



Bebauungsplan Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“

Begründung Abschrift

BEARBEITET DURCH:
GRONTMIJ GMBH;
FRIEDRICH-MIBLER-STRASSE 42;
28211 BREMEN
PROJEKTLEITUNG: DIPL.-ING. BERND GEORG LOCHMANN
BEARBEITUNG: MAREN RITTER, M.SC. (STADTPLANUNG)



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL
DER BÜRGERMEISTER

Stand: 30.11.2010

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	Flächennutzungsplan Lilienthal 1981	4
2.2	Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz 2001	4
2.3	Angrenzende Bebauungspläne	5
3	Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1	Allgemeine Wohngebiete	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit	7
3.2.2	Grundflächenzahl und Überschreitung	7
3.3	Bauweise und Grundstücksausnutzung	7
3.3.1	Bauweise	7
3.3.2	Baugrenzen	8
3.4	Verkehrsflächen	8
3.4.1	Straßenverkehrsfläche im Bestand	8
3.4.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	10
3.4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
3.4.4	Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)	10
3.5	Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz	10
3.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
3.6.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.6.2	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	11

3.6.3	Versickerung des Niederschlagswassers	12
3.7	Leistungsrechte	12
4	Auswirkungen der Änderung	13
4.1	Ortsbild	13
4.2	Verkehr	13
4.3	Immissionen und Emissionen	13
4.4	Entwässerung / Behandlung Oberflächenwasser	14
4.5	Schmutzwasserentsorgung	15
4.6	Kampfmittel	15
4.7	Belange des vorbeugenden Brandschutzes	15
5	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Abhandlung der Eingriffsregelung	16
6	Kosten	16
7	Städtebauliche Werte	16
8	Verfahrensvermerke	17
Anlage:	Erschließungskonzept	18

Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Abbildung 1 Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Worphausen	1
Abbildung 2 Angrenzende Bebauungspläne	5
Abbildung 3 Einmündung Schrötersdorfer Weg	9

Anlage

Erschließungskonzept	18
----------------------	----

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Worphausen beabsichtigt die Gemeinde Lilienthal eine ca. 2,1 ha große Fläche städtebaulich zu arrondieren.

Das Plangebiet wurde bisher für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, soll jedoch jetzt zu Wohnbauzwecken entwickelt werden.

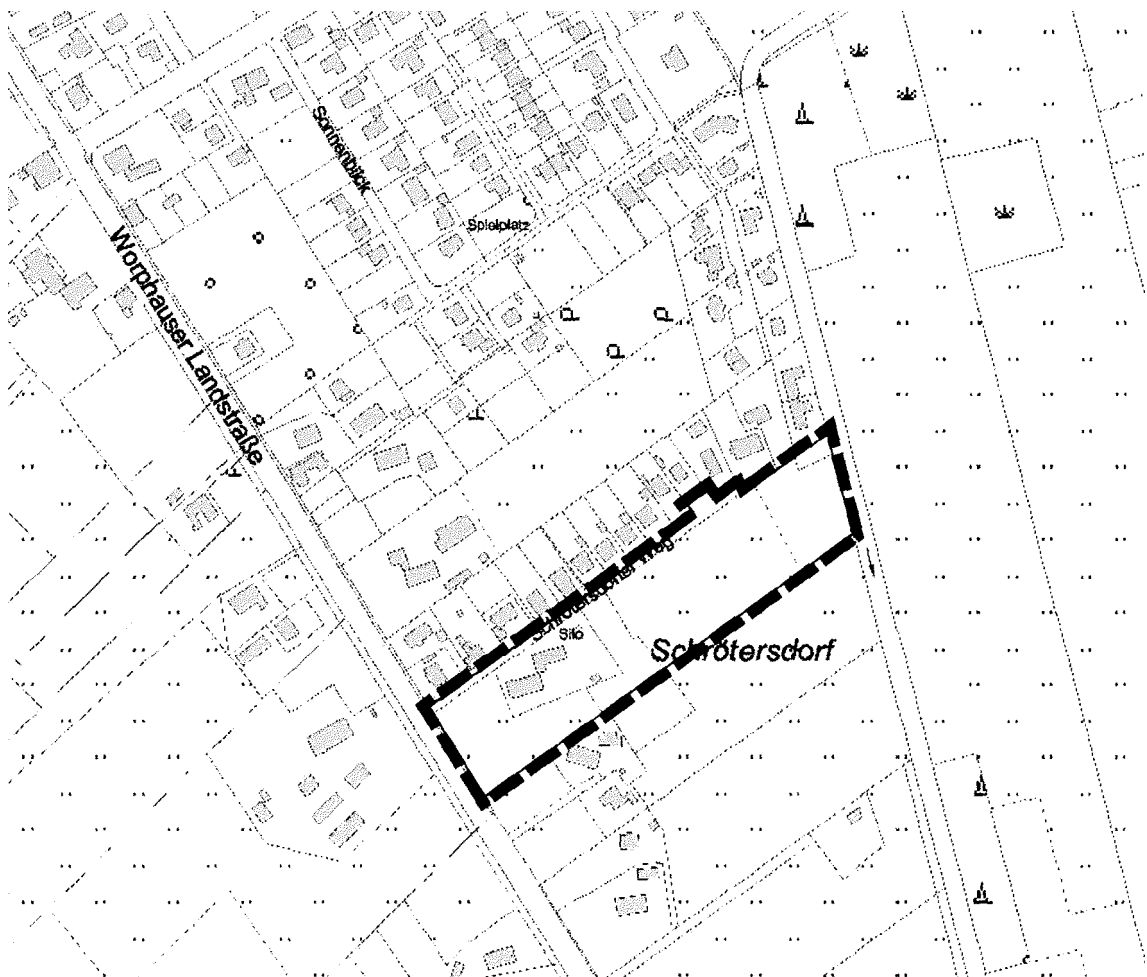


Abbildung 1 Lage des Bebauungsplanes im Ortsteil Worphausen

1.2 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Worphausen zwischen der „Worphhauser Landstraße“ (L 153) und dem Tüschendorf-Worphhauser Graben. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine alte Hofstelle mit dazugehörigem Grünland.

Nördlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung mit Einzelhäusern an.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“ ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“ wurden folgende Fachplanungen und Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Erschließungskonzept, Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, 2009 (Variante 7)
- Umweltbericht inkl. Eingriffsbilanzierung und Biotoptypenkartierung; GfL, Bremen, 2007
- Artenschutzrechtliche Einschätzung „Fledermäuse“, Meyer & Rahmel, Harpstedt, 2007
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zu einer Querungshilfe Worphhauser Landstraße, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, Oktober 2007

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Neuf. v. 23.09.2004
zuletzt geändert durch Artikel 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. v. 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. v. 29.07.2009
(BGBl. I S. 2542)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.Neuf. v. 10.02.2003
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.04.2007

- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. v. 28.10.2006
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds.
GVBl. S. 366)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) i.d.F. v. 24.09.1980
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.11.2004
(Nds. GVBl. S. 406)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) i.d.F. v. 30.05.1978
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.11.2004
(Nds. GVBl. S. 415)

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wurde der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal vom 01.06.1982 geändert. Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplans entfiel die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Der Bereich des Bebauungsplan Nr. 120 ist nun als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“ die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 15.04.2010 wirksam.

Im Rahmen der gemeindlichen Bedarfsprognose und der Ermittlung von Baulandpotenzialen ist dieser Standort mit anderen Standorten verglichen worden. Aufgrund der Integration in das Orts- und Landschaftsbild, dem geringen Infrastrukturaufwand (vorhandene Erschließung) und der Flächenverfügbarkeit, ist dieser Standort in der Abwägung als für eine ergänzende Siedlungserweiterung geeignet festgelegt worden.

Die wohnbauliche Entwicklung in Lilienthal vollzieht sich derzeit durch die Realisierung in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 61-1. Änderung, 108, 112 und 115, in denen gut 160 Wohneinheiten entstehen. Durch den Bebauungsplan Nr. 120 werden nur gut 13 % dieses Umfangs ermöglicht, so dass keine umfangreiche Siedlungsflächenentwicklung, sondern eine eher kleinteilige in Worphausen erfolgt.

Zusätzlich ist festzustellen, dass bebaubare Grundstücke in Worphausen schnell vermarktet werden, z.B. Bebauungsplan Nr. 111 „Kiefernweg“.

2.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz 2001

Das Plangebiet gehört gemäß Landschaftsrahmenplan zu einem „wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“, wobei die Qualität des Landschaftsbildes bedeutend ist.

Aus den in der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes abgewogenen Gründen wird der Entwicklung eines Wohngebietes der Vorrang vor den Belangen des Landschaftsbildes gegeben.

In der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die abgewogenen Gründe dargestellt, warum die Entwicklung einer Wohnbaufläche an diesem Standort sinnvoll und geboten ist:

- Neben der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte ist die Gemeinde auch verpflichtet die Fortentwicklung der Ortsteile zu beachten.
- Wesentliche Einrichtungen der Grundversorgung sind im Ortsteil Worpshausen vorhanden und fußläufig und in Fahrradentfernung erreichbar.
- Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Buslinie 670 (Worpswede – Lilienthal – Bremen).
- Vorzüge des Standortes sind: Integration in das Ortsbild, geringer Erschließungsaufwand, Verfügbarkeit der Flächen.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

An den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“ grenzen folgende Bebauungspläne an:

- B-Plan Nr. 56a „Sonnenblick“
- B-Plan Nr. 72 „Moorende“

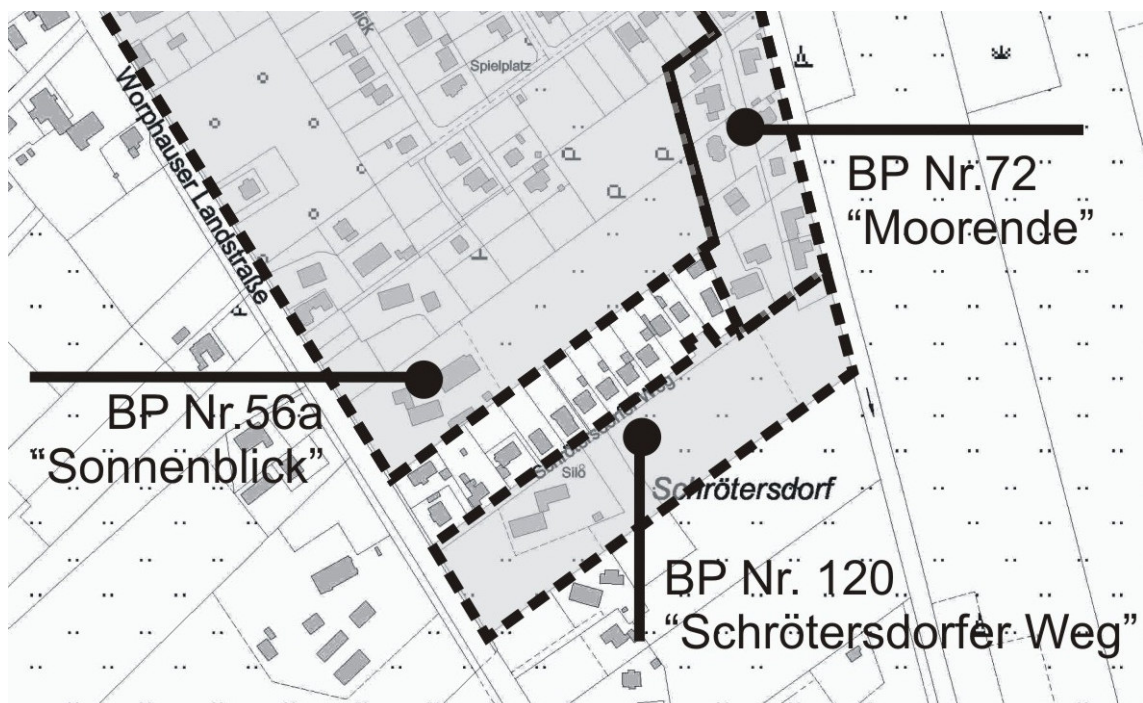


Abbildung 2 Angrenzende Bebauungspläne

3 Inhalt des Bebauungsplanes

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

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes konkretisieren diese Planungsabsicht auf der Ebene der Bauleitplanung.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Plangebiet wird die Nutzungsart „allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Diese Nutzungsausweisung entspricht den städtebaulichen 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 übermäßiges 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) können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, so dass weitere unterschiedliche ergänzende Nutzungsanforderungen (z. B. Gartenhaus, Fahrradschuppen) umgesetzt werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Höhenlage baulicher Anlagen und Geschossigkeit

In den drei Quartieren ist Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal einem Vollgeschoß vorgesehen. Durch die Beschränkung der Geschossigkeit, der Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 9 Meter und der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,3 Meter¹ 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 in den Quartieren 1 und 2 auf 0,3 begrenzt. Diese Festsetzung wurde orientiert an der vorhandenen dichten Bebauung an der Nordseite des Schrötersdorfer Weges.

Durch diese Ausweisung entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO soll eine kompakte und verdichtete Bebauung ermöglicht werden, die die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauzwecke in diesem Ortsteil minimiert.

Im Quartier 3 beträgt die Grundflächenzahl 0,2, um vorhandene hochwertige Flächen zu schützen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) der BauNVO in den Quartieren 2 und 3 zulässig. Damit wird sichergestellt, dass neben der Erschließung der Grundstücke auch die ortsüblichen Terrassen und Gartenhäuser sowie Stellplätze errichtet werden können.

Im Quartier 1 darf die Grundflächenzahl um max. 20 % überschritten werden. Die Grundstücke weisen hier eine größere Tiefe als im Quartier 2 auf und werden direkt vom Schrötersdorfer Weg erschlossen, so dass im Vergleich ein geringerer Erschließungsaufwand benötigt wird. Auf diese Weise wird eine gleichmäßige und der Umgebung entsprechende Ausnutzung der Grundstücke in den Quartieren sichergestellt.

3.3 Bauweise und Grundstücksausnutzung

3.3.1 Bauweise

In allen Quartieren wird die abweichende Bauweise sowie Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Maximal 25 Meter lang dürfen die Gebäude errichtet werden. Diese Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen

¹ Bezugspunkt ist jeweils die angrenzende Erschließungsanlage (Straße) gem. § 18 BauNVO (Textliche Festsetzung 2.2.1).

Ziel, eine Einzel- und Doppelhausbebauung dienende städtebauliche Struktur zu entwickeln, die auch in der direkten räumlichen Nachbarschaft vorzufinden ist.

Trotz der Begrenzung der Gebäudelänge auf 25 Meter kann nicht ausgeschlossen werden, dass Wohngebäude mit blockartigem Charakter und zahlreichen Wohnungen entstehen, die nicht dem ländlichen Charakter im Ortsteil Worphausen entsprechen. Deshalb wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen begrenzt (vgl. textliche Festsetzung 1.2).

3.3.2 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible städtebauliche Struktur. Zu den angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen, zu Maßnahmenflächen und zu dem Biotop gemäß § 30 BNatSchG wird ausreichend räumliche Distanz gewahrt.

3.4 Verkehrsflächen

3.4.1 Straßenverkehrsfläche im Bestand

Nachrichtlich wird die bestehende Straße „Schrötersdorfer Weg“ als Haupterschließung festgesetzt. Die Anbindung des Plangebietes hat ausschließlich über den „Schrötersdorfer Weg“ zu erfolgen.

Um im Einmündungsbereich Begegnungsverkehr reibungslos zu ermöglichen, wird die Straße aufgeweitet. Die Straßenverkehrsfläche des Schrötersdorfer Weges ist auf 20 m Länge verbreitert festgesetzt, so dass geeignete Schleppkurven für Müllfahrzeuge ausgebildet werden können.

Um eine sinnvolle Erschließung und Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen, wird der Schrötersdorfer Weg an seinem östlichen Ende in Richtung Osten verlängert und erhält eine Wendefläche.

An der Ostseite der „Worphauer Landstraße“ ist kein separater Fuß-/ Radweg vorhanden, so dass die Fahrbahn gequert werden muss um den Fuß-/ Radweg an der Westseite zu erreichen. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurde deshalb die Notwendigkeit zur Schaffung einer Querungsmöglichkeit, z.B. Mittelinsel, untersucht.

Im Ergebnis ist nach den Einsatzbereichen von Querungsanlagen (EFA 2002) keine Querungshilfe notwendig, da sowohl die Fußgängerzahl als auch die Kfz-Zahl relativ gering sind.

Gemeinde Lilienthal Einmündung Schrötersdorfer Weg Variante 2 - Anforderung SBA



Abbildung 3 Einmündung Schrötersdorfer Weg

3.4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Landesstraße 153 „Worphauser Landstraße“ und in einer Tiefe von 30 m im „Schrötersdorfer Weg“ wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass die verkehrliche Anbindung ausschließlich über den „Schrötersdorfer Weg“ geführt wird.

3.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ entlang des „Schrötersdorfer Weg“ wird ein Parkstreifen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs festgesetzt. Hier besteht die Möglichkeit, ergänzende, nicht durch die Anforderungen der Landesbauordnung geforderte Stellplätze nachzuweisen.

Um die Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke sicherzustellen, wird mit der textlichen Festsetzung 4.1 festgesetzt, dass innerhalb der Parkfläche die Anlage von Grundstückszufahrten zulässig ist. Grundstückszufahrten dienen ausschließlich zur Erschließung der Baugrundstücke. Die maximale Breite einer Grundstückszufahrt darf 4,0 Meter nicht überschreiten. Es ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Zur Sicherung eines durchgrünten Straßenraumes ist innerhalb der Verkehrsfläche die weitgehende Erhaltung des derzeitigen Straßenbaumbestandes sowie seine Ergänzung im südwestlichen Bereich der Parkfläche festgesetzt.

3.4.4 Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

Gemäß § 24 (1) NStrG gilt entlang von klassifizierten Straßen („Worphauser Landstraße“) eine Bauverbotszone innerhalb einer Entfernung von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Straße. Hier dürfen Hochbauten, bauliche Anlagen im Sinne der NBauO, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht errichtet werden. Für Werbeanlagen gilt ein Mindestabstand von 40 m.

3.5 Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Spielplatz“ festgesetzt. Zudem werden Anpflanzungen von Stieleichen in dieser Fläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 festgesetzt.

Es wird ein Spielplatz in der Grünfläche (Größe ca. 600 m²) festgesetzt. Die maximale Wegentfernung beträgt 200 m zu allen Quartieren im Geltungsbereich.

3.6 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.

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

Zwischen den Quartieren 1, 2 und 3 ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 eine ca. 10 Meter breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorgesehen. Ziel der Festsetzung dieser Fläche ist der Erhalt des gebietsprägenden Altbaumbestandes.

Um eine räumliche und optische Trennung zwischen geplanter Bebauung und der Landesstraße 153 „Worphauer Landstraße“ bzw. dem Landschaftsraum zu erzielen, wird entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches im Quartier 2 ein 3 Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 mit heimischen Bäumen und Sträuchern in einem festgesetzten Pflanzraster zu bepflanzen ist.

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich des Spielplatzes wird gemäß der textlichen Festsetzung 6.5 eine mehrreihige bzw. flächige Anpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten angelegt. Durch die dauerhafte Herausnahme der Flächen aus der Nutzung, wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht. Durch die Eingrünung der Wohnbauflächen wird gleichzeitig eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht.

3.6.2 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Innerhalb des Flurstücks 26/7 liegt ein gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG, der das Kennzeichen GB OHZ 2411 (2819/246) hat. Der Biotoptyp ist binsenreiche Nasswiese. Die Größe beträgt ca. 500 m².

Die Fläche ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3.6.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, ist jeweils auf diesen zu versickern. Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit von Oberflächen wird gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Mit dieser Festsetzung soll die Funktion des Bodens zur Bildung von Grundwasser im versiegelten Bereich teilweise erhalten bleiben.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird im östlichen Bereich des Grundstückes Worphauer Landstraße 25 auf Privatgrund geleitet und dort über Mulden versickert. Im westlichen Bereich ab Schrötersdorfer Weg Nr. 5 / Spielplatz wird das Niederschlagswasser in Rinnen gesammelt und mittels Straßeneinläufen einem Regenwasserkanal zugeführt. Der Regenwasserkanal wird auf privaten Grundstücken parallel zur Straße verlegt. Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Regenwasserkanal erfolgt vorgereinigt und gedrosselt in den Tüschendorfer-Worphauer Graben.

3.7 Leitungsrechte

Zwischen den Quartieren 1, 2 und 3 ist ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Dieses Leitungsrecht sichert die Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Grundstückes Worphauer Landstraße 23, Gemarkung Worphausen, Flur 4, Flurstück 36/3.

Im Nordosten des Plangebietes – an der Grenze zum Tüschendorf-Worphauer Graben – ist in einer Breite von 5 m ein Räumstreifen zur Gewässerunterhaltung festgesetzt. Bepflanzungen mit Gehölzen sind hier nicht zulässig.

Es wird ein Regenwasserkanal für die Straßenentwässerung gebaut. Dieser wird auf privatem Grund verlaufen und durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

4 Auswirkungen der Änderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“ wird der Siedlungszusammenhang Worphausen nach Süden städtebaulich sinnvoll arrondiert. Mit der Entwicklung dieser ergänzenden Wohnbaufläche 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.

4.1 Ortsbild

Durch die geplante städtebauliche Entwicklung werden die Raumkanten zum südlich angrenzenden Landschaftsraum geschlossen. Die städtebauliche Figur ist an die umgebenden Siedlungsbereiche angelehnt und fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein. Durch die Sicherung prägender Altbaumbestände wird die besondere lokale Freiraumqualität des Plangebietes gesichert.

4.2 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung ist über den bestehenden „Schrötersdorfer Weg“ sichergestellt. Diese Gemeindestraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs auch ausreichend dimensioniert. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die Landesstraße 153 „Worphauser Landstraße“ ebenfalls gewährleistet.

4.3 Immissionen und Emissionen

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes 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 – für Wohnzwecke genutzten Bereichen. Im Siedlungsumfeld „Worphausen“ befinden sich auch Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Hofstellen. Ein Nebeneinander von Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Betrieben und Handwerksbetrieben ist in der Ortslage „Worphausen“ ortsüblich, historisch bedingt und soll auch erhalten werden. Aus diesem Grund wird auf die gegenseitige Rücksichtnahme verwiesen.

Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Hofstellen. Diese Hofstellen westlich der Worphauer Landstraße liegen in deutlicher räumlicher Entfernung (mindestens 150 m) zu den Baugrenzen.

Von den Hofstellen wirken keine Immissionen auf das Plangebiet ein. Nach Prüfung durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist der nächste landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb mit Rinderhaltung 600 m südlich vom Plangebiet entfernt.

Zu der Landesstraße 153 „Worphauer Landstraße“ hält die geplante Bebauung ausreichend räumlichen Abstand, so dass keine wesentlichen Schallimmissionen zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan Nr. 100 „Worphauer Landstraße“ (ca. 400 m nördlich entfernt) ist der Lärmpegelbereich II 56 dB(A) im Abstand von 44 m vom Fahrbahnrand der Worphauer Landstraße festgesetzt. Durch die Verringerung der überbaubaren Flächen beträgt im Bebauungsplan Nr. 120 der Abstand vom Fahrbahnrand zur Baugrenze mindestens 45 m. Ein schalltechnisches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

4.4 Entwässerung / Behandlung Oberflächenwasser

Entwässerung der Bauflächen:

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 149 Abs. 3 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.

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

Straßenflächen:

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird aufgrund der vorhandenen Grundwasserstände flächig auf die angrenzenden privaten Grundstücke geleitet; dort wird ein Regenwasserkanal gebaut (vgl. Kapitel 3.7 Leitungsrechte).

4.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird über ein separates Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Lilienthal sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über den „Schrötersdorfer Weg“.

4.6 Kampfmittel

Die Auswertung der alliierten Luftbilder hat ergeben, dass die Aufnahmen keine Bombardierungen innerhalb des Plangebietes zeigen. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.

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

4.7 Belange des vorbeugenden Brandschutzes

Im Bereich des Kinderspielplatzes wird ein Löschwasserbrunnen errichtet. Dies wird in der weiteren Ausbauplanung berücksichtigt. Zusätzlich wird die Löschwasserversorgung über die öffentliche Wasserversorgung gesichert.

5 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.

6 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“ entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten.

7 Städtebauliche Werte

	B-Plan Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“	
	m ²	%
Gesamtfläche	21.063	100,00
1. Allgemeine Wohngebiete	13.686	64,97
2. Straßenverkehrsfläche (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	2.780	13,20
3. Maßnahmenflächen	925	4,39
4. Grünfläche (inkl. Spielplatz)	3.662	17,39
5. Flächen für Ver- und Entsorgung (Elektrizität)	10	0,05

	Externe Ausgleichsfläche
Flächenpool II der Gemeinde Lilienthal	13.069 m ²

8 Verfahrensvermerke

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Die Festsetzungen sind im Bebauungsplan als Zeichnung und Text dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Grontmij GmbH

Bremen, den 03.03.2011

i. V. Lochmann

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.09.2010 bis einschließlich 11.10.2010 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan Nr. 120 „Schrötersdorfer Weg“ am 01.03.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit Begründung.

Lilienthal, den 16.03.2011

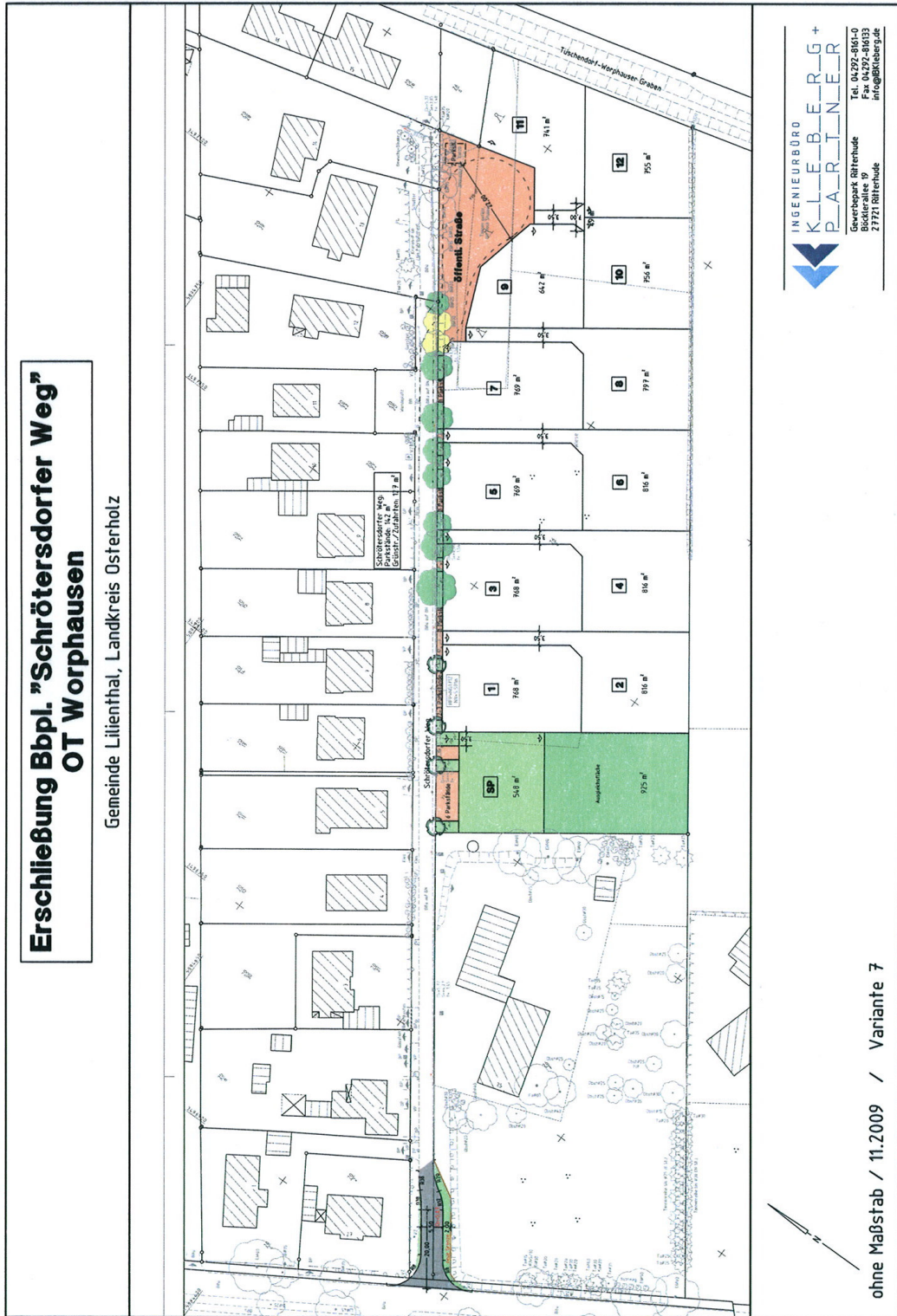
Der Bürgermeister
i. V.

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Anlage: Erschließungskonzept



L-SCHROE
Z-500-07-PLT
Z-500-07-AL
DIN A4
Z6.11.09
B6