Süden in die L 133, die die Gemeinde Lilienthal mit der Stadt Bremen verbindet. Die L 133 erhält bei Horn-Lehe eine Verknüpfung mit der Autobahn A 27.

Das Plangebiet ist durch die Buslinie Nr. 140 (Bremen-Worpswede) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. An der L 153 ist derzeit im Einmündungsbereich der K 36 eine Haltestelle vorhanden. Ein Buswartehäuschen "Graspad" ist im Raum des öffentlichen Verkehrsweges der L 153 vorgesehen. Darüber hinaus verfügt die gesamte Gemeinde Lilienthal über ein Anruf-Sammeltaxi-System.

Zur verkehrsrechtlichen Sicherstellung der Erschließungsfunktion der L 153 ist es notwendig die Ortsdurchfahrtsgrenze von derzeit km 20,255 um ca. 200 m nach Süden zu verschieben. Mit Aufstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen stellt die Gemeinde Lilienthal den Antrag auf Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze. Zur Anlegung neuer Zufahrten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Straßenbauamt zu beteiligen.

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch die K 36 (Moorender Straße) und die Straße "Sonnenblick". Im Sinne der Gestaltung des Straßenraumes mit Qualitäten, wie sie der Wohnumfeldverbesserung entsprechen, sind in Abständen von 15-20 m einheimische, standortgerechte Laubbäume einzubringen und zu erhalten. Dazu ist eine textliche Festsetzung aufgenommen worden.

Zwischen den Häusern Nr. 15 bis 21 einerseits und den Häusern Nr. 41 bis 31 andererseits verläuft der "Sonnenblick" bis zu einer platzartigen Aufweitung. Daran nach Norden anschließend ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Zugunsten der Anlieger dient es der Anbindung der Häuser Nr. 23, 25, 27 und 29.

Um die südlich an den "Sonnenblick" angrenzenden neuen Baugrundstücke erreichbar zu machen, sind auf den Flurstücken 5/9, 5/10 und 11/4 private Stichwege anzulegen. Dabei sind für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen einzuräumen.

Damit wird die Erschließung der im Plangebiet vorhandenen und vorgesehenen Baugrundstücke gesichert.

Für die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen östlich der L 153 auf dem Flurstück 15/10 sind im Rahmen der Baulast privatrechtliche Regelungen mit Überwegungsrechten auf den Baugrundstücken zu treffen. Die landwirtschaftliche Fläche im Westen des Plangebietes (Flurstück 04/28) ist über eine Zuwegung vom Graspfad zu erreichen. Gezielte Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen, um wirtschaftliche Härten zu vermeiden.

Sichtdreiecke sind an den Einmündungsbereichen in die K 36 und die L 153 aufgenommen. Sie sind über eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Im untergeordneten Straßennetz ist das Verkehrsaufkommen lediglich vom Anliegerverkehr der Straße "Sonnenblick" geprägt. Es wird durch verkehrsregelnde Maßnahmen entsprechend gelenkt. Für das untergeordnete Straßennetz sind daher keine Sichtdreiecke im Bebauungsplan berücksichtigt.

b) Ruhender Verkehr

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke. Er ist aus dem zu erwartenden Bedarf der Anlieger (Bewohner und Beschäftigte), Besucher und Kunden zu ermitteln und im Bebauungsplan durch eine angemessene Verteilung auf Stellplätze im öffentlichen Bereich und auf Stellplätze im privaten Bereich (Einstellplätze) zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken geschaffen werden (vgl. § 47 NBauO und die Richtzahlen für Einstellplätze in der Fassung vom 25.02.1988).

Dazu wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, daß Garagen und Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf den Grundstücksflächen vorzuhalten; nur ausnahmsweise dürfen Stellplätze auch

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gebäude und anschließender Verkehrsfläche angelegt werden.

Falls in den Gewerbegebieten (GEE) oder in den Mischgebieten (MI) weitere Stellplätze erforderlich sind, die nicht mehr innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden können, so dürfen diese nicht versiegelt werden, sondern sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotter, Rasengitterstein etc.) herzustellen.

4. Immissionsschutz

Zur Klärung der Immissionsprobleme und Konfliktbewältigung erfolgte vorab eine Einschätzung der zu erwartenden Lärmemissionen, die von dem umzusiedelnden Tischlereibetrieb am neuen Standort ausgehen werden. Durch den Gewerbebetrieb entstehen im Plangebiet und in seiner Umgebung zusätzliche Geräusche. Im Gewerbegebiet entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Betriebsgrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr.

Die Nutzungen im Gewerbegebiet einschließlich der Betriebswohnungen müssen den für das Gebiet typischen Lärm hinnehmen. Nachteilige Auswirkungen durch den Gewerbelärm können sich daher nur für die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Gewerbegebietes ergeben. Um sie zu vermeiden, müssen die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen so eingeschränkt werden, daß keine unzumutbaren Belästigungen entstehen können.

Schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des neuen Gewerbebestandes sind die Wohnnutzungen in den südlich und nördlich angrenzenden Mischgebieten (MI). Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 gelten für diese Baugebiete "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. In den allgemeinen Verwaltungsvorschriften (TA Lärm) und den technischen Regeln (VDI - Richtlinie 2058 Blatt 1) sind diese Lärm-Immissionsrichtwerte bestimmt worden.

Aufgrund der Umsiedlung des Tischlereibetriebes bietet sich für die Gemeinde Lilienthal einerseits die Möglichkeit zur Entflechtung und Konfliktbereinigung der bestehenden Situation. Andererseits ist auch im Hinblick auf die Ausweisung des neuen Standortes eine Einschätzung der schalltechnischen Verhältnisse vorzunehmen. Danach ist im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der an der L 153 gelegenen Mischgebiete eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen notwendig. Nach Einschätzung des Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven von 01.04.1993 kann damit gerechnet werden, daß für den Tischlereibetrieb durch

die zukünftige Gebäudestellung und die bautechnische Ausführung der Werkstatt sicherzustellen ist, daß der Schalldruckpegel an den Grenzen der Nachbargrundstücke den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts der DIN 18005 nicht überschreitet.

Dies betrifft insbesondere den Betriebslärm, wobei das Arbeiten mit hochoberigen Maschinen grundsätzlich auf den Freiflächen des Betriebsgeländes zu unterbleiben hat. Im Rahmen der Baugenehmigung ist dies abschließend zu klären. Nach der Festlegung der Betriebsabläufe für den geplanten Betrieb sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) durch die Nutzungen im GEE-Gebiet gegenüber den angrenzenden MI-Gebieten ist zugleich gewährleistet, daß die am Graspfad gelegenen Wohngrundstücke den der tatsächlichen Grundstücksnutzung entsprechenden Schutz vor Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet haben. Aufgrund des Abstandes dieser Grundstücke von der Grenze des Gewerbegebietes liegt der Immissionsschallpegel hier unter 55 dB(A) und auf dem größten Teil der Grundstücksflächen unterschreitet er 50 dB(A) (= Richtwert für reine Wohngebiete).

Um die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Ansiedlung einer Tischlerei mit angeschlossenem Bestattungsunternehmen nicht nur planungsrechtlich, sondern auch unter Berücksichtigung der heranzuziehenden Immissionsschutzbelange abzusichern, hat die Gemeinde Lilienthal weiterhin ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde vom Ing.-Büro Bonk/Maire/Hoffmann, Garbsen, erstellt und liegt seit dem 15.12.1995 vor.

Danach sind im vorliegenden Fall die Schutzansprüche von Mischgebieten (MI) zu beachten. Bei Nachbarschaft von gewerblichen und MI- bzw. WA-Flächen ist in der Regel eine emissionsseitige Einschränkung des Gewerbegebietes (GE_e) erforderlich (dies ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 1b bereits umgesetzt). Unter Beachtung des vorgelegten Nutzungsentwurfs für das betrachtete Betriebsgrundstück der Tischlerei wurden weiterhin die örtliche Situation und verschiedene Immissionsorte (Aufpunkte, Beurteilungspunkte), (vgl. Anlage 1) in die Begutachtung einbezogen. In die Berechnungen wurden außerdem der zukünftige Betriebsablauf zur Ermittlung der Schalleistungspegel eingestellt. Dabei werden für die Nutzung der geplanten Tischlerei folgende Bedingungen vorausgesetzt: Es ist kein Betrieb in der Nachtzeit vorgesehen, die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach dem Beiblatt 1 der DIN 4109 vorzusehen und die Ostfassade der Tischlerei ist als geschlossene Wandfläche (ohne Fenster, Tür und Tore) vorgegeben.

Danach errechnet sich ein Beurteilungspegel „innen“ für den Maschinenraum der Tischlerei von $L_i = 89,0$ dB(A). Unter Berücksichtigung der Schallabstrahlung der Bauteile werden für den Betriebszustand „Winter“ (Tore 10% der Betriebszeit geöffnet, Fenster geschlossen) sowie für den Betriebszustand „Sommer“ (10% der Fensterfläche geöffnet, Tore vollständig geöffnet) genannt:

$$\begin{aligned} \text{„Winter“} \quad L_{WA} &= 92,9 \text{ dB(A) bzw.} \\ \text{„Sommer“} \quad L_{WA} &= 101,9 \text{ dB(A).} \end{aligned}$$

Daraus errechnen sich flächenbezogene Schalleistungspegel für die untersuchten Betriebszustände:

$$\begin{aligned} \text{„Winter“} \quad L_W &\approx 60 \text{ dB(A) und} \\ \text{„Sommer“} \quad L_W &\approx 69 \text{ dB(A).} \end{aligned}$$

Damit wird in der „schalltechnisch ungünstigsten“ Situation („Sommer“) der für Gewerbebetriebe typische flächenbezogene Schalleistungspegel von $L_W = 65$ dB(A) um rd. 4 dB(A) überschritten. Für die Betriebssituation „Winter“ errechnet sich demgegenüber ein flächenbezogener Schalleistungspegel, der typisch für ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu bezeichnen ist.

Die Lärmsituation in der Umgebung der Tischlerei wurde bei den Aufpunkthöhen EG = 3,0 m und 1. OG 5,8 m über Geländehöhe dargelegt. Dabei wird das Kriterium für die Betrachtung flächenhafter Geräuschemissionen im Sinne der DIN 18005 beachtet. Die Rechenergebnisse sind in der Tabelle 3 des Gutachtens aufgeführt.

Tabelle 3 - Beurteilungspegel (L_R) 06.00 Uhr - 22.00 Uhr

Aufpunkt	Stockwerk	„Sommer“	„Winter“
1	EG	54,9	47,2
1	1. OG	55,1	47,8
2	EG	58,0	49,9
2	1. OG	58,2	50,2
3	EG	59,3	51,0
3	1. OG	59,3	51,0
4	EG	59,7	51,2
4	1. OG	59,2	50,6

4	2. OG	59,7	51,1
5a	EG	60,2	51,7
5a	1. OG	59,2	50,5
5b	EG	57,8	49,2
5b	1. OG	58,3	49,7
F1	EG	58,1	53,3
F1	1. OG	59,7	56,8
F2	EG	60,8	52,8
F2	1. OG	59,4	51,4
F3	EG	55,9	47,9
F3	1. OG	56,5	48,4
F3	2. OG	59,1	50,9

Pegelangaben in dB(A)

Zur Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet sind folgende Erlasse, Richtlinien und Normen zu beachten:

- Runderlaß des Niedersächsischen Sozialministers vom 10.02.1983
(Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(Verkehrslärmschutzverordnung)
TA Lärm und VDI-Richtlinie 2058/1

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich der Runderlaß des Nds. Sozialministers zu beachten. Die darin zitierte Vornorm zu DIN 18005 wurde im Mai 1987 durch den Weißdruck der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - Teil 1, Berechnungsverfahren - ersetzt. In der neuen Norm sind die Orientierungswerte im Beiblatt 1 zusammengestellt.

Sie betragen u. a.:

- b) bei allgemeinen Wohngebieten WA, Kleinsiedlungsgebieten WS und Campingplatzgebieten

tagsüber 55 dB(A)
nachts 45 bzw. 40 dB(A)

e) bei Dorfgebieten MD und Mischgebieten MI

tagsüber	60 dB(A)
nachts	50 bzw. 45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluß von Verkehrslärm zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 stimmen zahlenmäßig mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gemäß Nr. 2.321 der TA Lärm bzw. Abschnitt 3.3.1 der VDI-2058/1 überein.

Zur Beurteilung des Einflusses unterschiedlicher Geräuschquellen ist im Beiblatt 1 zur DIN 18005 folgendes ausgeführt:

„Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Art von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden“.

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall (konkretes Einzelgenehmigungsverfahren, Nachbarschaftsbeschwerde) die Immissionsrichtwerte gem. Nr. 2.321 der TA Lärm bzw. Nr. 3.3.1 der VDI-2058/1 zu beachten; diese betragen u. a.:

b) für Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind (vgl. Gewerbegebiete § 8 BauNVO)

0	tagsüber	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)

c) für Einwirkungsorte, in deren Umgebung weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (vgl. Kerngebiete § 7 BauNVO, Mischgebiete § 6 BauNVO, Dorfgebiete § 5 BauNVO)

	tagsüber	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

d) für Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (vgl. allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO, Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO)

	tagsüber	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)

Darüber hinaus gilt nach Nr. 4.422.6 der TA Lärm der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit „auch dann als überschritten, wenn ein Meßwert den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreitet“. Für Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete ergeben sich damit für die Nachtzeit ein „zulässige Maximalpegel“ von

MI-Gebiet	$L_{\max. \text{ zul.}}$	$= 45 + 20 = 65 \text{ dB(A)}$
WA-Gebiet	$L_{\max. \text{ zul.}}$	$= 40 + 20 = 60 \text{ dB(A)}$

Gemäß Abschnitt 3.3.2 der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 „soll vermieden werden, daß kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert am Tage um mehr als 30 dB(A) überschreiten. Zur Sicherung der Nachtruhe sollen nachts auch kurzzeitige Überschreitungen der Richtwerte um mehr als 20 dB(A) vermieden werden“.

Für die Nachtzeit stimmt dieses Spitzenwert-Kriterium insoweit mit den Regelungen der TA Lärm überein.

Für MI-Gebiete bzw. allgemeine Wohngebiete ergeben sich damit für den Beurteilungszeitraum „tagsüber“ „zulässige Maximalpegel“ von

MI-Gebiet	$L_{\max. \text{ zul.}}$	$= 60 + 30 = 90 \text{ dB(A)}$
WA-Gebiet	$L_{\max. \text{ zul.}}$	$= 55 + 30 = 85 \text{ dB(A)}$

Die Überprüfung des Spitzenwert-Kriteriums erfolgt im vorliegenden Fall für mögliche Spitzenpegel, die durch Lkw-Beschleunigungsvorgänge im Bereich der Ein-/Ausfahrt hervorgerufen werden.

Zusammenfassung:

Aus den vorliegenden Rechenergebnissen ist ersichtlich, daß im Bereich der angrenzenden schutzwürdigen Bauflächen der maßgebende Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert für Mischgebiete am Tage - in Abhängigkeit von den betrachteten Betriebssituationen - bei einer Nutzung der geplanten Tischlerei im oben beschriebenen Umfang sowie unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse im Bereich der am stärksten betroffenen Beurteilungspunkte geringfügig ($\leq 1 \text{ dB(A)}$) überschritten (Betriebszustand „Sommer“) bzw. sicher eingehalten wird (Betriebszustand „Winter“).

Bezüglich der für die vorgesehene Betriebsfläche im Bebauungsplan ggf. festzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegel ist festzustellen, daß unter Beachtung eines Betriebs-

zustandes „Sommer“ (s.o.) die für eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE gem. BauNVO) typischen Emissionswerte deutlich überschritten werden.

Ein flächenbezogener Schalleistungspegel, der als GEE-typisch zu bezeichnen ist, ergibt sich für den Betriebszustand „Winter“. Für das konkrete Ansiedlungsvorhaben der Tischlerei ist deshalb bei den weiteren Plankonzeptionen dieser Betriebszustand anzustreben und durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Im Hinblick auf den Betrieb evtl. erforderlicher Be- bzw. Entlüftungsanlagen am Tage (06.00 bis 22.00 Uhr) ist festzustellen, daß bei der Projektierung von Zu- und Abluftöffnungen im Freien unter Voraussetzung eines Mindestabstandes von rd. 12 m zwischen einer möglichen Lüftungsöffnung in der Südfassade des Werkstattgebäudes und den am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bauflächen südlich des Betriebsgrundstückes als Garantiewert ein Schalleistungspegel von maximal $L_{WA(max)} = 83 \text{ dB(A)}$

eingehalten werden sollte. Dies ist mit der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 b bestimmt und entspricht einem maximal zulässigen Schalldruckpegel von rd. 55 dB(A) in 10 m Abstand bei Vollastbetrieb der Anlage(n). Bei Annahme von mehreren Zu-/Abluftöffnungen oder Geräten ist dieser Schalleistungspegel entsprechend $10 \lg n$ zu verringern (n: = Anzahl der Anlagen).

Ein derartiger Schalleistungspegel entspricht laut Gutachten dem heutigen Stand der Lärmbekämpfungstechnik und kann ggf. durch den Einbau von Schalldämpfern sichergestellt werden.

Bei den genannten Garantiewerten ist sichergestellt, daß die Immissionsrichtwerte unter Beachtung der übrigen verursachten Geräusche am Tage eingehalten werden.

Sollte ein Betrieb derartiger Anlagen in der Nachtzeit erforderlich werden, sind die o. a. Emissionswerte um 15 dB(A) zu verringern, um die Einhaltung des maßgebenden Orientierungswertes bzw. Immissionsrichtwertes sicherzustellen.

Bei größeren Abständen zwischen den schutzwürdigen Mischgebiets-Bauflächen und dem möglichen Aufstellungsort von Zu- und Abluftöffnungen sind die o. a. Schalleistungspegel ggf. zu erhöhen; dies ist im Einzelfall zu überprüfen.

Durch evtl. auftretende Spitzenpegel bei Lkw-Beschleunigungsvorgängen im Bereich der Betriebszufahrt bzw. im Bereich der Ladezone wird der „tagsüber“ zu beachtende Vergleichswert (90 dB(A)max in MI-Gebieten) in allen betrachteten Beurteilungspunkten sicher eingehalten. Ein Lkw-Fahrverkehr in der Nachtzeit ist in jedem Fall auszuschließen.

Auch diese Anforderung hat per textlicher Festsetzung Nr. 1 b Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Darüber hinaus wird das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven im Baugenehmigungsverfahren prüfen, ob die Randbedingungen des schalltechnischen Gutachtens vom 15.12.1995 in den Bauantragsunterlagen beachtet sind.

Der Verkehr, der durch das Plangebiet entsteht, verursacht innerhalb des Geltungsbereichs keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen. Das Verkehrsaufkommen wird einerseits durch die Worphäuser Landstraße L 153 vorgegeben und andererseits durch die gewachsene Siedlungsstruktur geprägt. Damit stehen keine über das übliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen in Erwartung.

5. Grünflächen, Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Spielplätze und Wasserflächen

a) Grünflächen

Gemäß den Empfehlungen im Dorferneuerungsplan für eine Verbesserung der Ortsdurchgrünung, sind im Bebauungsplan neben den Baugebieten auch gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB Grünflächen festgesetzt. Sie dokumentieren die bereits vorhandene durchgrünte Siedlungsstruktur und stellen sicher, daß eine Erweiterung des besiedelten Raumes nicht vorgesehen ist. In diesem Sinne sind im Bereich "Graspad" die privaten Grünflächen ihrer Nutzung entsprechend als Hausgärten festgesetzt. Die Grünfläche südlich des "Sonnenblick" besteht bereits als angelegte Baumschulfläche. Sie bleibt der Sukzession überlassen, erhält die Zweckbestimmung "Grünanlage" und dient damit der Wohnumfeldverbesserung.

b) Flächen mit Erhaltungsbindung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet ist eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gehölze in der Örtlichkeit unter Auswertung von Luftbildern (Bestandskarte I) durchgeführt worden (Bestandskartierung: Februar 1993 aktualisiert gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen am 16.06.94).

Danach ist eine Durchgrünung vorhanden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Nr.25 b BauGB aufgegriffen wird: Südlich des Einmündungsbereichs der Straße "Graspad" ist zunächst der wertvolle Gehölzbestand, der aus Birken, Eichen, Erlen, Buchen und Hainbuchen besteht, als private Grünfläche festgesetzt. Daneben ist im Bereich der umzusiedelnden Tischlerei der erhaltenswerte, waldartige Gehölzbestand als Teil der Grünfläche mit Erhaltungsbindung festgesetzt. Sie dienen der Gliederung der Baugebiete und der Wohnumfeldverbesserung.

Darüber hinaus sind weitere vorhandene Gehölzbestände als private Grünflächen mit Erhaltungsbindungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie stellen im Randbereich auch den Übergang zur freien Landschaft und zu den landwirtschaftlichen Flächen dar.

Die Flächen mit Erhaltungsbindungen liegen abgesetzt von den überbaubaren Flächen. Die besonders ortsbildprägenden und festsetzungswürdigen Bäume sind ebenfalls mit Bindung für die Erhaltung festgesetzt. Sie sind so berücksichtigt, daß auch hier die Baugrenzen abgesetzt geführt wurden. Diese Festsetzungen insgesamt sollen das heute vorhandene Erscheinungsbild mit der Vielzahl an Großgrünanteilen erhalten. Sie gliedern die Baugebiete und fügen sie besser in die umgebende Bebauung und angrenzende Landschaft ein.

c) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingliederung der neuzuschaffenden Baugebiete in die vorhandene Siedlungsstruktur sollen sowohl die grünordnerischen Belange als auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im besiedelten Raum berücksichtigt werden. Grüngestalterische und biotopvernetzende Funktionen werden gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB aufgegriffen und als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

In diesem Sinne sind u.a. zur Eingrünung der geplanten Tischlereigebäude auf dem Flurstück 104/28 Grünstreifen festgesetzt, die zu bepflanzen sind.

Auch für weitere, zukünftig entstehende bauliche Anlagen sind auf den Baugrundstücken an der L 153 Bepflanzungsmaßnahmen vorzunehmen. Unter Berücksichtigung des Bestandschutzes für die Nebengebäude Worphauser Landstraße Nr.29 ist hier für die Zukunft eine durchgängige Begrünung vorgesehen. Dazu sind textliche Festsetzungen aufgenommen. Im Rahmen der Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 10 NNatG als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Außerdem werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Baumpflanzungen bestimmt, die neben der Durchführung der Wohngebiete auch der Wohnumfeldverbesserung dienen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölzarten zulässig. Anhand der potentiell natürlichen Vegetation wird im Dorferneuerungsplan Worphausen eine Auswahl der zu verwendenden Pflanzen empfohlen. Diese Pflanzliste wird im folgenden übernommen.

Danach kommen verschiedene Bäume, Obstgehölze, Sträucher, Hecken-, Rank- und Kletterpflanzen sowie Bodendecker, Stauden und Kräuter in Frage. Diese gewährleisten für die festgesetzten Flächen die gewünschte flächenhafte und dichte Bepflanzung.

Auch für den Ersatz abgängiger Gehölze auf den Flächen mit Erhaltungsbindungen ist aus dieser Pflanzempfehlung eine Auswahl zu treffen.

Laubbäume:

Stieleiche, Traubeneiche, Sandbirke, Moorbirke, Eberesche, Esche, Roterle,

daneben auch im Ort zu verwenden:

Winterlinde, Kastanie, Rotbuche, Ahorn, Rotdorn.

Sträucher:

Schwarzer Holunder, Weißdorn, Schlehe, Wasserschneeball, Haselnuß, Ohrchenweide, Salweide, Korbweide, Brombeere, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel.

Zusätzliche Gartensträucher/Ziergehölze:

Flieder, Hortensie, Forsythie, Weigelie, Sommerflieder, Deutzie, Falscher Jasmin, Seidelbast, Goldregen, Kornelkirsche, Ilex, Strauchrosen, Buxus.

Beerensträucher:

Rote und Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere, Himbeere.

Sträucher für Schnitthecken:

Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster.

Rank- und Kletterpflanzen:

Wilder Wein (ohne Rankhilfe)

Clematis, Geißblatt, Echter Wein, Pfeifenwinde (Knöterich, Blauregen) (mit Rankhilfe).

Bodendecker:

Efeu, Immergrün, Johanniskraut, Schaumblüte, Storchenschnabel, Kriechender Günsel.

Stauden/Blumen:

Zwiebelgewächse (ungefüllt), Laucharten, Phlox, Margerite, Mohn, Rittersporn, Eisenhut, Aster, Pfingstrose, Lungenkraut, Akelei, Blaukissen, Küchenschelle, Mauerpfeffer, Kokardenblume, Glockenblume, Taglichtnelke, Edeldistel, Kugeldistel, Aland, Schafgarbe, Schleifenblume, Glockenblume, Sonnenblume, Funkie.

Gewürz- und Heilkräuter:

Liebstockel, Baldrian, Wermut, Thymian, Salbei, Ysop, Bohnenkraut, Majoran, Brunnenkresse, Pfefferminze, Zitronenmelisse, Lavendel, Estragon.

Bei Neu- und Ergänzungspflanzungen von Obstbäumen sollte darauf geachtet werden, daß statt der häufig verwendeten kleinwüchsigen Obstbäume wieder die alten hoch- oder zumindest halbstämmigen Sorten gepflanzt werden:

Apfelsorten:

	Baumreife	Genußreife
Jakob Lebel	IX	X - I
James Grieve	IX	IX - XI
Geheimrat Oldenburg	IX - X	X - XIII
Kaiser Wilhelm	IX - X	II - III
Schöner aus Boskoop	X	I - II
Weißer Klarapfel	VII	bei Ernte

Goldparmäne	IX	IX - I
Graue Herbstrenette	IX	X - XII
Freiherr von Berlepsch	IX	XI - III
Baumann's Renette	X	XII - IV

Für Pflanzungen an Straßen sind die Sorten "Kaiser Wilhelm" und besonders "Schöner aus Boskoop" geeignet.

Birnensorten:

	Baumreife	Genußreife
Gute Graue	IX	IX - X
Rote Bergamotte	IX	IX - X
Köstliche aus Charneux (Bürgermeister Birne)	IX	X - IX
Neue Poiteau	IX	X - XI
Großer Katzenkopf	X	XII - VII
Gellerts Butterbirne	IX	IX - X
Clapps Liebling	VIII	VIII - X
Gute Luise	IX	IX - X
Pastoren Birne	X	X - I

Die Birnen sind bis auf die Sorte "Neue Poiteau" alle für den Anbau an Straßen geeignet.

Kirschsorten:

Kassins Frühe
 Büttners Rote Knorpelkirsche
 Schattenmorelle (Blüte nicht frosthart)
 Große schwarze Knorpelkirsche

Sonstige geeignete Gartenbäume:

Walnußbaum
 Quittenbaum
 Hauszwetschge
 Gelbe Eierpflaume

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die ergänzende Planung sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes berücksichtigt.

c) Spielplätze

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 ist eine nutzbare Fläche für das Spielen im Freien von ca. 646 m² notwendig.

Berechnung des Spielplatzbedarfs*):

MD	GFZ	0,3	(1.600 m ² x 0,3)	=	480 m ²	Geschoßfläche
MI	GFZ	0,4	(12.900 m ² x 0,4)	=	5.160 m ²	Geschoßfläche
MI	GFZ	0,6	(26.900 m ² x 0,6)	=	16.140 m ²	Geschoßfläche
MI	GFZ	0,7	(400 m ² x 0,7)	=	280 m ²	Geschoßfläche
MI	GFZ	1,0	(3.100 m ² x 1,0)	=	<u>3.100 m²</u>	Geschoßfläche
			gesamt	=	25.160 m ² x 2/3*	
				=	16.773 m ²	
WA	GFZ	0,3	(51.700 m ² x 0,3)	=	<u>15.510 m²</u>	Geschoßfläche
			gesamt	=	32.283 m ²	
davon 2 % = notwendiger Bedarf				=	646 m ²	

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für das Spielen der Kinder im Freien ein Spielplatz vorhanden. Er hat eine Größe von ca. 1.100 m² und ist als öffentliche Grünfläche mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit wird der nach NSpPG erforderliche Bedarf gedeckt.

*) Unter der Annahme, daß 1/3 der Geschoßfläche im Mischgebiet (MI) und im Dorfgebiet (MD) einer anderen Nutzung als dem Wohnen zugerechnet werden kann, erfolgt eine entsprechende Reduzierung der maßgeblichen Geschoßfläche.

d) Wasserflächen

Westlich der Worphauer Landstraße (L 153) ist auf Höhe der Grundstücke Nr.18 und 22 der Worphauer Schiffgraben als vorhandene Wasserfläche dargestellt. Zur Erschließung der sich anschließenden Baugrundstücke dürfen auf den Flurstücken 128/7, 119/7, 118/3 und 104/19 je eine Zu- und Abfahrt in einer maximalen Breite von 6,0 m angelegt werden. Die Herstellung einer Zu- und Abfahrt über den Worphauer Schiffgraben bedarf einer Erlaubnis gemäß § 91 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG).

Außerdem ist bezüglich einer wirtschaftlichen gewerblichen Nutzung der Gewerbegebiete von einer Auffüllung des Grundstückes auszugehen. Damit ist auch die Verfüllung des Grabens entlang der Straßenfront vor dem Gewerbegebiet (GEE₂) verbunden, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Dies ist in Vorgesprächen mit dem Landkreis Osterholz bereits geklärt.