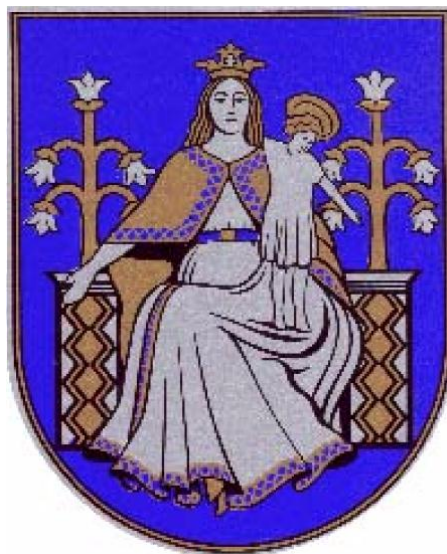


Gemeinde Lilienthal

BEGRÜNDUNG

**des Bebauungsplanes Nr. 114
„Baumschule Weingärtner“**

ABSCHRIFT



SGP Schmidt Grundstücks- und Projektentwicklung GmbH

Nelly-Sachs-Str. 9, 28215 Bremen

Telefon: 0421 – 376 022 –0

Telefax: 0421 – 376 022 –3

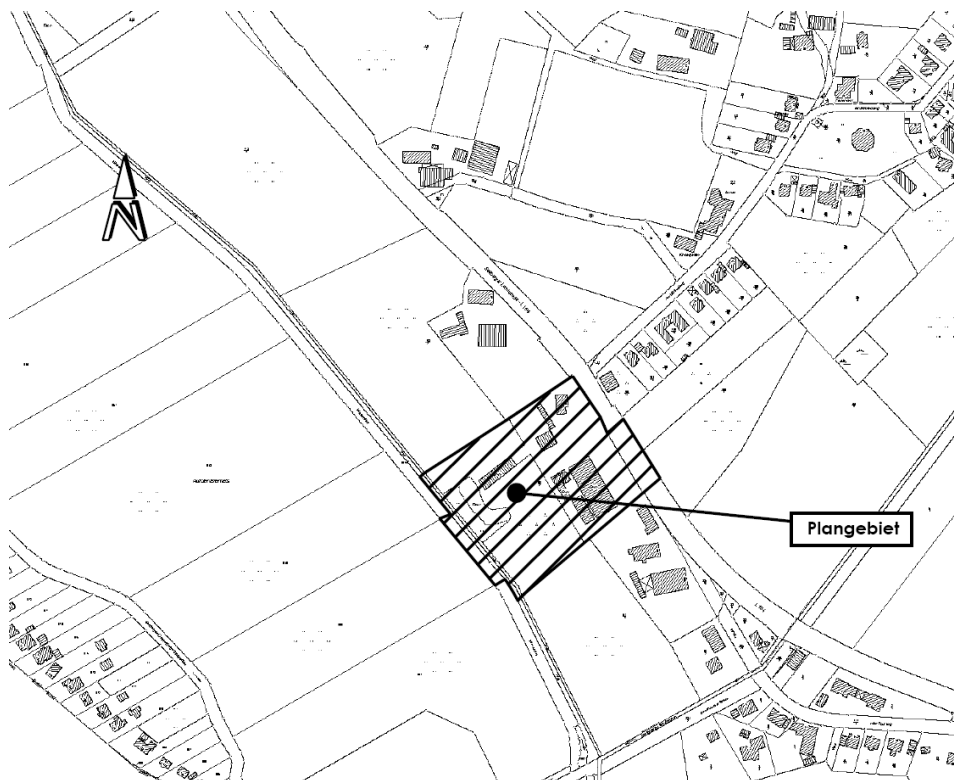
Kontakt@SGP-Nord.de

Inhaltsverzeichnis

1	Lage des Plangebietes, Bestand	3
2	Planungsanlass, Planerfordernis, Vorbemerkungen	4
2.1	Planungsanlass und Planerfordernis	4
2.2	Unterlagen / Gutachten.....	4
2.2.1	Anlass, Erfordernis und Ergebnisse des Gutachten „Markt- und Wirkungsanalyse“ zum Pflanzenhof Weingärtner	5
2.3	Übergeordnete Planungen	7
2.4	Rechtliche Grundlagen.....	7
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.1.1	Art der Nutzung, Zweckbestimmung.....	8
3.1.1.1	Nicht-Großflächigkeit: Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	10
3.1.2	Maß der Nutzung	14
3.2	Bauweise, Baugrenzen.....	14
3.3	Verkehr.....	15
3.4	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.....	15
4	Auswirkungen der Planung.....	15
4.1	Immissionen	16
4.2	Ortsbild	17
4.3	Entwässerung	17
4.4	Verkehr.....	17
5	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung.....	17
6	Kosten	18
7	Sonstige Hinweise	18
8	Städtebauliche Daten	21
9	Anlage zum Bebauungsplan	21
10	Verfahrensvermerke.....	22

1 Lage des Plangebietes, Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Baumschule Weingärtner“ liegt im Ortsteil Seebergen. Der Planbereich wird durch die Seeberger Landstraße, der L 154, und einem Wirtschaftsweg begrenzt.



Der Planbereich wird im Norden von der Straße „Am Mühlberg“ tangiert, im Süden schließen sich in einiger Entfernung die Straßen „Hexenberger Straße“ und „Alter Postweg“ an. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung Nr. 6 „Am Mühlberg“.

Zwischen dem Mündungsbereich der vorgenannten Straßen zur „Seeberger Landstraße“ (L 154) sowie beidseitig im Bereich „Alter Postweg“ hat sich über die Jahrzehnte eine Entwicklung aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus hin zu einer Folgenutzung mit dorfgebietstypischem Charakter vollzogen.

2 Planungsanlass, Planerfordernis, Vorbemerkungen

2.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Für die Belange der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur sollen Bauflächen ausgewiesen werden. Der Familienbetrieb Gebrüder Weingärtner GmbH befindet sich mittlerweile in der 3. Generation als Pflanzenhof in Lilienthal – Seebergen. Die gesamte Gartenbaubranche unterlag in den letzten Jahrzehnten einem Wandel, zur landwirtschaftlichen Produktion kamen zusätzlich Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsangebote hinzu.

Aufgrund der baurechtlichen Situation, der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar, ist der Betrieb Gebrüder Weingärtner GmbH in seiner Entwicklungsfähigkeit stark behindert. Er kann keine weiteren Investitionen auf seinen Flächen durchführen, die Fortführung des Betriebes ist gefährdet.

Die Gemeinde Lilienthal hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Baumschule Weingärtner“ beschlossen. Das Planerfordernis wird mit der notwendigen bauleitplanerischen Entwicklung begründet. Bauflächen sollen für die lokale mittelständische Wirtschaft bereitgestellt werden. Die Fa. Gebrüder Weingärtner GmbH ist ein mittelständischer Wirtschaftsbetrieb und wird mit der Bebauungsaufstellung überlebensfähig. Bestehende Arbeitsplätze werden erhalten und gesichert, mit neuen Investitionen können weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

2.2 Unterlagen / Gutachten

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Baumschule Weingärtner“ wurden nachfolgende Unterlagen und Gutachten erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Umweltbericht einschließlich Biotoptypenkartierung, IDN Ingenieurdienst Nord, Oyten
- Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung Nr. 114 „Baumschule Weingärtner“ an der Seeberger Landstraße im OT Seebergen in der Gemeinde Lilienthal, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, 23.04.2010
- Verkehrsgutachten zum Umbauvorhaben: „Pflanzenmarkt Weingärtner“, BVS Rödel & Pachan, Büro für Verkehrs- und Stadtplanung, 47475 Kamp-Lintfort, April 2010.

- Markt- und Wirkungsanalyse, Modernisierung und Neukonzipierung eines Pflanzenhofes in 28865 Lilienthal-Seebergen, BulwienGesa AG, 6.5.2009.

2.2.1 Anlass, Erfordernis und Ergebnisse des Gutachten „Markt- und Wirkungsanalyse“ zum Pflanzenhof Weingärtner

Die Gebrüder Weingärtner beabsichtigen, ihren Pflanzenhof mit rd. 14.200 qm Verkaufsfläche, bestehend aus ca. 12.500 qm Freifläche und ca. 1.700 qm Gewächshausfläche, umzustrukturieren. Der Neubau von Gewächshäusern mit insgesamt ca. 3.000 qm Verkaufsfläche ist vorgesehen. Das kundenzugängliche Freiflächenareal soll künftig noch ca. 11.000 qm umfassen, da es sich durch die Stellplatz-Erweiterung um rd. 200 qm reduziert. Die Gesamt-Verkaufsfläche verringert sich durch das geplante Vorhaben geringfügig auf 14.000 qm.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 gibt vor, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig sind, wenn die Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Randsortimenten nicht mehr als 10 von Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt.

Die Ortslage Seebergen ist nicht als „zentrales Siedlungsgebiet“ einzuschätzen. Die Notwendigkeit der Einbindung in das zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Lilienthal entfällt, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass ein Pflanzenhof nicht die Vermutungsregel des § 11.3 BauNVO erfüllt, mithin das Vorhaben nicht geeignet ist, sich nach „Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung mehr als nur unwesentlich auszuwirken“. Das u.g. Gutachten behandelt nur die marktanalytischen Bereiche, im Weiteren werden u.a. die Bereiche Verkehr und Immissionen angesprochen. Auf den Punkt 3.1.1.1 in dieser Begründung wird verwiesen.

Das Gutachten „Markt- und Wirkungsanalyse, Modernisierung und Neukonzipierung eines Pflanzenhofes in 28865 Lilienthal-Seebergen“ wurde von der BulwienGesa AG erstellt. Nachfolgend werden die wesentlichen Untersuchungsinhalte wiedergegeben¹:

- Darstellung und Bewertung wesentlicher Faktoren des Makro- und Mikrostandortes.

¹ zitiert aus der Markt- und Wirkungsanalyse, BulwienGesa AG, 6.5.2009, S. 1

- Darstellung des Planvorhabens unter besonderer Beachtung der mit der Neukonzeptionierung angestrebten Sortimentsumstrukturierung im Vergleich zum derzeitigen Vertriebskonzept.
- Abgrenzung und Definition des projektrelevanten Einzugsgebietes mit Ermittlung des untersuchungsrelevanten Nachfragevolumens.
- Darstellung und Bewertung relevanter Einzelhandels- und Wettbewerbsstrukturen innerhalb und an der Peripherie des Einzugsgebietes.
- Ermittlung eines Projektumsatzes für den neu konzipierten Pflanzenhof und marktanalytische Einschätzung der hierzu erforderlichen Kaufkraftabschöpfung.
- Analyse der Auswirkungen durch Ermittlung und Bewertung von Umverteilungsquoten für den relevanten Wettbewerb innerhalb und an der Peripherie des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung zentraler Versorgungsbereiche (Ortskerne). Die Ermittlung von Umverteilungsquoten erfolgt auf Basis von Marktverteilungsrechnungen.
- Aussagen zur Zentrenrelevanz der Sortimente.
- Abschließendes Ergebnis mit Empfehlungen zu eventuell erforderlicher Fixierung einzelner Sortimente in Form von Obergrenzen.

Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Aufgrund der durchgeführten Wirkungsanalyse sind „wesentliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Lilienthal oder in anderen Gemeinden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten“. Der Anhang 2 des Gutachtens enthält eine ortsspezifische Sortimentsliste, die sich in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gliedert.

Das Gutachten gibt die folgenden Empfehlungen zur Sortimentsfestsetzung²:

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Analyse kann sich bei eventuell erforderlichen Festsetzungen von Sortimenten an der vom Auftraggeber mit der Modernisierung angestrebten Zusammensetzung der Sortimente orientiert werden. Um hinsichtlich der weiteren Projektentwicklung sowie eventuell aus Sicht erforderlicher Anpassungen an Marktveränderungen ein Mindestmaß an Flexibilität zu erhalten, können VKF-Obergrenzen für einzelne Sortimente einbezogen werden.

Der gesamte Flächenrahmen sollte auf 14.000 qm Verkaufsfläche festgelegt werden und auch als Obergrenze für nicht zentrenrelevante Sortimente, also dem Kernsortiment (Pflanzen, Pflanzgefäße/Terrakotta/Outdoor, Erde/Dünger sowie Gartengeräte/Eisenwaren/Gartentechnik) sowie Gartenmöbel gelten.

² zitiert aus der Markt- und Wirkungsanalyse, BulwienGesa AG, 6.5.2009, S. 28

Zentrenrelevante Randsortimente sollten auf 10 % der Innen-Verkaufsfläche beschränkt bleiben, was in diesem Fall bei ca. 3.000 qm Gewächshausfläche einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von max. 300 qm entspricht.

2.3 Übergeordnete Planungen

Das LROP 2008, trifft für die Gemeinde Lilienthal (Grundzentrum) und damit auch für den Planungsraum unter Nr. 2.2 „Entwicklung der Zentralen Orte“ folgende Aussagen:

Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Unter Punkt 2.3 sagt das LROP u.a. weiter aus:

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Der Ortsteil Seebergen der Gemeinde Lilienthal liegt außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Nach den Vorgaben des LROP ist an diesem Standort deshalb kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sondern nur ein Nicht-Großflächiger-Einzelhandelsbetrieb im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal 1981 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Aufgrund der planerischen Zielsetzung der Gemeinde Lilienthal ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB wird die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Baumschule Weingärtner“ im Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Baumschule Weingärtner“ erarbeitet.

2.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Neuf. v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009

- 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
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. Neuf. v. 10.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5.11.2004
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. v. 22.08.1996, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.05.2009
- 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der Nutzung, Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflanzenhof“ fest. Die Gemeinde Lilienthal beabsichtigt, den etablierten Pflanzenhof „Weingärtner“ mit seinen Arbeitsplätzen an seinem Standort in Seebergen zu erhalten und zu sichern, die Zahl der Arbeitsplätze soll dabei noch ausgebaut werden.



Bebauungsplan 114 Baumschule Weingärtner (Auszug)

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes wird sichergestellt, dass sich in Seebbergen, außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal, keine weiteren Wohnungen und Betriebe etc. ansiedeln können, die nach dem Katalog der Nutzungen der §§ 2 bis 10 BauNVO zulässig wären.

Es wird vielmehr zweckgebunden Baurecht geschaffen, aber die Versorgungsinfrastruktur in Lilienthal mit der Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge nicht wesentlich tangiert. Dieses städtebauliche Ziel ist nur mit der Ausweisung eines Sondergebietes erreichbar.

Das Sondergebiet wird hinsichtlich seiner Zweckbestimmung und der Art der Nutzung entsprechend der Definierung sowie den textlichen Festsetzungen nachfolgend bestimmt.

Der Begriff Pflanzenhof wurde dem Gutachten von BulwienGesa AG entnommen. Er bezeichnet einen Einzelhandelsbetrieb mit einem deutlich überwiegen- den Angebotsschwerpunkt bei Lebendpflanzen in einer Größe von 14.000 qm einschließlich eines Sortimentes entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Im Sondergebiet Pflanzenhof sind ausschließlich folgende Betriebe und Nutzungen zulässig: Gewächshäuser und Gebäude einschließlich deren Nebenanlagen gem. § 14 BauGB, zum Verkauf oder der Produktion oder der Veredelung von Pflanzen oder den nachstehenden Sortimenten. Eingeschlossen in die Zulässigkeit sind weiterhin Stellplätze, Garagen, Lager- und Ausstellungsfläche, Flächen für Cafénutzung und Kunst (z.B. Kunstaussstellung).

Zulässig ist eine Verkaufsfläche bis maximal 14.000 qm, in der angebaute und zugekaufte Pflanzen in Gewächshäusern oder in (überdachten) Aussenbereich kultiviert, veredelt, ausgestellt und verkauft werden. Der Sortimentsanteil an Nicht-Pflanzen wird auf 20% der Verkaufsfläche, also 2.800 qm, beschränkt. Diese 2.800 qm teilen sich wie folgt auf:

Die zentrenrelevanten Randsortimente

- Wein, Glas/Keramik/Porzellan,
- Geschenkartikel/Convenience-Artikel,
- Home & Garden Accessoires

werden auf eine maximale Verkaufsfläche von 300 qm begrenzt.

Die Sortimente

- Gartengeräte/Eisenwaren/Gartentechnik,

werden auf maximal 1.100 qm Verkaufsfläche begrenzt. Für die Sortimente

- Gartenmöbel, Pflanzgefäße/Terrakotta-Outdoor,

erfolgt eine Begrenzung auf maximal 1.400 qm Verkaufsfläche

Die noch verbleibenden zulässigen Sortimente

- Erde/Dünger,
- Cafe und Kunstausstellung

werden auf ein deutlich untergeordnetes Maß zur Verkaufsfläche für Pflanzen begrenzt. Die Verkaufsfläche für Pflanzen beträgt 14.000 qm abzüglich eines 2.800 qm Anteils an Nicht-Pflanzen. Es verbleibt eine Verkaufsfläche von 11.200 qm, auf die sich die letztgenannte Festsetzung bezieht.

In dem Nutzungskatalog ist ein Café sowie Ausstellungsfläche für Kunst eingeschlossen. Diese Nutzung ist in vergleichbaren Einzelhandelsbetrieben üblich und soll auch für diesen Pflanzenhof gelten.

Vorgenannte Festsetzungen resultieren u.a. aus der Markt- und Wirkungsanalyse von der BulwienGesa AG und sichern die Ansiedlung eines nicht großflächigen Pflanzenhofes im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Mit den Festsetzungen über die Gesamtverkaufsfläche (14.000 qm), den vorgegebenen Sortimenten sowie der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 300 qm Verkaufsfläche fügt sich ein Pflanzenhof damit in die zentralörtliche Versorgungsstruktur ein. Wesentliche Beeinträchtigungen auf bestehende Wettbewerbsstandorte und zentralörtliche Versorgungskerne und deren Entwicklung sind, gutachterlich belegt, nicht zu erwarten.

Weiterhin zulässig ist ein Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten. Das Wohngebäude ist im Bestand vorhanden und soll bauleitplanerisch gesichert werden.

3.1.1.1 Nicht-Großflächigkeit: Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Der § 11 Abs. 3 BauNVO definiert großflächige Einzelhandelsbetriebe. Auch um der Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Landes-Raumordnungspro-

gramms Niedersachsen 2008 zu entsprechen, schaffen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Die Grenze der Großflächigkeit wird mit ihren Auswirkungen bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm angenommen. Diese Regel gilt jedoch nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche nicht vorliegen (siehe auch Punkt 2.2.1 Anlass, Erfordernis und Ergebnisse des Gutachten „Markt- und Wirkungsanalyse“ zum Pflanzenhof Weingärtner).

Der Bebauungsplan gibt den Spielraum für einen Pflanzenhof vor. Beispielhaft sei hier der Pflanzenhof Gebrüder Weingärtner genannt, dessen Erweiterung gutachterlich untersucht wurde: Geplant ist primär eine zeitgemäße Umstrukturierung und Modernisierung der Warenpräsentation. Die bestehenden Gewächshäuser sind veraltet und größtenteils abgängig. Sie entsprechen nicht mehr in Ökologie und Ökonomie heutigen Standards. Hierzu ist u.a. der Neubau von Verkaufsgewächshäusern mit ca. 3.000 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Das kundenzugängliche Freiflächenareal soll künftig noch ca. 11.000 qm umfassen.

Eine Flächen-Erweiterung ist damit nicht projektiert. Vielmehr reduziert sich die Gesamt-Verkaufsfläche – durch eine ebenfalls vorgesehene Stellplatz-Erweiterung – geringfügig um 200 qm auf künftig ca. 14.000 qm.

Die Warenpräsentation soll über mehrere Gewächshäuser themenspezifisch akzentuiert und strukturiert werden und dem Kunden auch Gestaltungsideen vermitteln. Ihre Lage ist noch nicht festgelegt. Der Sortimentsschwerpunkt verbleibt mit einem Flächenanteil von rd. 80 % auch künftig bei Lebendpflanzen.

Aufgrund dieser atypischen Fallgestaltung des hohen Flächenanteils von rd. 80 %, ist ein Abweichen von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO gegeben.

Der Nachweis der Nicht-Großflächigkeit aufgrund § 11 Abs. 3 BauNVO ist bei nachfolgenden Auswirkungen zu führen:

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile

oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen³. Als Haupt-Immission ist die Verkehrsbelastung zu nennen.

Die Berechnungen aus dem schalltechnischen Gutachten von Bonk-Maire-Hoppmann (April 2010), die im folgenden wiedergegeben werden, zeigen, dass die mit den geplanten Nutzungen der Gärtnerei zu erwartenden Beurteilungspegel tags an maßgebenden Aufpunkten in einer Größenordnung von 40 bis 50 dB(A) liegen. Eine Nachtnutzung wird durch die Gärtnerei ausgeschlossen. Damit werden die hier maßgebenden Immissionsrichtwerte um 7 bis 14 dB(A) unterschritten.

Bei den Berechnungen wurde dabei sowohl die vorhandene schutzwürdige Wohnbebauung als auch eine mögliche Erweiterung der Wohnbauflächen in Seebergen berücksichtigt.

Selbst bei einer Intensivierung der Nutzung auf den Betriebsflächen (z.B. Verdoppelung der Einwirkzeiten oder Kundenfrequentierung bzw. Vergrößerung des Fuhrparks ⇒ Pegelerhöhung um 3 dB(A)) ist davon auszugehen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte tags weiterhin um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Mögliche auftretende Geräuschspitzen unterschreiten die zulässigen Vergleichswerte um ca. 10 – 13 dB(A), so dass unter schalltechnischen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen die geplanten Nutzungen der Gärtnerei Weingärtner im beschriebenen Umfang einschließlich einer Erhöhung der Nutzungsdichten bestehen.

Das schalltechnische Gutachten zeigt keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Die über eine unwesentliche Auswirkung auf die infrastrukturelle Ausstattung hinausgehende Auswirkung ist nicht erkennbar.

Verkehr

Das Areal ist überörtlich voll erschlossen. In dem „Verkehrsgutachten zum Umbauvorhaben: „Pflanzenmarkt Weingärtner“, BVS Rödel & Pachan, Büro für Verkehrs- und Stadtplanung, April 2010“ ist ersichtlich, „dass die vorhandene Zufahrtregelung grundsätzlich geeignet ist, auch das voraussichtlich zunehmende Verkehrsaufkommen abzuwickeln“.

³ § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz

Die beiden vorhandenen Zufahrten werden bereits und sollen auch zukünftig im Einbahnverkehr betrieben werden. Sichtfelder auf bevorrechtigte Fahrzeuge sowie die erforderlichen Haltesichtweiten sind im Status quo vorhanden, die Sichtfelder sind dauerhaft freizuhalten.

Weitere Maßnahmen bzw. Sicherheitsvorkehrungen sind nicht notwendig. Eine wesentliche Auswirkung auf den Verkehr der L 154 ist durch die Ansiedlung eines Pflanzenhofes nicht erkennbar.

Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Es wird auf das Gutachten Markt- und Wirkungsanalyse, Modernisierung und Neukonzipierung eines Pflanzenhofes in 28865 Lilienthal-Seebergen, BulwienGesa AG, 6.5.2009 verwiesen:

Aus marktanalytischer Sicht wird durch das Planvorhaben die Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Gesamtergebnis daher nicht erfüllt. Das Vorhaben ist insbesondere nicht geeignet, sich gemäß der Markt- und Wirkungsanalyse

- auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und
- auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden

mehr als unwesentlich auszuwirken⁴.

Maßgebliche Aussagen des Gutachtens, z.B. eine Sortimentsbeschränkung etc. sind in diesem Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gutachten berücksichtigt u.a. die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs Weingärtner.

Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt

Es wird auf den begleitenden Umweltbericht verwiesen: Da der Gartenbaubetrieb bereits randlich durch Hecken zur freien Landschaft eingegrünt ist, kann von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei einer Gesamtbetrachtung ausgegangen werden.

⁴ zitiert aus der Markt, und Wirkungsanalyse, BulwienGesa AG, 6.5.2009, S. 30

Fazit

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die Ansiedlung eines nicht großflächigen Pflanzenhofes und schließen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus.

3.1.2 Maß der Nutzung

Die Geschossigkeit wird mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Die Höhenbegrenzung wird mit maximal 12 m reglementiert. Hier wird z.B. einem Verkaufsgewächshaus der notwendige Gestaltungsraum gegeben. Bezugspunkt ist die Oberkante der der unmittelbaren Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Gebäudefassade zu dieser Verkehrsfläche. Nachgeordnete Bauteile sind entsprechend der Definition von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird die Obergrenze der GRZ mit 0,8 voll ausgeschöpft. Hier wird dem Neubau eines Pflanzenhofes Raum gegeben. Anlieferung, Transport, großflächige Gewächshäuser, Sonnen- und Regenschutzdächer für Pflanzen und die Lagerung der Ware setzen befestigte Oberflächen voraus und begründen die Festsetzung der GRZ von 0,8. Mit vorgenannten Ausweisungen ist eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen gegeben.

Für das Sondergebiet gilt: Die Pflanzenproduktion im Freiland wird nicht auf die GRZ angerechnet. Bei der Aufzucht von Pflanzen in Behältnissen werden u.a. wasserdurchlässige Folien/Gewebe großflächig eingesetzt. Im rechtlichen Sinne sind diese Folien auf die GRZ anzurechnen. Um eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu gewährleisten, müsste die ausgewiesene GRZ entsprechend höher angesetzt werden. Mit dem Ausschluss, dass die Pflanzenproduktion in Freiland nicht auf die GRZ angerechnet wird, kann hierauf verzichtet werden.

3.2 Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund der Größe der typischen Gewächshäuser von in der Regel über 50 m wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind auch Gebäude über 50 m zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen einen flexiblen und ausreichenden Entwicklungsspielraum auf den Grundstücken. Die Entfernung der Baugrenzen entlang der L 154 zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimm-

ten Fahrbahn (§ 24 Niedersächsisches Straßengesetz) wird mit 20 m ausgewiesen.

3.3 Verkehr

Die Erschließung der neu ausgewiesenen Bauflächen erfolgt über die L 154 sowie einen Wirtschaftsweg. Diese Straßenteile werden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

3.4 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Bedingt durch die Nutzung als Pflanzenhof wird in der Außengestaltung des Betriebes eine Vielzahl teils auch standortfremden Grüns präsentiert. Diese Grünanpflanzungen haben verkaufsfördernden Charakter, werden selber zum Verkauf angeboten oder unterliegen einem Pflanzwechsel und werden deshalb bauleitplanerisch nicht berücksichtigt. Anders verhält es sich mit den heimischen Großbäumen. Ortsbildprägende Großgehölze werden im Bebauungsplan ergänzt und als erhaltenswert festgesetzt, sie sind bei Abgang zu ersetzen. Durch die Planung werden keine wesentlichen Grünstrukturen beeinträchtigt, es werden keine naturschutzfachlich bedeutsamen und wertvollen Bereiche in Anspruch genommen.

4 Auswirkungen der Planung

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt wurden und somit keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 114 „Baumschule Weingärtner“ wird die vorhandene Betriebsfläche der Gebrüder Weingärtner GmbH überplant. Alle Flächen sind erschlossen, die bauleitplanerische Zielsetzung stellt die einzige Entwicklungsmöglichkeit für den Pflanzenhof dar. Die überplante Fläche ist bebaut, es erfolgt eine flächen- und ressourcensparende städtebauliche Verdichtung an diesem Standort mit überwiegend benachbarter dorfgebietstypischer Nutzung, der Siedlungszusammenhang bleibt erhalten.

4.1 Immissionen

Im Zuge der anstehenden Bauleitplanung wurden schalltechnische Gutachten erstellt, die Aussagen zu den zu erwartenden Geräusch-Immissionen der Gebrüder Weingärtner GmbH aus den vorhandenen und geplanten Nutzungen auf die Nachbarwohnbebauung „Am Mühlenberg“ und westlich der „Seeberger Landstraße“ machen. Für die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschbelastung im Umfeld der Fa. Weingärtner ist das Sommerhalbjahr maßgebend. Dabei wird von täglich 350 PKW-Fahrten und sowie 16 LKW-Bewegungen ausgegangen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens wurde davon ausgegangen, dass der Ga-La-Bau noch auf dem Planareal betrieben wird.

Die vorhandene schutzwürdige Wohnbebauung, wie auch eine mögliche Erweiterung der Wohnbauflächen im näheren Untersuchungsbereich, wurden berücksichtigt. Weiterhin wurde die Lage von Stellplätzen zu Wohnbauflächen untersucht und für unkritisch befunden.

Die Berechnungen zeigen, dass die i.V. mit den geplanten Nutzungen der Gärtnerei Weingärtner zu erwartenden Beurteilungspegel tags an maßgebenden Aufpunkten in einer Größenordnung von 40 – 50 dB(A) liegen. Eine Nachtnutzung durch die Gärtnerei wird ausgeschlossen. Damit werden die hier maßgebenden Immissionsrichtwerte um 7 – 14 dB(A) unterschritten. Bei den Berechnungen wurde dabei sowohl die vorhandene schutzwürdige Wohnbebauung als auch eine mögliche Erweiterung der Wohnbauflächen in Seeberegen in die berücksichtigt. Selbst bei einer Intensivierung der Nutzung auf den Betriebsflächen (z.B. Verdoppelung der Einwirkzeiten oder Kundenfrequentierung bzw. Vergrößerung des Fuhrparks \Rightarrow Pegelerhöhung um 3 dB(A)) ist davon auszugehen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte tags weiterhin um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. Mögliche auftretende Geräuschspitzen unterschreiten die zulässigen Vergleichswerte um ca. 10 – 13 dB(A), so dass unter schalltechnischen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen die geplanten Nutzungen der Gärtnerei Weingärtner im beschriebenen Umfang einschließlich einer Erhöhung der Nutzungsintensitäten bestehen.

Die bislang durchgeführten Berechnungen für Beispielplanungen kommen zu dem Ergebnis, dass die durch die geplante Erweiterung der Nutzungen des Pflanzenhofes Weingärtner verursachte Immissionsbelastung unter den Immissionsrichtwerten gem. Nr. 6.1 der TA Lärm liegt und keine Bedenken gegen die geplante Nutzung als Pflanzenhof bestehen. ⁵

⁵ zitiert aus den schalltechnischen Gutachten von Bonk-Maire-Hoppmann (2010)

4.2 Ortsbild

Bei der Realisierung der Planung kommt es zu baulichen Veränderungen im Bestand des vorhandenen Gartenbaubetriebes. Da der Gartenbaubetrieb bereits randlich durch Hecken zur freien Landschaft eingegrünt ist, kann bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes nach Aussagen des Umweltberichtes von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei einer Gesamtbetrachtung ausgegangen werden.

4.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist über die L 154 an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage (Schmutzwasser) der Gemeinde Lilienthal angeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser versickert auf den Grundstücksflächen.

4.4 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits äußerlich erschlossen, die innere Erschließung der Bauflächen ist Sache des Grundstückseigentümers.

5 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

In § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht geregelt. „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden“.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sagt hierzu: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Dieses bedeutet, dass nur die Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartende Eingriffe hinausgehen. Dieses betrifft die bereits als Pflanzenhof genutzte und überplante Fläche zwischen L 154 und Wirtschaftsweg.

Die Belange der Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG werden im anliegenden Umweltbericht ausführlich dargestellt. Nachrichtlich wird die Zusam-

menfassung der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltberichtes wie folgt übernommen:

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine planungsrechtliche Absicherung der Nutzungsänderung und Betriebsentwicklung der Gebrüder Weingärtner GmbH.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes kommt es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB. Vorhandene Wechselwirkungen im Gebiet und zu benachbarten Flächen werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung wurden dokumentiert.

Durch die Nutzungsänderung ergeben sich Veränderungen der Gestalt und Nutzung der Grundflächen. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden werden in ihrer Wertigkeit jedoch nicht beeinträchtigt, ebenso wenig wie die übrigen Schutzgüter.

Erhebliche Umweltauswirkungen wurden nicht festgestellt. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen zu leisten.

6 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Baumschule Weingärtner“ entstehen der Gemeinde Lilienthal keine Kosten.

7 Sonstige Hinweise

Denkmalschutz

Die Entdeckung von Bodendenkmalen kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher ein nachrichtlicher Hinweis entsprechend § 14 NDSchG in den Bebauungsplan folgenden Inhalts aufgenommen:

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmal-

schutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Kampfmittel

Es wurden im Zuge der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB alliierte Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Bauverbotszone

Bei der Nutzung der Grundstücke sind folgende Hinweise zu beachten:

- Entlang der Landesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.
- Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStrG, d. h. Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.
- Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.
- Neuanpflanzungen entlang der Landesstraße 154 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

In der Planzeichnung wurde zur Verdeutlichung nachrichtlich die Bauverbotszone in einer Tiefe von 20 m eingezeichnet.

Sichtdreiecke

In dem Einmündungsbereich der Ausfahrt zur L 154 sind Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 10m/110m nachrichtlich aufgenommen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie wartepflichtigen Verkehrsteilnehmern die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Hauptversorgungsleitung

Im südlichen Bereich des Plangebietes berührt eine oberirdische Hauptversorgungsleitung das Plangebiet. Es handelt sich dabei um die 110-kv-Leitung Farge – Sottrum. Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kv-Leitung beträgt max. 50,0 m, d.h. jeweils 25,0 m von der Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der Firma E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Lehrte, Eisenbahnlängsweg 2A, 31275 Lehrte im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät, zugänglich sein. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.

Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen der E.ON Netz GmbH die Bauunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden. Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gem. DIN EN 50341-1 gewährleistet sein.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit der E.ON Netz GmbH abzustimmen. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle, etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der von der E.ON Netz GmbH zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze, wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Campingplätze) werden erhöhte Abstände gefordert. Daher sind diese außerhalb des Freileitungsschutzbereiches anzulegen. Die Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch den Betrieb der Hochspannungsfreileitung eingehalten, so dass eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann.

8 Städtebauliche Daten

Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes Nr. 114 „Baumschule Weingärtner“

Tabelle 1: Flächenübersicht des B-Planes Nr. 114

Sondergebiet	Gesamtl. (m²)
Pflanzhof	18.226
Straßenverkehrsfläche	1.530
Summe	19.756

9 Anlage zum Bebauungsplan

Die „Markt- und Wirkungsanalyse, Modernisierung und Neukonzipierung eines Pflanzhofes in 28865 Lilienthal-Seebergen“, wurde am 6.05.2009 von der BulwienGesa AG erstellt. Der Bebauungsplan und die Begründung nehmen Bezug auf die Markt- und Wirkungsanalyse, sie wird deshalb zur Anlage der Begründung beigelegt. Der Umweltbericht ist ebenfalls Anlage dieser Begründung.

Aufgestellt



SGP Schmidt Grundstücks- und Projektentwicklung GmbH
Nelly-Sachs-Straße 9, 28215 Bremen

Bremen, 18.11.2010

Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Ing. Stadtplaner
A. A. Schmidt

10 Verfahrensvermerke

Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2010 bis 26.07.2010 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich aus-
gelegen. Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat am 31.08.2010 den Bebauungs-
plan Nr. 114 „Baumschule Weingärtner“ mit Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 01. Dez. 2010 Der Bürgermeister
in Vertretung

.....

Die Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den Der Bürgermeister
im Auftrage