

**Satzung Nr. 7
der Gemeinde Lilienthal
"Am Deelen / Seeberger
Landstraße "
Entwicklungssatzung
für Flächen im Bereich
Seebergen
in der Gemeinde Lilienthal**

Begründung

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz
Bundesland Niedersachsen

ABSCHRIFT

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Postfach 34 70 17
28339 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6
Telefax (0421) 20 32-747

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Auftragnehmer: GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Winckenbach
(Projektleitung)

Bearbeitungszeitraum: 4/97-7/99

Bremen, 8. Januar 2000

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziele und Grundlagen	1
2. Lage, Planungsvorgaben	2
2.1 Lage	2
2.2 Dorferneuerung	2
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Geordnete städtebauliche Entwicklung	3
2.4.1 Städtebauliche Struktur / Nutzung	3
2.4.2 Versorgung	4
2.4.3 Verkehrserschließung	4
2.4.4 Immissionen	5
2.4.5 Ver- und Entsorgung	7
2.4.6 Kampfmittel	7
2.4.7 Denkmalpflege	7
3. Inhalt	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	8
3.2.2 Baugrenze	10
3.2.3 Zahl der Vollgeschosse	10
3.2.4 Bauweise	10
3.3 Sichtdreiecke	10
3.4 Private Grünflächen	11
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4. Auswirkungen	12
4.1 Auswirkungen auf den Natur- und Landschaft	12
4.2 Immissionsschutz	12
5. Verfahrensvermerke	13

1. Ziele und Grundlagen

Der Flächennutzungsplan 1981- 25. Änderung für den Bereich „Am Deelen / Seeberger Landstraße“ der Gemeinde Lilienthal umfaßt den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung. Hier werden neben Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen auch private Grünflächen dargestellt. Die dargestellten Flächen umfassen den bebauten Bereich des Siedlungsbereiches zwischen der Gemeindestraße „Alter Postweg“ und der Kreisstraße K8 „Meinershauser Straße“, die zur Gemeinde Grasberg gehört. Ziel der Gemeinde ist es, für diesen Bereich eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB [in der Neufassung des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141)] aufzustellen.

Durch die Entwicklungssatzung werden "bebaute Bereiche im Außenbereich“ als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt. Voraussetzung hierfür ist, daß die bebauten Bereiche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Aufgrund der geringen Zahl an vorhandenen Bauten, erfüllt der vorhandene Siedlungsansatz derzeit noch nicht die Kriterien eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dies steht jedoch der Aufstellung einer Entwicklungssatzung nicht entgegen.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises vom 08.12.1999 wird bezüglich der Voraussetzungen, die für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben sein müssen, auf die Kommentierung des BauGB von Ernst-Zinkahn-Bielenberg (Rdnr. 103 zu § 34) verwiesen. Auch wenn zum Teil unbebaute Flächen in recht großem Umfang vorhanden sind, wird der Planbereich insgesamt für in einer Weise bebaut gehalten, so daß die Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung gegeben sind.

Der im Außenbereich gelegene Siedlungsansatz zählt nach Inkrafttreten der Satzung zum Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich, neben den Vorgaben dieser Satzung, nach § 34 Abs. 1+2 BauGB.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB können für den Bereich einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Für den Bereich „Am Deelen“ / „Alter Postweg“ wurden die Ziele der Siedlungsentwicklung im Rahmen des Dorferneuerungsplanes Seebergen, Heidberg, Dannenberg dargestellt.

Die Notwendigkeit zur Erstellung einer Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kann, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 5 i.V.m. §8a BNatSchG, nicht abgeleitet werden.

2. Lage, Planungsvorgaben

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Lilienthal, im Ortsteil Seebergen. Der Geltungsbereich umfaßt einen "Siedlungsstreifen" nördlich entlang der "Seeberger Landstraße" (L154) von der "Meinershauser Straße", die zur Gemeinde Grasberg gehört, bis zur Gemeindestraße "Am Deelen". Des weiteren zählt ein Bereich der Gemeindestraße "Am Deelen" zu dem Geltungsbereich der Satzung. Die Abgrenzung richtet sich vorwiegend nach den Grundstücksgrenzen. Soweit die Grundstücke größer sind als der bebaute Bereich, wurden die bestehenden Nutzungsgrenzen bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt. Die genaue Abgrenzung ist aus der Karte der Satzung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Satzungsbereiches beträgt ca. 8,02 ha.

2.2 Dorferneuerung

Für den Bereich Seebergen, Heidberg und Dannenberg besteht ein Dorferneuerungsplan, der als gemeindliches Ziel in die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und in die Aufstellung der Satzung Nr. 7 eingeflossen ist.

Im Dorferneuerungsplan werden die wesentlichen Grundlagen der Siedlungsentwicklung für den Ortsteil Seebergen dargestellt.

Oberstes Ziel ist demnach die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter (Neben-) Gebäude zu Wohnen, Ferienwohnen (...) und gewerblichen Nutzungen. Diese Vorhaben werden durch den ermittelten Bedarf und die Nachfrage an Wohnraum und Bauflächen für den Ortsteil Seebergen begründet. Für Seebergen wurde ein Bedarf von 2,0 - 2,5 ha Wohnbaufläche ermittelt. Aufgrund der derzeitigen planungs- und ordnungsrechtlichen Voraussetzungen wird die Realisierung dieser Vorhaben / Ziele in der Dorferneuerungsplanung skeptisch betrachtet.

Für den Bereich "Am Deelen" wird in der Dorferneuerung eine "Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes und Dienstleistungsbereiches" vorgeschlagen. Bei der Flächenauswahl und auch bei der Nutzung und Erweiterung vorhandener Siedlungsbereiche wurden die Kriterien

- keine Beeinträchtigung der Landwirtschaft
- öffentliche Einrichtung / Versorgungsinfrastruktur vorhanden
- geringe Empfindlichkeit gegen Eingriffe (Landschaft)
- geringe Immissionsbelastungen (z.B. Verkehr)
- Einfügung in Siedlungsstruktur / Siedlungsschwerpunkte vorhanden

mitberücksichtigt und untereinander abgewogen.

Der übrige Bereich der Satzung bis zur „Meinershauser Straße“ wurde hier nicht als Entwicklungsbereich benannt. Begründet durch die günstige Anbindung an Versorgungseinrichtungen sowie durch das Ziel: „die Versorgungseinrichtungen weiter auszubauen“, wird zur Deckung des

Wohnbedarfes in Ergänzung der Ziele der Dorferneuerung dieser Bereich als Entwicklungsbereich planungsrechtlich abgesichert. Die für die Siedlungsstruktur typischen Grünbestände bleiben weitestgehend erhalten. Die Maßnahme dient dazu, die Eigenentwicklung des Ortsteiles Seebergen zu sichern.

Abgeleitet aus der Bestandsanalyse der Dorferneuerung sind im Satzungsbereich zwei Haupterwerbsbetriebe an der Seeberger Landstraße und ein Nebenerwerbsbetrieb an der Kreuzung "Seeberger Landstraße" / "Meinershauser Straße" vorhanden. Auf dem ehemals landwirtschaftlichen Anwesen "Seeberger Landstraße Nr.21/ 21a" werden neben der Wohnnutzung Pferde gehalten. Die übrige Nutzung in diesem Siedlungsbereich ist durch Wohnen geprägt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 1981 der Gemeinde Lilienthal werden im Planungsbereich neben Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen auch private Grünflächen dargestellt. Entlang der „Seeberger Landstraße“ wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Hier richtet sich die Zulässigkeit nach §34 BauGB. Die Inhalte der Satzung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Geordnete städtebauliche Entwicklung

2.4.1 Städtebauliche Struktur / Nutzung

Die städtebauliche Struktur ist durch eine Aneinanderreihung von Gebäuden entlang der Seeberger Landstraße geprägt. Durch die homogene Bepflanzung und die relativ geringen Abstände zwischen den Gebäuden wird dieser Bereich als ein zusammenhängender Siedlungsansatz betrachtet. Diese Struktur ist für die Moorlandschaft typisch und sollte soweit wie möglich erhalten bleiben. Die ursprüngliche Nutzung dieser Anwesen war durch die Landwirtschaft geprägt. Die Baustruktur läßt diesen historischen Hintergrund noch gut erkennen. Auch die zahlreichen Nebengebäude zeugen noch von der landwirtschaftlichen Herkunft. Die tatsächliche Nutzung im Gebiet wird neben den landwirtschaftlichen Betrieben in großem Maße auch durch das Wohnen geprägt. Es bestehen zum Zeitpunkt der Planerstellung hier noch folgende Betriebe:

- 1 Haupterwerbsbetrieb mit 70 ha landwirtschaftliche Fläche und 100 Stück Rindvieh [Hofstelle Seeberger Landstraße 23]
- 1 Nebenerwerbsbetrieb, Stallungen werden im Wege der Pacht genutzt als Bullenaufzuchtstation (ca. 80 Bullen) [Hofstelle Seeberger Landstraße 24]
- 1 Hobbytierhaltung (6 Pferde) [Hofstelle Seeberger Landstraße 26]

Aufgrund des Landschaftsbildes und der Siedlungsstruktur soll die Weiter- und Umnutzung der vorhanden Bausubstanz im Vordergrund stehen. Des weiteren soll in einem geringen Umfang eine

Erweiterung der vorhandenen Gebäude zulässig sein. Eine grundsätzliche Umgestaltung des Satzungsgebietes wird nicht angestrebt.

2.4.2 Versorgung

Im Vergleich mit anderen ländlich strukturierten Bereichen ist die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen hier deutlich günstiger. Hervorzuheben sind hier die Versorgungsmöglichkeiten durch das Fleisch- und Lebensmittelgeschäft (in dem auch noch weitere Artikel des täglichen Bedarfs angeboten werden) an der Einmündung „Am Deelen“ sowie die Anbindung durch die Bushaltestellen „Alter Postweg“. Darüber hinaus ist es Ziel des Dorferneuerungsplanes, den Bereich „Alter Postweg“/ „Am Deelen“ als örtlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbereich weiter zu entwickeln.

2.4.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich grenzt an die Landesstraße L 154 und die Kreisstraße K10, außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gebiete erfolgt über die Gemeindestraße "Am Deelen" und über die bestehenden Zufahrten zur L 154.

Im Einmündungsbereich der Gemeindestraßen „Am Deelen“ / L154 und "Meinershauser Straße"/L154 werden Sichtdreiecke gemäß RAS-K1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen von 10m /110m dargestellt. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen oder auch Bepflanzungen in einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

Des Weiteren sind bei der Bebauung im Satzungsgebiet folgende Hinweise zu beachten:

- Gemäß § 24 NStrG besteht entlang der Landesstraße und Kreisstraße eine 20 m breite Bauverbotszone
- Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. §24 NStrG , d.h. im Abstand bis 40m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen. Das Straßenbauamt Verden ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen rechtzeitig zu beteiligen.
- Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr und Kreisstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
- Brauch- und Oberflächenwasser aus dem Satzungsgebiet darf nicht dem Landesstraßengelände und Kreisstraßengelände zugeführt werden.
- Die künftigen Bauanträge sind mit dem Straßenbauamt hinsichtlich Regelung und Auslegung der Zufahrten in jedem Einzelfall abzustimmen, um die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße zu gewährleisten.

Entlang der nördlichen Seite der „Seeberger Landstraße“ befindet sich ein Fuß- und Radweg. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Gemeindestraße „Alter Postweg“ sowie an der „Seeberger Landstraße“ gegenüber der Straße „Am Sportplatz“.

2.4.4 Immissionen

- Lärm

Wie im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt wurde, wird die L154 „Seeberger Landstraße“ am Tag durch ca. 5000 KFZ befahren. Bei der Berechnung der Lärmbelastung für die Anwohner in einem Abstand von 25m zur Straße wurden folgende Werte überschlägig ermittelt:

tags ca. 59,3 dB(A) und
nachts ca. 53,1 dB(A)

Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BImSchV werden folgende Richt- und Grenzwerte für gemischte Baugebiete dargestellt.

Bei Dorf- und Mischgebieten		DIN 18005	16. BImSchV
	Tags	60 dB(A)	64 dB(A)
	Nachts	50 dB(A)	54 dB(A)

Demnach werden die Nachtwerte der DIN 18005 um ca. 3,1 dB(A) überschritten, während die Werte der 16. BImSchV jeweils unterschritten werden. Aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwälle kann aufgrund der bestehenden Grundstückszufahrten nicht vorgesehen werden. Der Lärmschutz muß daher durch passive Lärmschutzmaßnahmen bzw. durch die Grundrissorientierung gewährleistet werden.

Für die Wohnbauflächen (ca. 70m von der Landesstraße entfernt) werden überschlägig folgende Werte ermittelt:

tags ca. 53,3 dB(A) und
nachts ca. 47,1 dB(A).

Bei allgemeinen Wohngebieten		DIN 18005	16. BImSchV
	Tags	55 dB(A)	59 dB(A)
	Nachts	45 dB(A)	49 dB(A)

Demnach werden auch hier lediglich die Nachtwerte der DIN 18005 um ca. 2,1 dB(A) überschritten, während die Grenzwerte der 16. BImSchV jeweils unterschritten werden.

Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten werden gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der passive Schallschutz ist beispielsweise durch Schallschutzfenster oder der Ausrichtung der Schlafräume zu der L 154 abgewandten Seite sicherzustellen.

- Tierhaltung / Geruch

Durch die hier noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe können im Geltungsbereich der Satzung Geruchsimmissionen auftreten. Die Immissionen müssen von den jeweiligen Bewohnern innerhalb des Plangebietes geduldet werden.

Nach aktuellen Angaben der Landwirtschaftskammer hat die Hofstelle (Seeberger Landstraße 22) die Landwirtschaft zwischenzeitlich aufgegeben. Die Hofstelle (Seeberger Landstraße 23) besitzt 70 ha LF und 100 Stück Rindvieh. Es handelt sich um keine genehmigungspflichtige Anlage nach BImSchG oder TA Luft, so daß sich darum keine Mindestabstände zu anderen Nutzungen (z. B. Wohnen) ableiten lassen.

Die Anwendung privater Normen (VDI-Richtlinien) ist ebenfalls nicht möglich, da diese sich bislang nicht auf die Rindviehhaltung beziehen. Die Übertragung der Inhalte der VDI 3471 - Emissionsminderung Schweinehaltung - auf die Rindviehhaltung ist nicht möglich bzw. sehr umstritten¹ und wird deshalb an dieser Stelle auch nicht angewendet. Zur Anwendung könnte im vorliegenden Fall die Geruchsimmissionsrichtlinie - GIRL - kommen, deren Einsatz allerdings aus folgenden Gründen verzichtbar ist:

1. Im unmittelbaren Hofstellenbereich ist der Abstand der potenziell bebaubaren Flächen so gering (< 50 m), daß eine Bebauung bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist.
2. Die potentiell bebaubaren Bereiche der zur Hofstelle Nr. 23 benachbarten Grundstücke liegen ausreichend weit (> 100 m) von der emittierenden Hofstelle 23 entfernt, daß aus landwirtschaftlicher Sicht keine immisionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Bezüglich möglicher Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebes ist anzumerken, daß sich in der Praxis durchgesetzt hat, „die betriebswirtschaftlich/betriebsorganisatorisch sinnvolle und wahrscheinliche Entwicklung eines Betriebes“ bei baurechtlichen Regelungen anzuhalten. Im vorliegenden Fall (Nr. 23) gibt es nach den o. g. Kriterien keine weitere Entwicklung des Betriebes, so daß sich erweiterte Schutzabstände erübrigen.

In einem Schreiben an die Gemeinde erklärt der Landwirt dieser Hofstelle, daß er seinen landwirtschaftlichen Betrieb aus gesundheitlichen Gründen und mangels eines Hofnachfolgers in den nächsten Jahren aufgeben wird. Zusätzlich versichert er, daß er seinen landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr erweitern wird und sich mit der geplanten Ausweisung einverstanden erklärt. Nach aktuellen Angaben der Landwirtschaftskammer hat der Nebenerwerbsbetrieb (Seeberger Landstraße 26) die Landwirtschaft reduziert auf Hobbytierhaltung (6 Pferde). In einem Schreiben an die Gemeinde erklärt der Landwirt dieser Hofstelle, daß er seinen Nebenerwerbsbetrieb rückwirkend zum 31.12.1999 aus der Höferolle herausnehmen lassen und die Gebäude- Haus- und Hofflächen privatisieren wird. Somit bestehe kein Bedarf an Schutzmaßnahmen für die Erhaltung bzw. Erweiterung der landwirtschaftlichen Flächen.

¹ Vgl. dazu z. B. Perschau, H.-H.: Geruchsfreisetzungen und Geruchsbewertungen im Bereich der Landwirtschaft aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, UPR 1998/7, S. 248-254, hier S. 252

Ergebnis dieser aktuellen Angaben der Landwirtschaftskammer und der Schreiben der Landwirte ist, daß von den drei vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen einer der beiden Haupterwerbsbetriebe bereits aufgegeben wurde, der zweite in den nächsten Jahre aufgegeben wird und der Nebenerwerbsbetrieb seit dem 31.12.99 nicht mehr besteht und lediglich noch Hobbytierhaltung betreibt.

Auch wenn die Satzung den Außenbereich zum Innenbereich entwickelt und damit im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geringere Abstände zu den emittierenden Betrieben festgelegt werden als dies heute für hinzutretende Wohnbebauung der Fall wäre, betrifft dies aber nur noch einen Haupterwerbsbetrieb, dessen Entwicklung bereits in ausreichender Weise beurteilt wurde.

2.4.5 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung ist an das bestehende Versorgungsnetz (Trinkwasser, Elektrizität) angeschlossen. Der Anschluß weiterer Wohnbebauung an dieses Netz ist möglich; Kapazitäten sind vorhanden.

Das Gebiet ist an das Abwasserkanalnetz angeschlossen, so daß auch für eine Neubebauung eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt ist.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Osterholz.

Die Anschlußmöglichkeiten des anfallenden Oberflächenwassers an die vorhandenen Vorfluter sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachzuweisen. Solange es die Bodenverhältnisse zulassen, ist auch eine Versickerung auf dem Grundstück zulässig. Ebenfalls ist im Baugenehmigungsverfahren die öffentliche Zuwegung zum Baugrundstück nachzuweisen, ggf. durch Absicherung eines Nießbrauch- oder Überwegungsrechtes.

Für das Gebiet ist die Löschwasserversorgung nach DVGW-Regelwerk W405 und W331 sicherzustellen. Die Art, die Anzahl und die Lage der Wasserstellen ist mit der hauptamtlichen Brandschau abzustimmen.

2.4.6 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

2.4.7 Denkmalpflege

Die Hofstelle „Seeberger Landstraße 21“ ist gemäß dem aktuellen Verzeichnis der Kulturdenkmale des Institutes für Denkmalpflege in Hannover als Baudenkmal (gem. §3 Abs. 2 und 3 NDSchG) gekennzeichnet. In der Satzung wird dies entsprechend festgesetzt.

3. Inhalt

Die Grenze des Geltungsbereiches ist die wesentlichste Festsetzung dieser Satzung. Hierdurch wird die Grenze des Innenbereiches bestimmt. Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur und zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 2 BauGB in die Satzung aufzunehmen. Es wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Für den Bereich „Am Deelen“ wird auch die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Daneben werden die privaten Grünflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen die Bebaubarkeit innerhalb der Sichtdreiecke sowie grünordnerische Maßnahmen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß §34 BauGB müssen sich die Nutzungen auch in den Bestand einfügen. Die hier vorhandene gemischte Struktur läßt ein breites Spektrum an Nutzungen zu. Zur Gliederung des Gebietes soll daher im nördlichen Bereich der Gemeindestraße „Am Deelen“ weiterhin eine gemischte Nutzung- und entlang der Gemeindestraße „Am Deelen“ die Wohnnutzung zulässig sein.

Um zu verhindern, dass durch die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen die bestehenden Zu- und Abfahrten übermäßig belastet werden und die Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird, wird entlang der Landesstraße keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Wenn die Art der zulässigen Nutzung auf die Wohnnutzung begrenzt werden würde, müsste ein allgemeines, wenn nicht sogar ein reines Wohngebiet festgesetzt werden. Aus Gründen der Unverträglichkeit zu den bestehenden, konkurrierenden Nutzungen (Landwirtschaft, Verkehr) kann dies hier nicht geschehen. Die Zulässigkeit richtet sich hier nach §34 BauGB.

Aufgrund der hier noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen, wird im nördlichen Bereich der Straße „Am Deelen“ „Dorfgebiet“ festgesetzt. Die nicht in die örtliche Struktur passenden Vergnügungsstätten, die gemäß §5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im Dorfgebiet zulässig wären, sind hier ausgeschlossen.

Der Bereich „Am Deelen“ wird als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Zur Vermeidung von Verkehr abseits der Landesstraße werden für diesen Bereich die gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

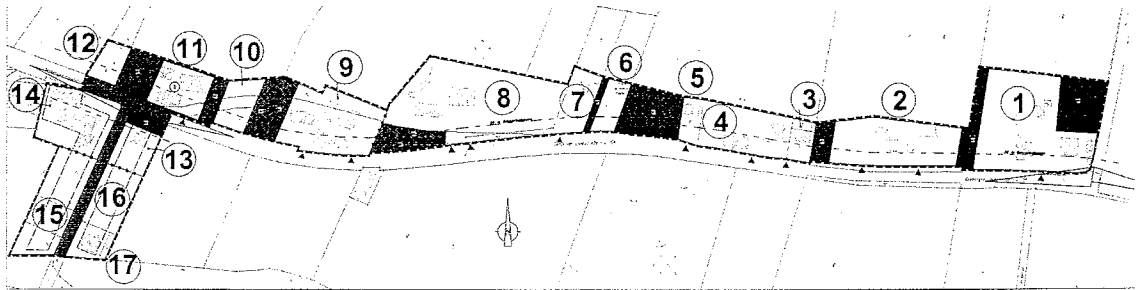
Aufgrund der Einbindung in das Landschaftsbild und um den Charakter des bestehenden Siedlungsbereiches zu erhalten, wurde für jedes Grundstück die Grundflächenzahl festgesetzt. Wenn keine GRZ festgesetzt worden wäre, würden auch die bestehenden Hofstellen mit ihren großzügig versiegelten Freiflächen die Umgebung prägen, in die sich neue Gebäude einpassen müssen. Die

möglichen Überschreitungen der GRZ (von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von maximal 50% sind hier, aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Architektur und aufgrund der langen Erschließungswege (20m von der Landesstraße), allgemein zulässig.

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, inwieweit die Grundstücke überbaut werden können. Die GRZ wird größtenteils mit 0,2 festgesetzt. Die privaten Grünflächen werden nicht auf die GRZ angerechnet. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt. Zur Sicherung des Bestandes und, um auch dort geringe Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, wird auf einzelnen bebauten Grundstücken eine höhere GRZ festgesetzt.

	Flurstück	Maßgebende Grundstücksgröße	Gebäudefläche	Grundfläche der Gebäude (anteilig)	Fest-gesetzte GRZ	mögliche neue Gebäudefläche	Maximale versiegelte Fläche gesamt
1	107/8	9655	1183	0,12	0,2	748	2897
2	85/4	5942	642	0,11	0,2	546	1783
3	82/15,82/9	998	193	0,19	0,2	7	299
4	82/19	4245	732	0,17	0,2	117	1274
5	82/17	916	150	0,16	0,2	33	275
6	69/10	1215	0	0,00	0,2	243	365
7	69/6	2784	128	0,05	0,2	429	835
8	69/7	11344	1096	0,10	0,2	1173	3403
9	61/5,65/1	5734	1383	0,24	0,25	51	2150
10	52/6,11/6	1738	0	0,00	0,2	348	521
11	47/4	2751	933	0,34	0,35	30	1444
12	44/8	1107	0	0,00	0,2	221	332
13	52/7 MD	1752	336	0,19	0,2	14	526
14	38/5 MD	4423	1292	0,29	0,3	35	1990
15	38/5,38/7 WA	4613	0	0,00	0,2	923	1384
16	52/7 WA	2484		0,00	0,2	497	745
17	52/3,52/8	1276	243	0,19	0,2	12	383

Die hier aufgeführte Nummerierung kann über die nachfolgende Übersicht zu den einzelnen Grundstücken zugeordnet werden.



3.2.2 Baugrenze

Die bestehende Bebauung entlang der Landesstraße folgt keiner einheitlichen Bauflucht. Bedingt durch die ursprünglichen landwirtschaftlichen Anwesen sowie durch den alten Straßenverlauf der „Seeberger Landstraße“ entstanden hier sehr unterschiedliche Gebäudefluchten. Neben der festgesetzten GRZ wird durch die Bauverbotszone entlang der Landesstraße (20m von der Fahrbahnkante), durch die privaten Grünflächen sowie durch die Grenze der Satzung die künftige Bebauung in diesem Bereich beschränkt.

Für den Bereich „Am Deelen“ wird in der Satzung eine Baugrenze aufgenommen. Für die hier noch bebaubaren Grundstücke soll hierdurch erreicht werden, daß eine ca. 7m breite Vorzone und eine nicht bebaubare Gartenzone im hinteren Grundstücksbereich entstehen. Die Bebauung soll hier, angeglichen an den Bestand, in einer Bauflucht realisiert werden.

In den Bereichen, in denen eine Baugrenze festgesetzt ist, sind Nebenanlagen nur innerhalb des Baufensters zulässig.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die bestehende Umgebung bestimmt die Zulässigkeit im Innenbereich. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden, die durch hohe Dächer und Giebel geprägt sind, könnte ohne eine Festsetzung der Vollgeschosse ein zweigeschossiges Bauvorhaben zulässig sein. Von daher wird festgesetzt, daß im Satzungsbereich maximal ein Vollgeschoß zulässig ist.

3.2.4 Bauweise

Aufgrund des Gebäudebestandes und der städtebaulichen Struktur wird allgemein eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die maximale Gebäudelänge 20m nicht überschreiten darf.

3.3 Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, daß innerhalb der Sichtdreiecke jegliche Bebauung und Pflanzung, höher als 80cm über der Fahrbahnoberkante, unzulässig ist.

3.4 Private Grünflächen

Der ortstypischen Siedlungsform entsprechend, werden die im Flächennutzungsplan dargestellten privaten Grünflächen in die Satzung übernommen. Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bis auf die notwendigen Zufahrten (auch für hinterliegende Grundstücke / Grundstücksteile) ist eine Versiegelung auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Gehölzbestände sind hier auf Dauer zu erhalten. Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung und Einzelstammnutzung der flächigen Gehölzbestände ist davon ausgenommen.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund des schützenswerten Landschaftsbildes sollen sich die nun möglichen Bauvorhaben in die Landschaft einfügen. Insbesondere sollen die künftigen Ortsränder durch Pflanzmaßnahmen geschaffen werden. Um dieses zu erreichen und um die im Gebiet vorkommenden ortsbildprägenden Baumbestände zu schützen, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Entsprechend dem Versiegelungsfaktor von 0,5 sind je angefangene 10 qm Bodenversiegelung mindestens 5 qm Gehölzfläche anzulegen.
 - a) Bei Bauvorhaben auf den Grundstücken zur freien Landschaft hin (soweit noch nicht vorhanden):
Zur freien Landschaft hin ist eine mindestens dreireihige Laubholzhecken mit landschaftstypischen Gehölzarten (Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Holunder, Hasel, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen, Ohrweide, Grauweide, Faulbaum, Traubenkirsche, Sandbirke, Stieleiche) anzulegen. Der Pflanzverband sollte ca. 1 x 1 m betragen.
 - b) Falls zur freien Landschaft hin bereits eine landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes entwickelt ist, kann die Anlage der Hecke als Gehölzfläche an anderer Stelle auf dem Grundstück erfolgen.
- Je angefangene 50 m² überbaute Grundstücksfläche ist auf den übrigen Grundstücken mindestens ein landschaftstypischer Laubbaum zu pflanzen.
- Die Mindestgröße der Anpflanzungen muß für Straucharten 60 bis 100 cm und für Baumarten 200 bis 250 cm bzw. ein Stammumfang von 10 bis 12 cm betragen.
- Alle landschaftstypischen Laubbäume mit einem Stammumfang von über 80 cm (in 1m Höhe über dem Boden) sind auf Dauer zu erhalten.
Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung und Einzelstammnutzung der flächigen Gehölzbestände ist davon ausgenommen.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Pflege und der Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft und sind aus der Eingriffsbeurteilung, die im Rahmen der 25. FNP-Änderung erarbeitet wurde, abgeleitet. Ein wesentlicher Aspekt war hierbei die Einbindung in die Landschaft und der Erhalt der ortstypischen Siedlungsstruktur.

4. Auswirkungen

Durch die Festlegung des bebauten Bereiches im ursprünglichen Außenbereich als „im Zusammenhang bebauter Bereich“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB. Ergänzend sind die Festsetzungen dieser Satzung zu beachten.

Entsprechend der GRZ, der Baugrenzen und der Geltungsbereichsgrenze können, bei einer angenommenen Gebäudegrundfläche von ca. 250m², hier ca. 17 neue Vorhaben entstehen.

4.1 Auswirkungen auf den Natur- und Landschaft

Durch die Aufstellung der Entwicklungssatzung wird die Voraussetzung geschaffen, daß die im Flächennutzungsplan (25.Änderung) vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft umgesetzt werden können.

Bei der Aufstellung einer Satzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 des BauGB ist entsprechend §8a BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

4.2 Immissionsschutz

Wie in Kapitel 2.4.4 dargestellt, ist nur noch ein landwirtschaftlicher Betrieb im Plangebiet vorhanden, dessen Entwicklung mit dem Ergebnis beurteilt wurde, dass sich über den notwendigen Schutzabstand von 50 m erweiterte Schutzabstände erübrigen.

Bezüglich des Lärms von der Landesstraße ist zu beachten, dass bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Der passive Schallschutz ist beispielsweise durch Schallschutzfenster oder der Ausrichtung der Schlafräume zu der L 154 abgewandten Seite sicherzustellen.

Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr und Kreisstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

AZ: 61.27.40-7-12

AKTENVERMERK

Die Bezirksregierung Lüneburg hat mit Verfügung vom 13.07.2000 (AZ: 204.21-21101-OHZ/Lil-25) den Flächennutzungsplan 1981 - 25. Änderung *Am Deelen/Seeberger Landstraße* mit folgender Maßgabe genehmigt:

Der Erläuterungsbericht ist auf den Seiten 8, 9, 10 und 15 wie mit Schreiben der Gemeinde Lilienthal vom 13.07.2000 zu ändern bzw. zu ergänzen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal ist dieser Maßgabe in seiner Sitzung am 17.10.2000 beigetreten. Da die Änderung des Erläuterungsberichtes Auswirkungen auf die Begründung zur Satzung Nr.7 Am Deelen/Seeberger Landstraße (Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr.2 BauGB) hat, hat der Rat der Gemeinde Lilienthal am selben Tag die Ergänzung der Begründung der Innenbereichssatzung auf den Seiten I, 3-7 + 12 beschlossen, so daß die folgenden Seiten die Ergänzung der Begründung darstellen.

Lilienthal, den 23.10.2000

gez. Stormer
(Gemeindedirektor)

Die geänderten Seiten wurden in der Abschrift numerisch einsortiert.

<p>Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein. Lilienthal, den Der Gemeindedirektor Im Auftrage:</p>
--