



Bebauungsplan Nr. 117 „Lüningseer Straße“

Begründung ABSCHRIFT

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

Stand: 01.10.2012



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Vorbemerkung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Umgebung	2
1.3	Fachbeiträge	2
1.4	Rechtliche Grundlagen	2
2	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz	4
2.1	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	5
2.2	Angrenzende Bebauungspläne	5
3	Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete	6
3.1.2	Gewerbegebiet	7
3.1.3	Sondergebiet Pferdehaltung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit	8
3.2.2	Grundflächenzahl und Überschreitung	8
3.3	Bauweise und Grundstücksausnutzung	8
3.3.1	Bauweise	8
3.3.2	Baugrenzen	9
3.4	Verkehrsflächen	9
3.5	Grünflächen	9
3.6	Wasserflächen	9
3.7	Flächen für die Landwirtschaft	10
3.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
3.8.1	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	10
3.8.2	Flächen zum Anpflanzen	10
3.8.3	Versickerung des Niederschlagswassers	11

4	Hinweise	11
5	Auswirkungen der Änderung	12
5.1	Ortsbild	12
5.2	Verkehr	12
5.3	Immissionen und Emissionen	12
5.4	Nutzung der Ufergrundstücke	15
5.5	Entwässerung / Behandlung Oberflächenwasser	15
5.6	Schmutzwasserentsorgung	15
5.7	Löschwasserversorgung	16
6	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Abhandlung der Eingriffsregelung	17
7	Kosten	17
8	Städtebauliche Werte	17
9	Verfahrensvermerke	18

Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Abbildung 1 Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Worphausen	1
Abbildung 2 Auswertung der Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden	14

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Worphausen beabsichtigt die Gemeinde Lilienthal ca. 2,3 ha städtebaulich zu arrondieren. Das Plangebiet wurde bisher vorwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, soll jetzt jedoch hauptsächlich zu Wohnbebauung entwickelt werden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes soll die bestehende Nutzung durch Pferdehaltung bauleitplanerisch durch ein Sondergebiet und die bestehende Tischlerei durch ein Gewerbegebiet gesichert und begrenzte bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes¹ wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Planungsrecht geschaffen.



Abbildung 1 Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Worphausen

¹ Der Flächennutzungsplan – 35. Änderung „Lüningsee“ ist am 17.02.2012 wirksam geworden.

1.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemarkung Worphausen südlich der Lüningshauser Straße und erstreckt sich beiderseits der Lüningsseer Straße. Innerhalb des Geltungsbereiches ist an der Westseite der Lüningsseer Straße eine ehemalige Hofstelle vorhanden.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningsseer Straße“ ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningsseer Straße“ wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Biotoptypenkartierung; Grontmij GfL GmbH, Bremen, 2007/Mai 2008
- Gutachterliche Stellungnahme zur Einwirkung von Geruchsstoffimmissionen aus dem Betrieb einer Pferdehaltung und einer Rinderhaltung auf den Bebauungsplan Nr. 117. 1. Überarbeitung; Landwirtschaftskammer Niedersachsen, September 2011
- Stellungnahme zu Bodenuntersuchungen; Kleberg + Partner, Juni 2010
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 117 „Lüningsseer Straße“; Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Mai 2012

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 24. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, (BGBl. I S. 2542).
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - Vom 19. Februar 2010 (GVBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 104) Gl.-Nr.: 28100
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
vom 19. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: §§ 96 und 127 geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353).

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

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

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2011²) des Landkreises Osterholz konkretisiert das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2008) auf regionaler Ebene und weist für das Plangebiet „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ aus. Die „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ formulieren u.a.:

Bereiche,

- die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind,
- in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet,
- in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder
- in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat,

sollen für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Sie werden dazu als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien.

Folgende Kriterien werden für die Festlegung von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft herangezogen:

- hohe natürliche Ertragskraft für Ackerbau und für Grünland,
- hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit,
- besondere landwirtschaftliche Funktionen für die Kulturlandschaft.

Die geplante Bebauung befindet sich beidseitig entlang der Lünigseer Straße bzw. entlang des bestehenden Siedlungsbereichs an der Lünighauser Straße. Die bestehende Straße trennt bereits den Landschaftsraum, durch die Bebauung wird der bestehende Landschaftsraum nicht beeinträchtigt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild wird das Anpflanzen vom Gehölzstreifen zum Landschaftsraum im Bebauungsplan

² Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Osterholz, 2011.

festgesetzt. Der Bereich an der Lüninhauser Straße befindet sich außerhalb des Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft.

Zudem weist das RROP 2011 im Plangebiet „Vorhaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren“ aus. Die „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“ formulierten unter Kapitel 3.9 u.a.:

Pkt.08: An regional bedeutsamen Wanderwegen soll den Belangen von Radfahrern bzw. Wanderern bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Der regional bedeutsame Radweg wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

2.1 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal inklusive seiner Änderungen, insbesondere der 35. Änderung, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lünigseer Straße“ entsprechend der geplanten Nutzung überwiegend „Wohnbaufläche“ bzw. „Sonderbaufläche: Pferdehaltung“ dar.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird in der 35. Änderung des Flächennutzungsplans nicht dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind jedoch nicht parzellenscharf und im Zusammenhang mit der Grundkonzeption der planerischen Fortentwicklung der Gemeinde zu sehen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur entlang der Lüninhauser Straße. Mit der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets ist keine weitere Entwicklung in diesem Bereich vorgesehen, die Festsetzung dient der Sicherung von Nutzungen, die nicht in ein allgemeines Wohngebiet passen. Die Konzeption, die dem Flächennutzungsplan insgesamt zu Grunde liegt, bleibt somit schlüssig.

2.2 Angrenzende Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lünigseer Straße“ grenzen keine Bebauungspläne an.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Es ist das planungsrechtliche Ziel der Gemeinde Lillienthal, an diesem Standort eine hochwertige ortstypische Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Diese Bebauungstypologie ist im direkten städtebaulichen Umfeld und im Ortsteil Worphausen vorherrschend und soll im Plangebiet weitergeführt werden.

In dem nordwestlichen Teilbereich decken sich die Ziele der Gemeinde mit denen des Eigentümers. Die vorhandenen Nutzungen „Pferdehaltung“ und „Tischlerei“ sollen durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes gesichert werden und durch die notwendigen baulichen Erweiterungen, wie z.B. Stallungen, eine weiterhin wirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Plangebiet wird überwiegend die Nutzungsart „allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Diese Nutzungsausweisung entspricht den städtebaulichen Zielen und Vorgaben.

Entsprechend der BauNVO werden Nutzungseinschränkungen vorgenommen, die den Wohngebietscharakter unterstreichen und Nutzungskonflikte minimieren sollen. Tankstellen sind wegen der damit im Zusammenhang stehenden Emissionen (Lärm, Geruch, Beleuchtung etc.), Problemen bei der Erschließung und wegen ihrer städtebaulich oft unbefriedigenden Gestaltung ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe stehen auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes im Gegensatz zu den beschlossenen Planungszielen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes produzieren ein unverhältnismäßiges Verkehrsaufkommen, das an dieser Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden soll. Die Einschränkungen nach der Art zulässiger Hauptanlagen ermöglicht es, schutzwürdige Wohnfunktionen zu sichern.

Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO) sowie Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und ähnliche) können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, so dass weitere unterschiedliche ergänzende Nutzungsanforderungen (z. B. Gartenhaus, Fahrradschuppen) umgesetzt werden können.

3.1.2 Gewerbegebiet

Der Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes ist bereits weitgehend bebaut.

Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden bestehenden Wohngebieten an der Lünghauser Straße und zu den geplanten Wohngebieten (Q1 – Q6) wird aus Gründen des Immissionsschutzes hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht erheblich stören. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 bestimmt, dass in dem eingeschränkten Gewerbegebiet der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel auf 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts beschränkt wird.

Als weitere Nutzungseinschränkungen werden festgesetzt, dass Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

3.1.3 Sondergebiet Pferdehaltung

Das Flurstück 10/1 im Nordwesten des Geltungsbereiches dient zurzeit der Pferdehaltung und -zucht. Zurzeit werden auf dieser Fläche bereits 6 Pferde gehalten. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes für Pferdehaltung soll die derzeitige Nutzung gesichert werden und die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung der Fläche geschaffen werden. Um eine betriebliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, sollen auf der Fläche weitere Gebäude für die Tierhaltung (Stallungen) sowie zur Geräte- und Maschinenunterstellung entstehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit

In allen Quartieren ist Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal einem Vollgeschoß vorgesehen. Durch die Beschränkung der Geschossigkeit, der Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 9 Metern und der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,3 Meter³ wird die Höhenentwicklung auf ein ortsübliches Maß eingeschränkt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Überschreitung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl bestimmt und auf 0,2; 0,25 und 0,3 begrenzt.

Durch diese Ausweisungen unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO soll eine ortsübliche Bebauung ermöglicht werden, die die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauzwecke in diesem Bereich des Ortsteiles minimiert.

Die Grundflächenzahl in dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird auf maximal 0,6 begrenzt und bleibt somit unter dem Höchstmaß der BauNVO. Diese Ausweisung sichert den Bestand.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die ortsüblichen Terrassen und Gartenhäuser sowie Stellplätze errichtet werden können.

In dem Sondergebiet sind bauliche Anlagen für Stallungen auf einer Grundfläche von max. 200 m² und für andere Unterstellmöglichkeiten (z.B. für Maschinen, Geräte usw.) von max. 150 m² zulässig.

3.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung

3.3.1 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten wird die abweichende Bauweise sowie Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine maximale Länge von 25 m aufweisen. Diese Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel, eine städtebauliche Struktur mit Einzel- und Doppelhausbebauung zu entwickeln, die auch in der räumlichen Nachbarschaft vorzufinden ist und sich somit gut in die Umgebung einfügt.

³ Bezugspunkt ist die Oberkante der Mittelachse des zugehörigen Straßenabschnitts der Lüningsseeer Straße gem. § 18 BauNVO.

In dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet gilt im Rahmen der zulässigen Grundflächen die offene Bauweise, da im SO durch die Begrenzung der Grundfläche und im Quartier 7 durch die Baugrenzen keine weiteren Beschränkungen erforderlich sind.

3.3.2 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Ausgestaltung der vorgegebenen städtebaulichen Struktur. Zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen und zu Maßnahmenflächen wird ausreichend räumliche Distanz gewahrt. Die Baugrenzen im eingeschränkten Gewerbegebiet umfassen nur die bestehenden Gebäude, um die vorhandene Nutzung zu sichern.

3.4 Verkehrsflächen

Die bestehende Gemeindestraße „Lüningseer Straße“ wird als Haupteinschließung festgesetzt. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt mit Ausnahme von Quartier 1 über die „Lüningseer Straße“.

Das Quartier 1 kann auch aufgrund vorhandener Grundbucheintragungen an die Lüninghauser Straße angebunden werden. Eine Erschließung über die Lüningseer Straße ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorgesehen. Sollten spätere Grundstückszufahrten über die Lüningseer Straße erfolgen, ist für die Versiegelung von Flächen und die Verrohrung des Lüninghauser Schiffgrabens im Bereich der Querung sowie für das Entfallen von zum Erhalt festgesetzten Bäumen eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufzustellen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wie beispielsweise das Pflanzen von Ersatzbäumen vorzunehmen.

3.5 Grünflächen

Südlich des Quartiers 4 wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Diese dient der Sicherung der bestehenden Gartenfläche.

3.6 Wasserflächen

Die Festsetzung "Wasserflächen" sichert den Lüninghauser Schiffgraben sowie die Grabenabzweigung in östlicher Richtung zwischen Quartier 1.4 und 2 innerhalb des Plangebiets.

3.7 Flächen für die Landwirtschaft

Zwischen den Quartieren 4 und 5 wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese dient der Zuwegung von der Lünigseer Straße zu den westlich an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

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

Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Kapitel 6 des Umweltberichtes formuliert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen.

3.8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Nordwestlich des Quartiers 6 ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 eine 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In dieser „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie von Gewässern“ ist der vorhandene gebietsprägende Laubbaumbestand (Erlen) dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.8.2 Flächen zum Anpflanzen

Zur Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild werden die am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches liegenden Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die dauerhafte Herausnahme der Flächen aus der Nutzung wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht. Durch die Eingrünung der Wohngebiete wird gleichzeitig eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht.

- Der Baumanteil an der Pflanzung beträgt 25 %.
- Das Pflanzraster der Gehölze beträgt 1,3 m x 1,5 m.

Die Gehölze werden in Gruppen von 3 – 5 Stück über mindestens zwei Reihen angeordnet. Die Reihen werden versetzt zueinander gepflanzt. Nach der Fertigstellungspflege folgen 2 Jahre Entwicklungspflege. Während der Pflegezeit werden die Heister mit je einem Schrägpfahl und Kokosbindungen gesichert. Die gesamte Pflanzung wird während der Pflegezeit gegen Wildverbiss mit einem 1,25 m hohen Zaun geschützt.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch den Eigentümer durchzuführen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer zu ersetzen.

Das verbliebene Kompensationsdefizit wird auf externen Flächen kompensiert. Näheres bestimmt der Umweltbericht.

3.8.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser, das im öffentlichen Verkehrsraum anfällt, ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu versickern.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. **Eine allgemeine Geländeaufhöhung ist mindestens auf das Niveau der Lünigseer Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen.** Diese Aufhöhung ist auch erforderlich, um eine ordnungsgemäße Versickerung mit einem ausreichenden Abstand zum Grundwasser für die privaten Flächen zu gewährleisten. Der Abstand zum Grundwasser zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand darf weiterhin das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten. Die damit durchzuführende Mindestaufhöhung der Baugrundstücke ergibt sich aus dem größten dieser Werte. Die Einhaltung der Gebäudehöhen mit Bezug zum Straßenniveau ist zu beachten.

Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit von Oberflächen wird gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten etc. wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Mit dieser Festsetzung soll einerseits die Funktion des Bodens zur Bildung von Grundwasser im versiegelten Bereich teilweise erhalten bleiben und andererseits der Abfluss des Oberflächenwassers von der öffentlichen Straße auf die privaten Grundstücke verringert werden.

4 Hinweise

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass sich auf der Südwestseite der Lünigseer Straße Torfböden bis in Tiefen von 2,8 m befinden, die etwa 10 – 15 m in die Grundstücke hineinreichen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Errichten von Hochbauten in diesem Bereich nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist. Im Rahmen der Bauantragsstellung oder Anträgen nach § 69 a NBauO ist für Hochbauten in diesem Bereich eine gesonderte Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird im Bereich des Quartiers 2 gemäß DIN 14 220 laut § 42 Niedersächsische Bauordnung ein Bohrbrunnen benötigt.

5 Auswirkungen der Änderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningseer Straße“ wird der Siedlungszusammenhang im Westen der Gemarkung Worphausen städtebaulich sinnvoll arrondiert. Mit der Entwicklung dieser ergänzenden Wohngebiete können die Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles, wie Kindergarten und Grundschule gesichert werden. Somit erfolgt eine Ortsteilentwicklung und –sicherung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

5.1 Ortsbild

Durch die geplante städtebauliche Entwicklung werden vorhandene Raumkanten beiderseits der Lüningseer Straße aufgegriffen und die Bebauung an diese angelehnt, so dass eine harmonische Einfügung in das Ortsbild erfolgt. Durch die Erhaltung prägender Altbaumbestände wird die besondere lokale Freiraumqualität des Plangebietes gesichert. Die bestehende Nutzung durch Pferdehaltung fügt sich ebenfalls in die ländlich geprägte Umgebung ein.

5.2 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung ist über die bestehende „Lüningseer Straße“ sichergestellt. Diese Gemeindestraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs auch ausreichend dimensioniert. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die „Lüninghauser Straße“ weiter zur Landesstraße 153 „Worphauer Landstraße“.

5.3 Immissionen und Emissionen

Durch die zukünftige Nutzung der allgemeinen Wohngebiete und durch die Lärmpegelbegrenzung des Gewerbegebietes werden nur Geräusche und Staubbelastungen verursacht, die aus der Nutzung von Wohnbauflächen typisch sind. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen in den benachbarten Siedlungsbereichen.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage zu –überwiegend- zu Wohnzwecken genutzten Bereichen. Im Siedlungsumfeld des Ortsteiles Worphausen befinden sich auch Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Hofstellen. Ein Nebeneinander von Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Betrieben und Handwerksbetrieben ist im Ortsteil Worphausen ortsüblich, historisch bedingt und soll auch erhalten werden. Aus diesem Grund wird auf die gegenseitige Rücksichtnahme verwiesen.

Auf Grund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes südlich des Plangebietes (Nebenerwerbsbetrieb Lünigseer Straße 4, Mutterkuhhaltung) und der vorhandenen Pferdehaltung (Lünigseer Straße 1) in Nachbarschaft zu den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten, hat die Gemeinde Lilienthal eine gutachterliche Stellungnahme der Landwirtschaftskammer⁴ eingeholt.

Die Stellungnahme untersucht die Einwirkung von Geruchsstoffimmissionen der beiden Tierhaltungsflächen in Bezug auf die geplanten Wohngebiete.

In der Stellungnahme wird abschließend dokumentiert, dass der zulässige Grenzwert für Wohngebiete in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten überall unterschritten wird. Durch die Festsetzung des Sondergebietes für Pferdehaltung und der Allgemeinen Wohngebiete sind somit keine immissionsrechtlichen Konflikte zu erwarten.

In der folgenden Graphik ist die Auswertung der Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden dargestellt.

Zudem wurde in einem Schalltechnischen Gutachten⁵ ermittelt, ob Verkehrslärmbelastungen bestehen, da das Plangebiet unmittelbar an der Lünigseer Straße liegt und im Norden an die Lünighauser Straße grenzt. Des Weiteren überprüft das Gutachten, ob durch geräuschrelevante Vorgänge des nördlich im Plangebiet liegenden Tischlereibetriebs eine Immissionsbelastung anzunehmen ist.

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

Die Erhöhung der Emissionspegel durch den prognostizierten Neuverkehr bleibt auf allen Abschnitten der Lünighauser Straße unterhalb der Schwelle einer messbaren Pegelveränderung. Dagegen erhöht sich der Emissionspegel auf der Lünigseer Straße, verursacht durch den Mehrverkehr aus den geplanten allgemeinen Wohngebieten, deutlich. Trotz der Zunahme des Verkehrs können aber die Grenzwerte der 16. BImSchV und die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

⁴ Dipl. Ing. (FH) Th. Wagner, Landwirtschaftskammer Niedersachsen: *Gutachterliche Stellungnahme zur Einwirkung von Geruchsstoffimmissionen aus dem Betrieb einer Pferde- und Rinderhaltung auf den Bebauungsplan Nr. 117, Bremervörde, 01.09.2010.*

⁵ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 117 „Lünigseer Straße“; Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Mai 2012.

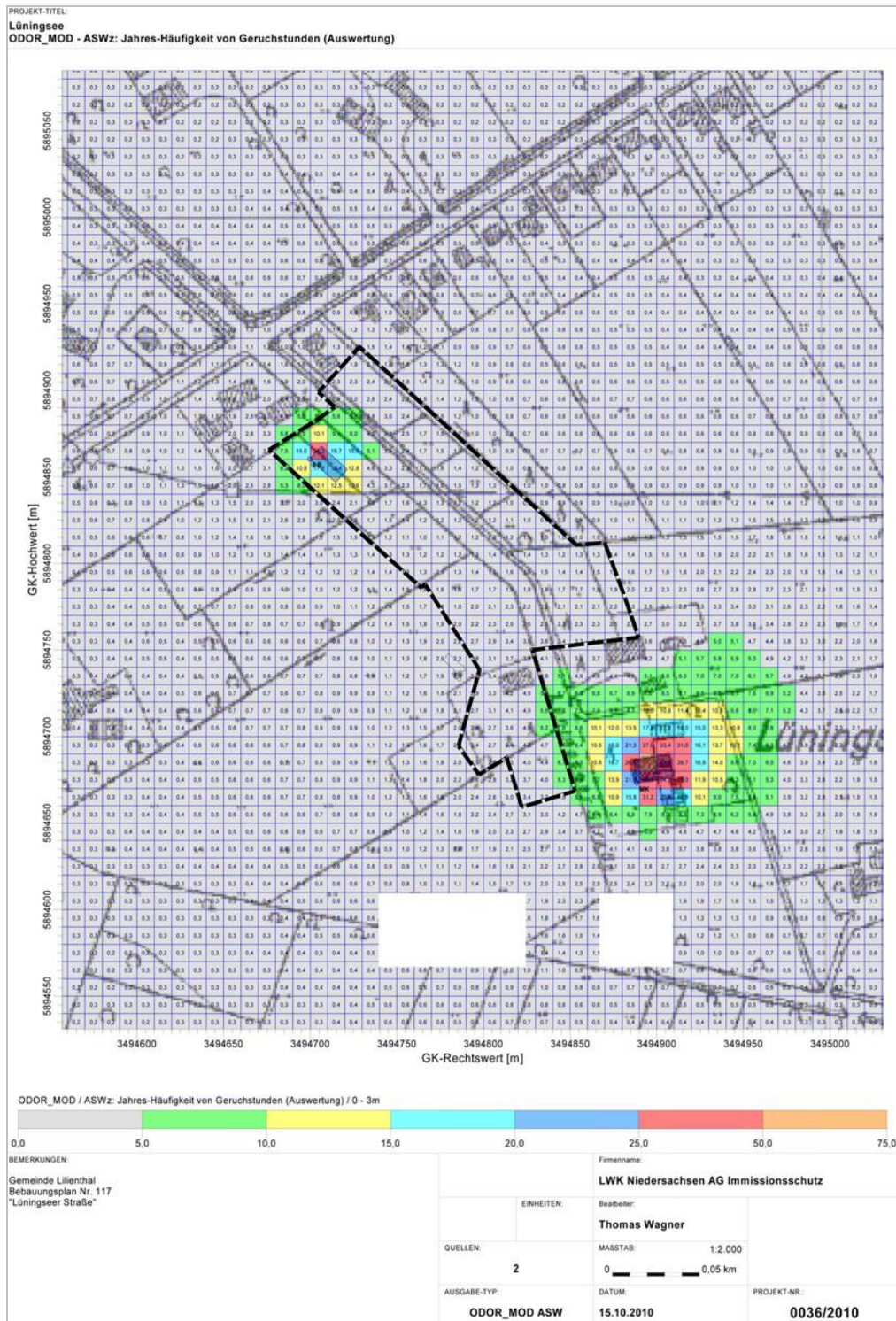


Abbildung 2 Auswertung der Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden⁶

⁶ Dipl. Ing. (FH) Th. Wagner, Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Gutachterliche Stellungnahme zur Einwirkung von Geruchsstoffimmissionen aus dem Betrieb einer Pferde- und Rinderhaltung auf den Bebauungsplan Nr. 117, Bremervörde, 01.09.2010

5.4 Nutzung der Ufergrundstücke

Der beplante Bereich tangiert unmittelbar ein Gewässer III. Ordnung (Lüninghauser Schiffgraben) an der nördlichen Seite der Lüningseer Straße, für das der Gewässer- und Landschaftspflegeverband (GLV) Teufelsmoor zuständig ist.

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

5.5 Entwässerung / Behandlung Oberflächenwasser

Entwässerung der Bauflächen:

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 96 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer und wird von Ihnen sichergestellt. Eine Versickerung ist i.d.R. auch bei örtlich anzutreffenden, relativ hohen Grundwasserständen möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in das Grundwasser das Regelwerk der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) Arbeitsblatt A 138 zu beachten ist. Zur Sicherstellung der im Regelwerk geforderten Mindestabstände ist in den Quartieren Q1 - Q7 eine geringfügige Geländeaufhöhung um 40 – 50 cm erforderlich. Dadurch ergibt sich für die geplanten Sickermulden ein ausreichender Abstand zum Grundwasser.

Versickerungsschächte und andere unterirdische Versickerungsanlagen sind aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht zulässig.

Straßenflächen:

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in diesen versickert bzw. in den vorhandenen Lüninghauser Schiffgraben eingeleitet.

5.6 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird über ein separates Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Lilienthal sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über die „Lüningseer Straße“.

5.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Planumsetzung gemäß § 42 Niedersächsische Bauordnung und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes i.V.m. den technischen Regeln, DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 405 sichergestellt.

Gemäß DIN 14 220 laut § 42 Niedersächsische Bauordnung wird im Bereich des Quartiers 2 ein Bohrbrunnen benötigt.

6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im beigefügten Umweltbericht ausführlich dargestellt. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dort in Kapitel 6 abgehandelt.

7 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningseer Straße“ entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten.

8 Städtebauliche Werte

	B-Plan Nr. 117 „Lüningseer Straße“	
	m ²	%
Gesamtfläche	23.013	100
1. Allgemeine Wohngebiete (incl. Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen)	13.346	58
2. Gewerbegebiet	3.563	16
3. Sondergebiet	1.868	8
4. Straßenverkehrsfläche	1.928	8
5. Grünflächen	1.241	5
6. Wasserfläche / Graben	966	4
7. Fläche für die Landwirtschaft	100	1
Externe Ausgleichsmaßnahmen	16.021	

9 Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningseer Straße“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Text und Zeichnung dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningseer Straße“, und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Grontmij GmbH

Bremen, den 15.03.2013

Gez. i. V. Brendler
(Brendler)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningseer Straße“, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.2012 bis einschließlich 30.07.2012 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplanes Nr. 117 „Lüningseer Straße“ am 12.03.2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 08.04.2013

Gez. i. V. Lütjen
Der Bürgermeister
In Vertretung

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag: