

Satzung Nr. 9

„Mooring Straße“
Außenbereichssatzung für den
Siedlungsbereich Mooringen im
Ortsteil Worphausen in der
Gemeinde Lilienthal

Begründung

Abschrift

im Auftrag der
Gemeinde Lilienthal
Landkreis Osterholz
Bundesland Niedersachsen

**GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH**

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

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

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Lilienthal

Auftragnehmer: GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bernd Georg Lochmann
Monika Seidel
Jacqueline Riquel

Bearbeitungszeitraum: 07/2005 – 06/2006

Bremen, den 19.09.2006

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Grundlagen	1
2	Lage und Planungsvorgaben	2
2.1	Lage	2
2.2	Bauleitplanung	3
2.3	Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz	3
2.4	Dorferneuerung	3
3	Darstellung des Bestandes	4
3.1	Siedlungsstruktur	4
3.2	Nutzung	51
3.3	Versorgung/Schulen	54
3.4	Verkehr	55
4	Inhalte der Satzung	56
5	Auswirkungen	58
6	Verfahrensvermerke	62

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1:	Lage der Außenbereichssatzung Nr. 9 „Mooringer Straße“	2
Abb. 2:	Gliederung der Findorffschen Siedlungsstruktur in Mooringen	5
Abb. 3:	Häufigkeit von Geruchsstunden / Mooringen-Ost	52
Abb. 4:	Häufigkeit von Geruchsstunden / Mooringen-West	53

Verzeichnis der Übersichten

Übersicht 1:	Wohneinheiten, Bestand	50
Übersicht 2:	Flächen	58

1 Ziele und Grundlagen

Die Gemeinde hat das Ziel im Ortsteil Worphausen für die überwiegend ehemaligen Hofstellen der Findorff-Siedlung südöstlich der Mooringer Straße eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Das Gebiet der Satzung bleibt Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Einzelne Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, sollen im Gebiet der Satzung ermöglicht werden. Zusätzlich sollen Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zulässig sein. Die zulässigen Vorhaben sind in § 3 der Satzung beschrieben.

Da die Grundstücke im Gebiet der Satzung überwiegend bereits eine Bebauung aufweisen, soll durch die Aufstellung der Satzung sowohl die Erhaltung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude als auch eine sinnvolle Ergänzung durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen ermöglicht werden. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können und werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen.

Angesichts der Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe einerseits und Nachfrage nach Wohnraum andererseits besteht Bedarf für die Durchführung von baulichen Vorhaben. Um die kulturhistorisch bedeutsame Findorffsche Siedlungsstruktur zu erhalten, gleichzeitig aufgrund geänderter Nutzungen weiterzuentwickeln und ein lebendiges Dorfleben zu gewährleisten, wird diese Satzung aufgestellt.

Bereits in der Dorferneuerungsplanung für den Ortsteil Worphausen aus dem Jahr 1991 sind Ziele und Grundsätze für die weitere Entwicklung des Siedlungsbereiches Mooringen enthalten. Als wichtiges Ziel benennt der Dorferneuerungsplan die in Mooringen noch deutlich erkennbare Findorffsche Siedlungsstruktur zu bewahren.

Für Außenbereichssatzungen erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung erst im Baugenehmigungsverfahren (§ 21 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

2 Lage und Planungsvorgaben

2.1 Lage

Das Gebiet der Satzung liegt im Norden des Ortsteiles Worphausen der Gemeinde Lilienthal an der Grenze zur Gemeinde Worphswede. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der (ehemaligen) Hofstellen südöstlich der Mooringer Straße in einer Tiefe von rund 150 m und reicht von der Worphauser Landstraße (L 153) bis zum Kirchdamm (K 10). Das Gebiet der Satzung hat eine Fläche von ca. 28,5 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Lage der Außenbereichssatzung Nr. 9 „Mooringer Straße“

2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der Flächennutzungsplan Lilienthal 1981 stellte für das Gebiet der Satzung Fläche für die Landwirtschaft dar.

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird 1996 der Siedlungsbereich Mooringen nicht mehr als Fläche für die Landwirtschaft sondern insgesamt als Dorfgebiet dargestellt.

In den Jahren 2001 bis 2004 wurde die 18a-Änderung des Flächennutzungsplanes in zwei Fassungen erarbeitet. Die 18a-Änderung war aufgrund des hohen Detaillierungsgrades nicht genehmigungsfähig.

Bebauungsplan Nr. 89 „Mooringer Straße“ – Entwurf –

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „Mooringer Straße“ von 1994 wurde nicht als Satzung bekannt gemacht.

2.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Osterholz

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan in einem wichtigen Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft mit Bedeutung für das Landschaftsbild. Darüber hinaus handelt es sich um eine Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild. Aufgrund dieser Wertigkeiten liegt Mooringen in einem Bereich, der die fachlichen Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

2.4 Dorferneuerung

Der Siedlungsbereich Mooringen war in die Dorferneuerungsplanung „Worphausen“ aus dem Jahr 1991 einbezogen. In dem Dorferneuerungsplan wurden Ziele und Grundsätze für die weitere Entwicklung von Mooringen erarbeitet.

Als wichtiges Ziel benennt der Dorferneuerungsplan die in Mooringen noch deutlich erkennbare Findorffsche Siedlungsstruktur zu bewahren und die Umnutzung und Erhaltung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude sicherzustellen. Eine Umnutzung der Gebäude für Wohnzwecke soll Ergänzungen, Erweiterungen oder auch Verkleinerungen der Gesamtstruktur im begrenzten Rahmen einschließen. Hierzu gehören auch Neubauten.

Zur Sicherung der überkommenen Siedlungsstruktur wird im Entwicklungskonzept des Dorferneuerungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen.

3 Darstellung des Bestandes

3.1 Siedlungsstruktur

Das gesamte Gebiet östlich und nördlich von Lilienthal bis nach Gnarrenburg ist gekennzeichnet von Moorreihensiedlungen, die im 18. und 19. Jahrhundert, zu Zeiten der hannoverschen Moorkolonisation unter Jürgen Christian Findorff, angelegt wurden. Die Landschaft wird geprägt von langen, gerade verlaufenden Straßendörfern mit Birkenalleen und Kanälen. Zwischen den Straßendörfern liegen im Bereich von Mooringen etwa 1 bis 3 km breite landwirtschaftliche Nutzflächen.

Für die Besiedlung musste das Land entwässert werden. Das dadurch entstandene Grabensystem diente abgesehen von der Entwässerung auch zum Transport von Torf und landwirtschaftlichen Produkten. Zum Teil sind noch die alten Torfscheunen vorhanden, die parallel zur „Mooringer Straße“ unmittelbar an dem begleitenden Graben errichtet wurden.

Die „Mooringer Straße“ weist – wie es für Findorff-Siedlungen im Teufelsmoor typisch ist – größtenteils eine doppelreihige Birkenallee auf. Charakteristisch ist auch der umseitig beschriebene streifenartige Aufbau mit dem hohen Anteil an Freiflächen, die zu großen Teilen mit alten Gehölzen bestanden sind oder als Nutzgarten bzw. Obstwiese angelegt sind.

Noch 1991 bestand Mooringen nahezu ausnahmslos aus landwirtschaftlichen Hofstellen, die allerdings bereits damals nicht mehr alle als solche in Betrieb waren. Inzwischen haben weitere Höfe den landwirtschaftlichen Betrieb eingestellt, und es sind vereinzelt Wohngebäude hinzugekommen.

Die Findorffsche Siedlungsstruktur in Mooringen ist entsprechend dem folgenden Schema gegliedert:

- ↑ Nordwest
- Vorweiden (überwiegend Grünland, teilweise Acker)
- geradlinige Straße / Fahrdamm mit begleitendem Gehölzbewuchs (größtenteils Birkenallee) von Südwesten nach Nordosten
- Entwässerungsgraben / Schiffgraben mit Überfahrten
- ehemalige Torfscheunen direkt am Schiffgraben, parallel zum Graben und nordöstlich der Zufahrt
- Freiflächen mit zentral angeordneter Hofzufahrt (Grünland, Obstwiese, z. T. Nutzgarten)
- Wohnwirtschaftsgebäude und Nebengebäude der Hofstelle; Wohnwirtschaftsgebäude in Ost-West-Ausrichtung und dadurch schräg zur Straße stehend
- Freiflächen geringer Ausdehnung (Hofflächen, Obstwiese, Nutzgarten)
- Grünland oder Ackerflächen
- ↓ Südost

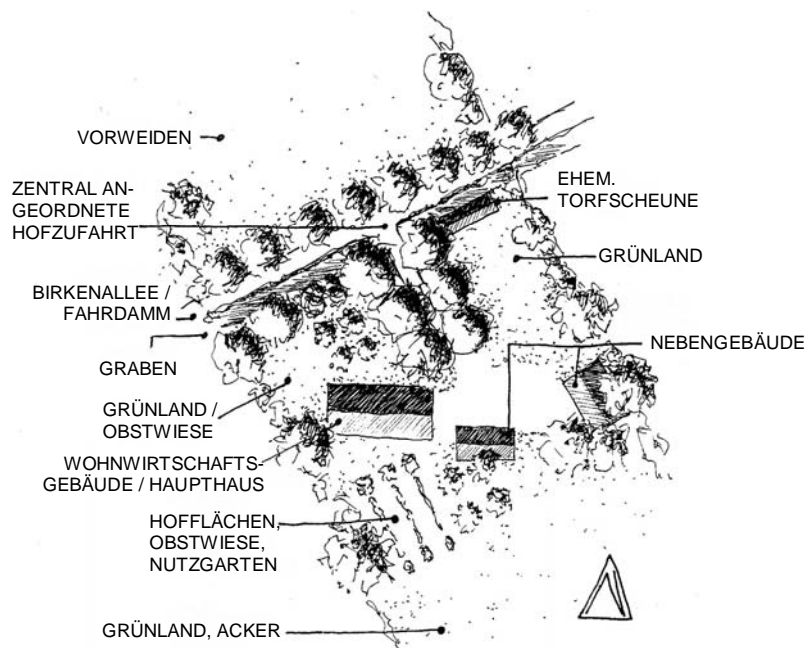


Abb. 2: Gliederung der Findorffschen Siedlungsstruktur in Mooringen

Im Folgenden ist für die einzelnen Hofstellen die Bestandssituation grundstückswise dargestellt mit Lageplan und Fotodokumentation sowie der Beschreibung von Besonderheiten.

Mooringer Straße 2

Hofstelle

Fotodokumentation:



Wohnnutzung und Pensionspferdehaltung



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 2

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



unbebaut, kein separates Grundstück



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 3

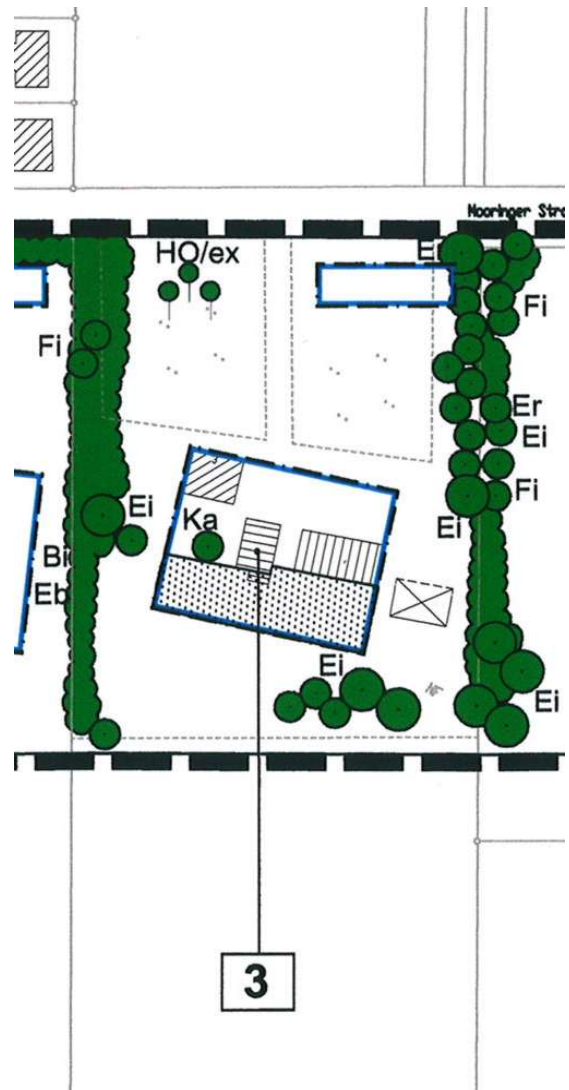
Hofstelle

Fotodokumentation:



Wohnnutzung und Pensionspferdehaltung

Gemäß Geruchsgutachten liegen die Geruchshäufigkeiten teilweise deutlich unter 15 %; lediglich südlich des Pferde-
stalls werden 21,1 % erreicht.



Lageplan 1:2.000

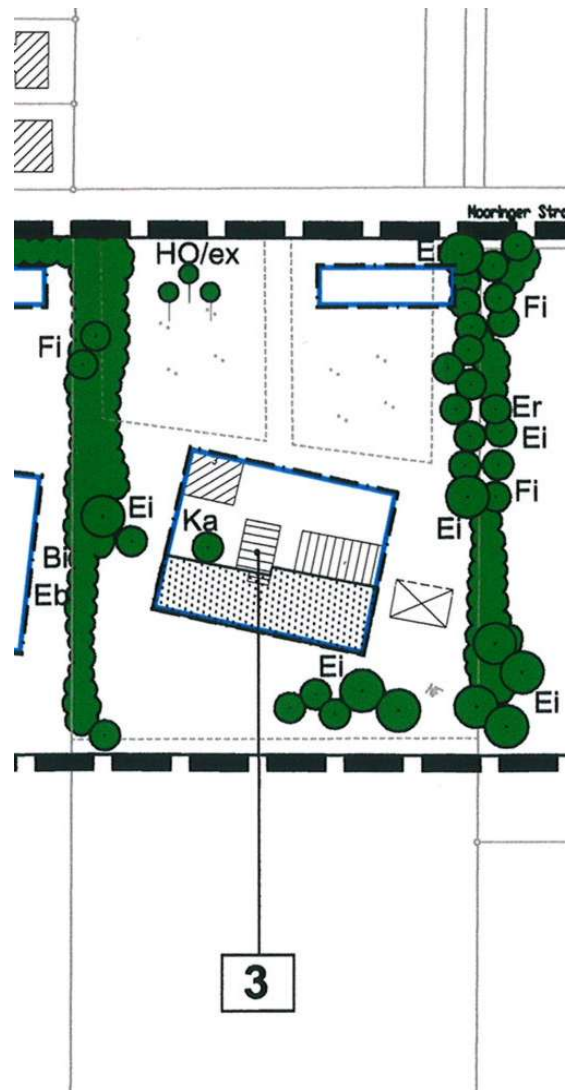
Mooringer Straße 3

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



unbebaut, kein separates Grundstück



Lageplan 1:2.000

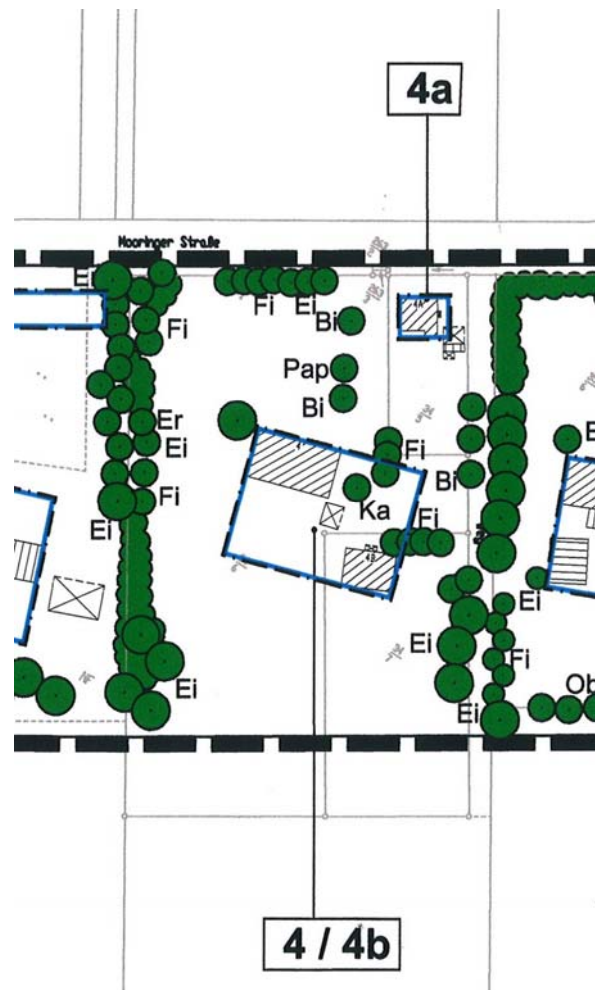
Mooringer Straße 4, 4b

Hofstelle

Fotodokumentation:



Wohnnutzung



Lageplan 1:2.000

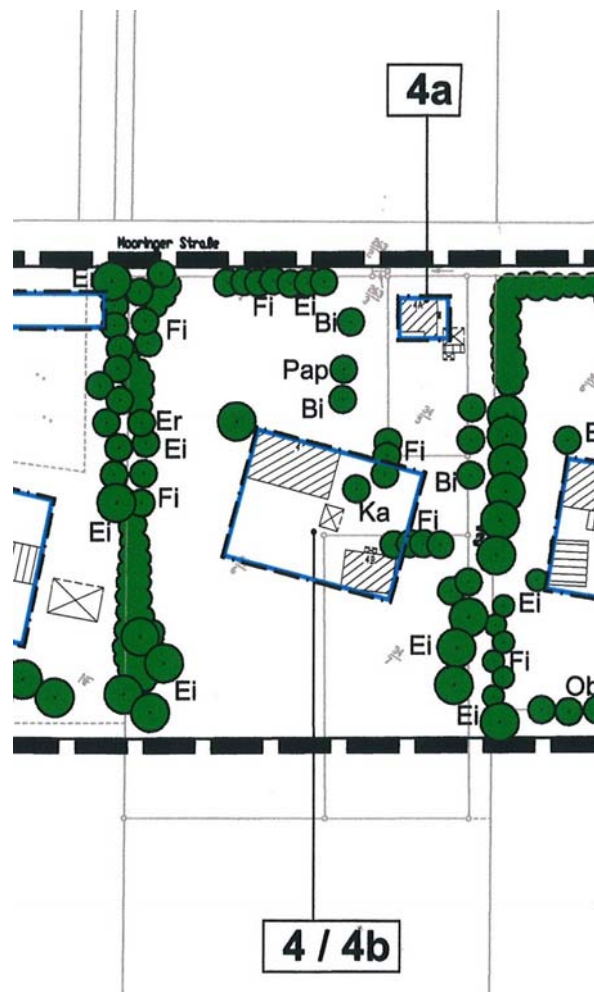
Mooringer Straße 4a

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Wohnnutzung, eigenes Grundstück



Lageplan 1:2.000

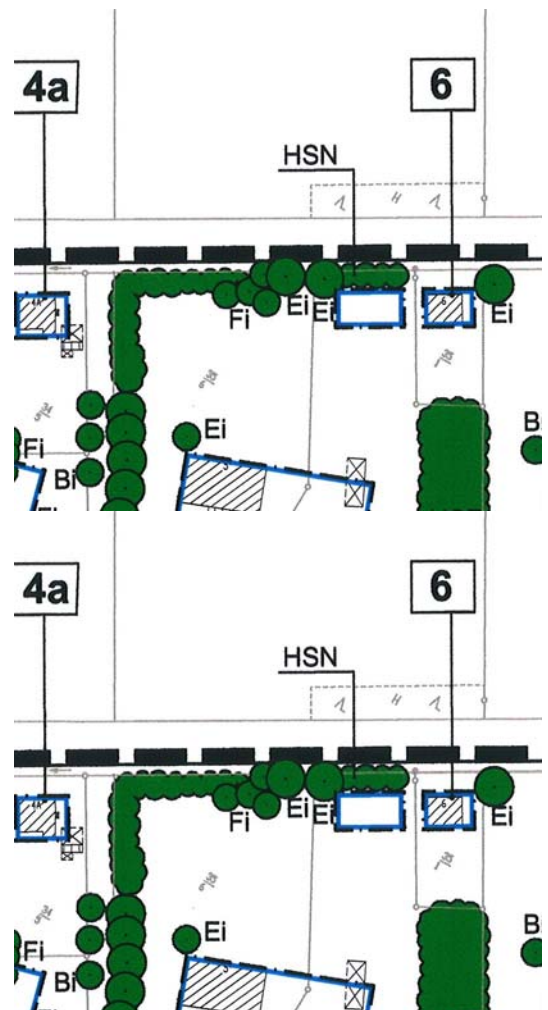
Mooringer Straße 5, 5a

Hofstelle

Fotodokumentation:



Wohnnutzung, Grundstücksgrenze im Verlauf der Zuwegung



Lageplan 1:2.000

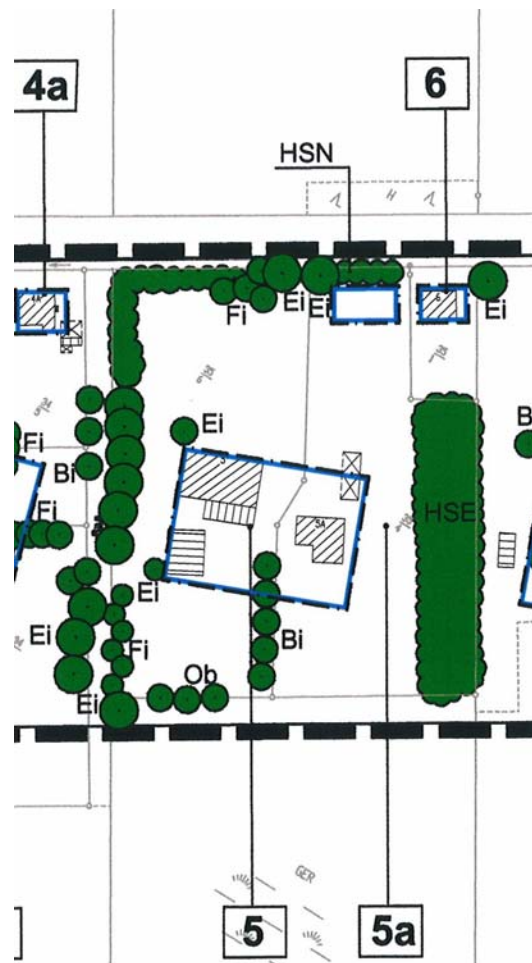
Mooringer Straße 6

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Wohnnutzung, eigenes Grundstück



Lageplan 1:2.000]

Mooringer Straße 7

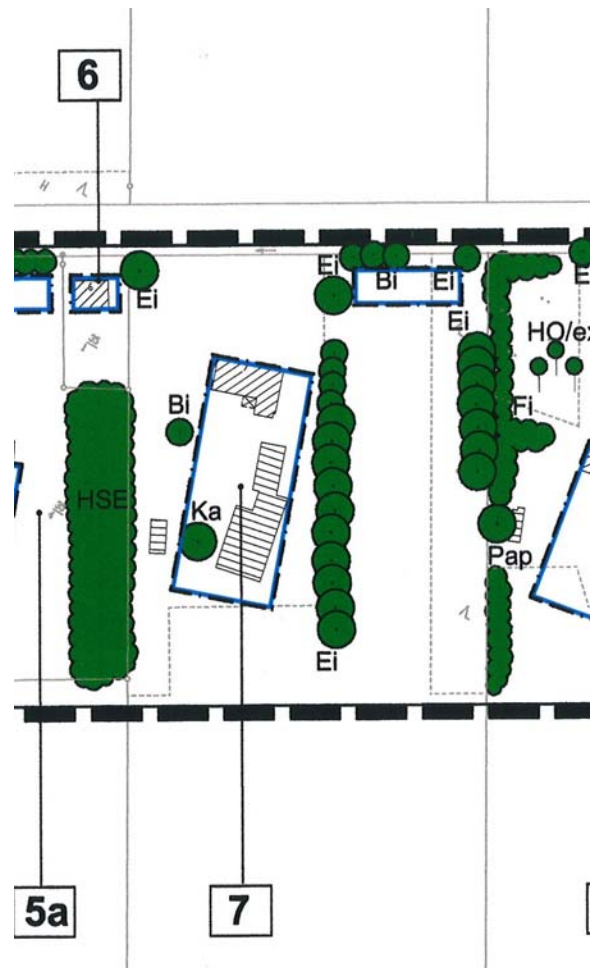
Hofstelle

Fotodokumentation:



Wohnnutzung

Gebäude sind nur westlich der Zuwegung vorhanden



Lageplan 1:2.000

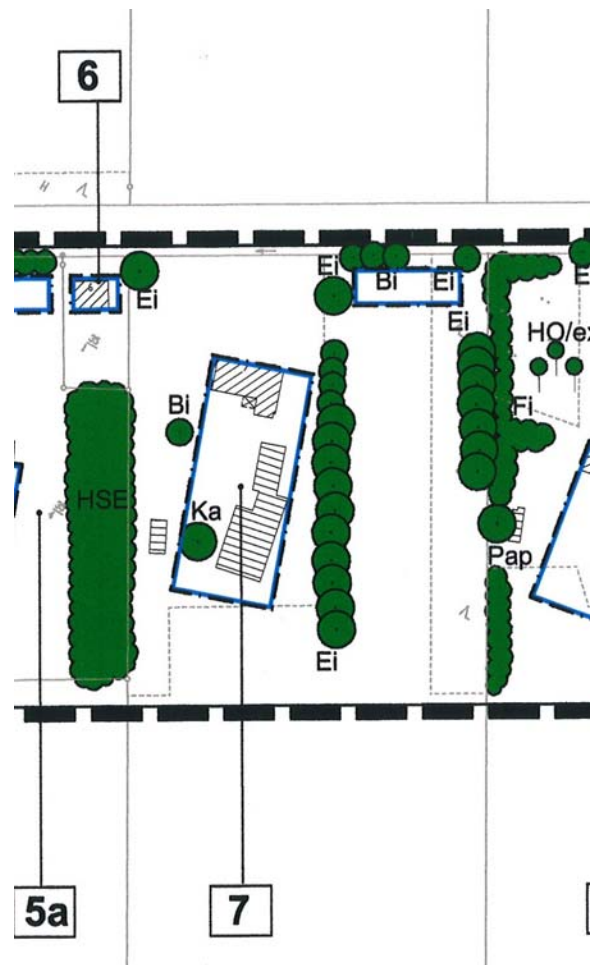
Mooringer Straße 7

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



unbebaut, kein separates Grundstück



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 8

Hofstelle

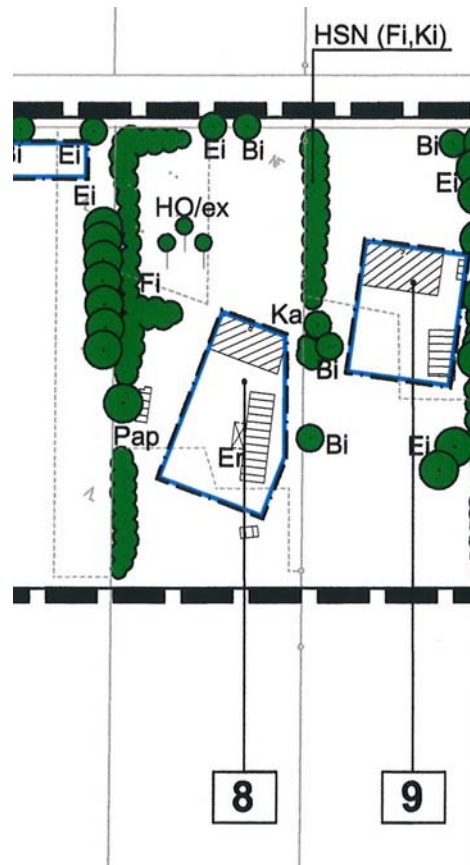
Fotodokumentation:



Teilung der Hofstellenparzelle in zwei schmale Hofstellen (vgl. Nr. 9)

Wohnnutzung, Grundstücksgrenze verläuft mittig

kein Torfscheunenbereich



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 9

Hofstelle

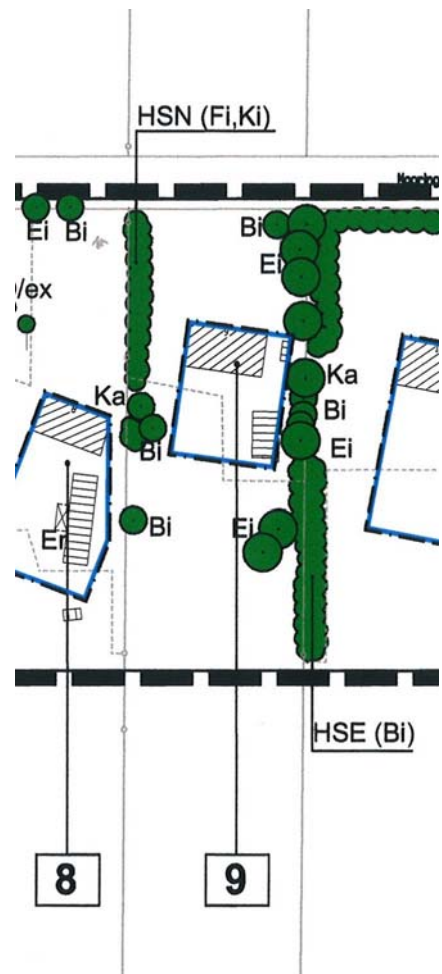
Fotodokumentation:



Teilung der Hofstellenparzelle in zwei schmale Hofstellen (vgl. Nr. 8)

Wohnnutzung, Grundstücksgrenze verläuft mittig

kein Torfscheunenbereich



Lageplan 1:2.000

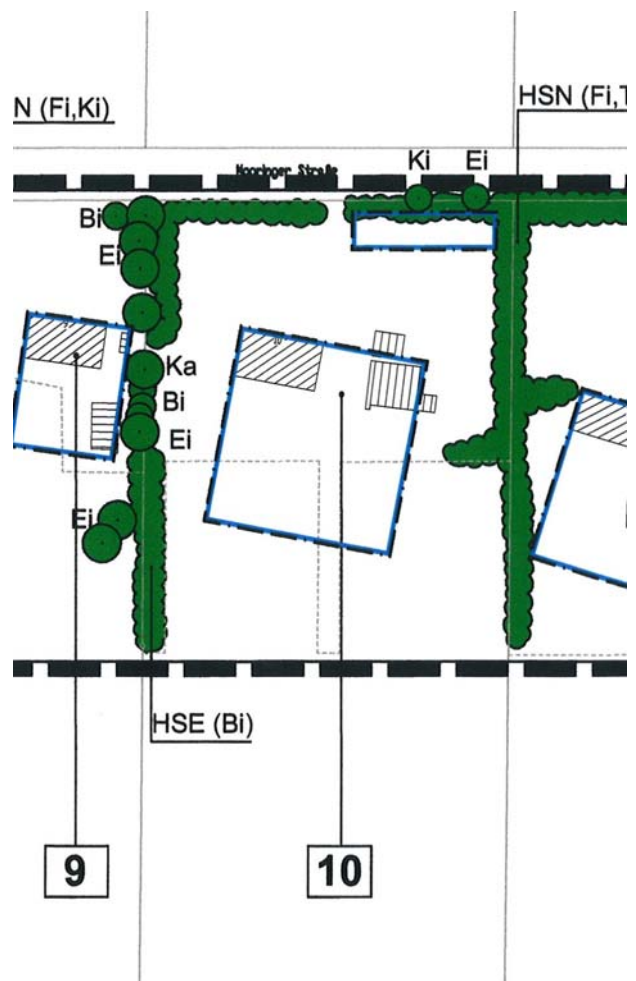
Mooringer Straße 10

Hofstelle

Fotodokumentation:



Wohnnutzung



Lageplan 1:2.000

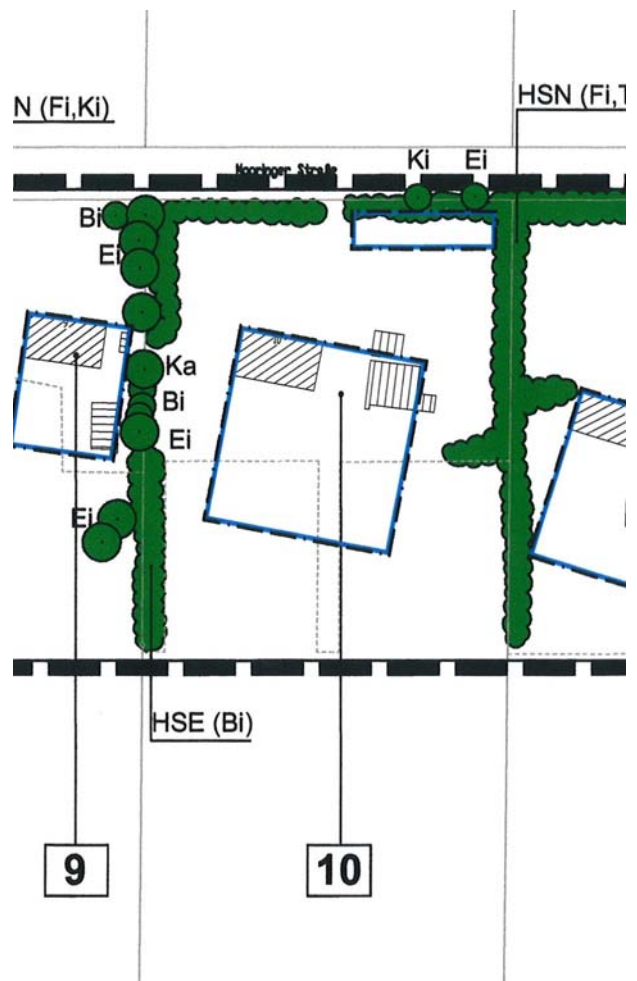
Mooringer Straße 10

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



unbebaut, kein separates Grundstück



Lageplan 1:2.000

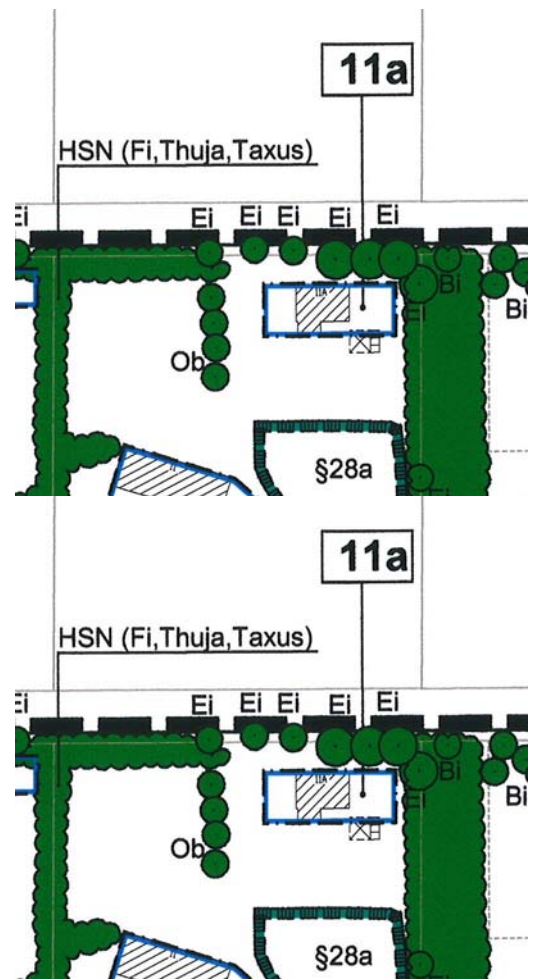
Mooringer Straße 11

Hofstelle

Fotodokumentation:



Wohnnutzung



Lageplan 1:2.000

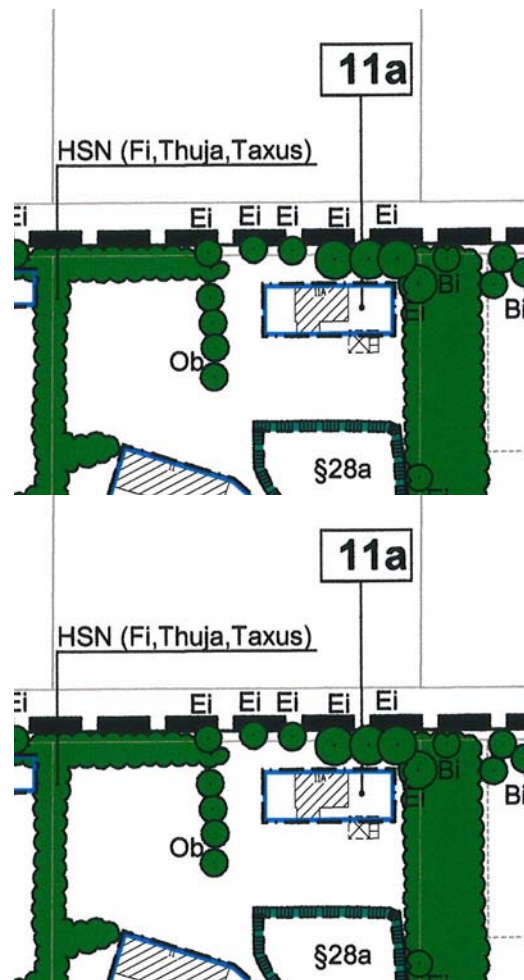
Mooringer Straße 11a

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Wohnnutzung, kein separates Grundstück



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 12

Hofstelle

Fotodokumentation:



Wohnnutzung



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 12

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



unbebaut, kein separates Grundstück



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 13

Hofstelle

Fotodokumentation:



Wohnnutzung

Gebäude sind nur westlich der
Zuwegung vorhanden



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 13a

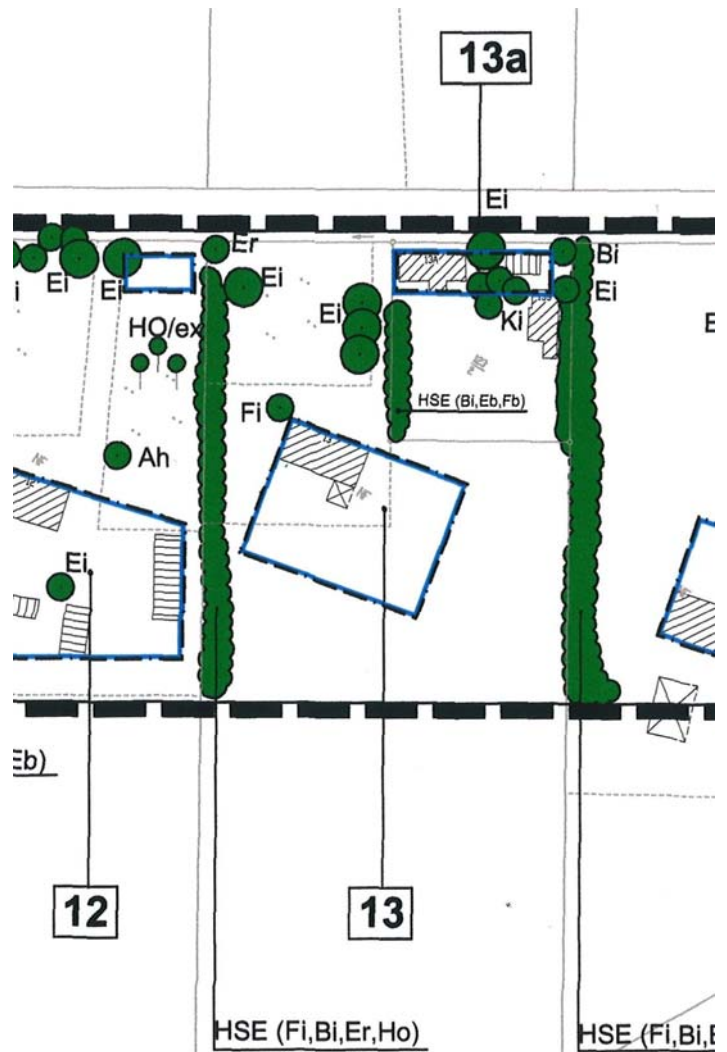
Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Wohnnutzung in ehemaliger
Torfscheune

zwei weitere Gebäude vorhanden



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 14

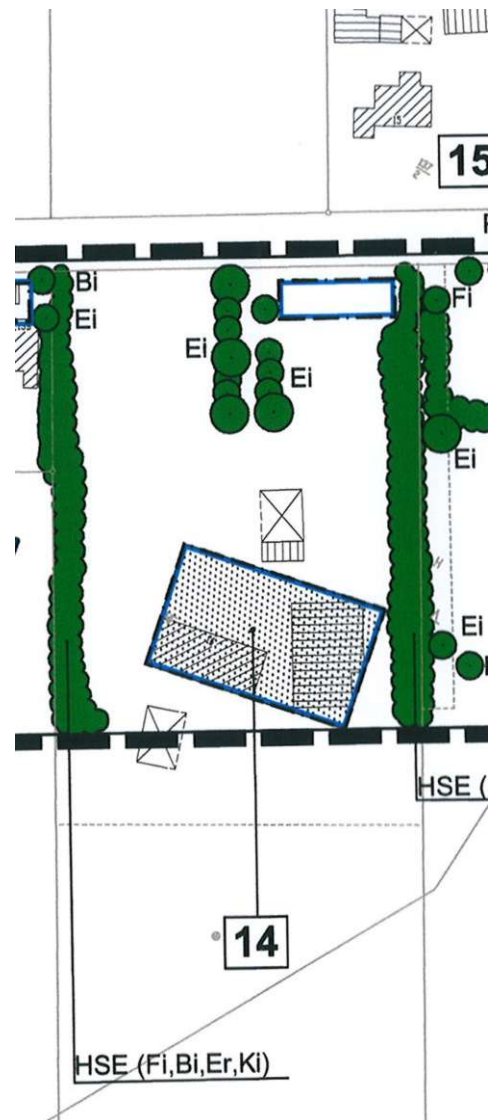
Hofstelle

Fotodokumentation:



Landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb und Wohnen

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit teilweise deutlich überschritten; hier sind nur Nutzungen gemäß § 35 BauGB zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 14

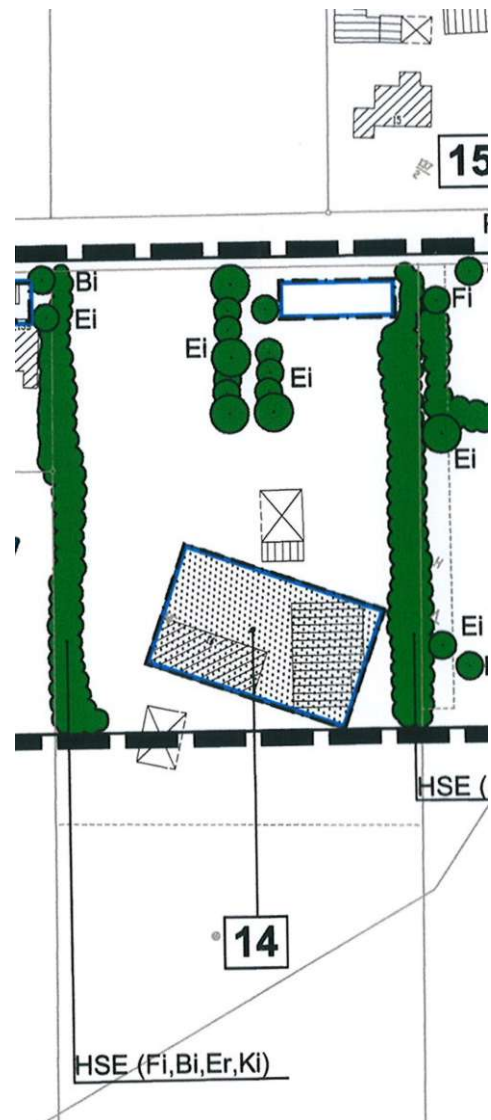
Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



unbebaut, kein separates Grundstück

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit unterschritten (= 13,9 %); eine Wohnnutzung ist zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 16

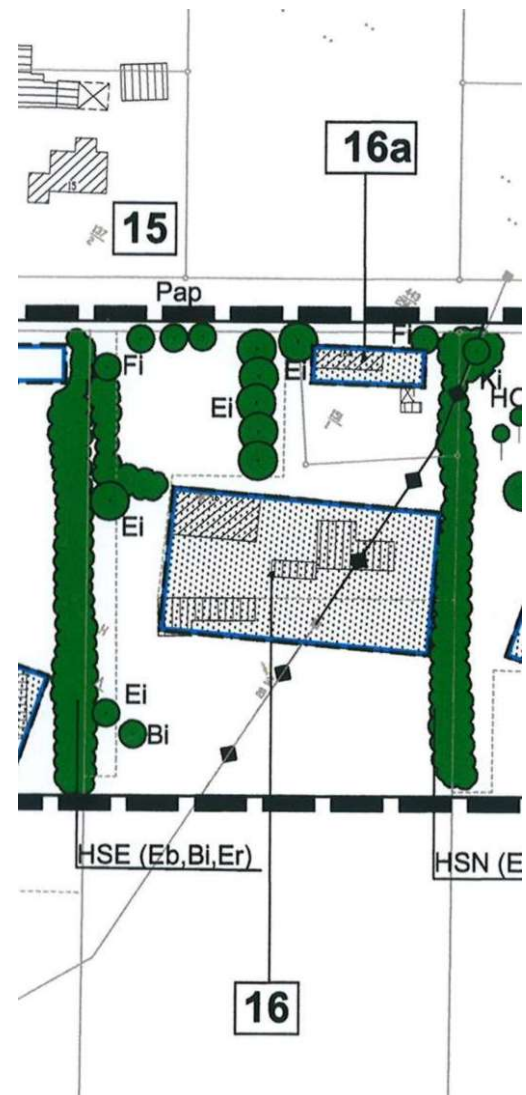
Hofstelle

Fotodokumentation:



Landwirtschaft und Wohnnutzung

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit teilweise deutlich überschritten; hier sind nur Nutzungen gemäß § 35 BauGB zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 16a

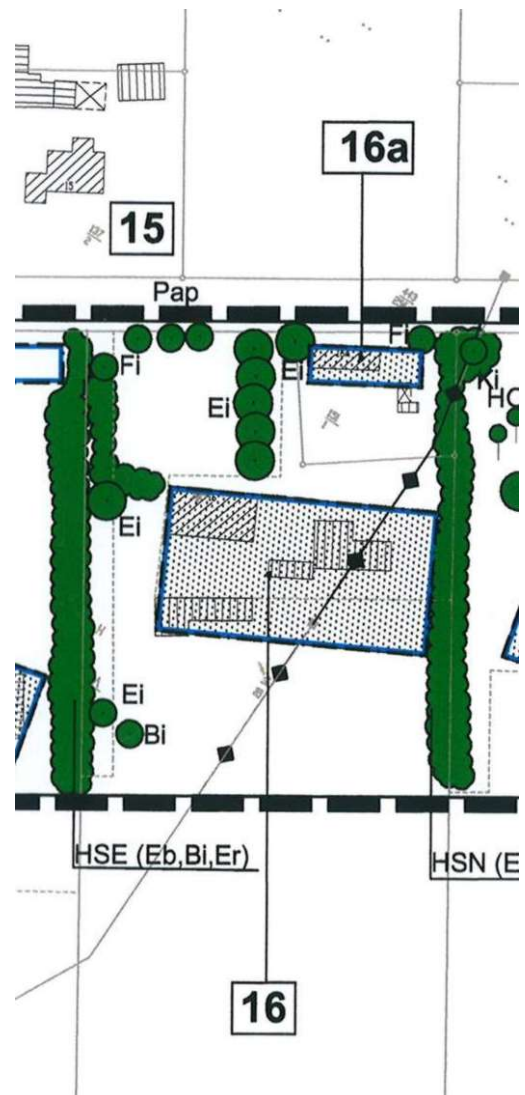
Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Wohnnutzung, eigenes Grundstück

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit überschritten (= 23,2 %); sonstige nicht landwirtschaftliche Wohnnutzungen sind nicht zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 17

Hofstelle

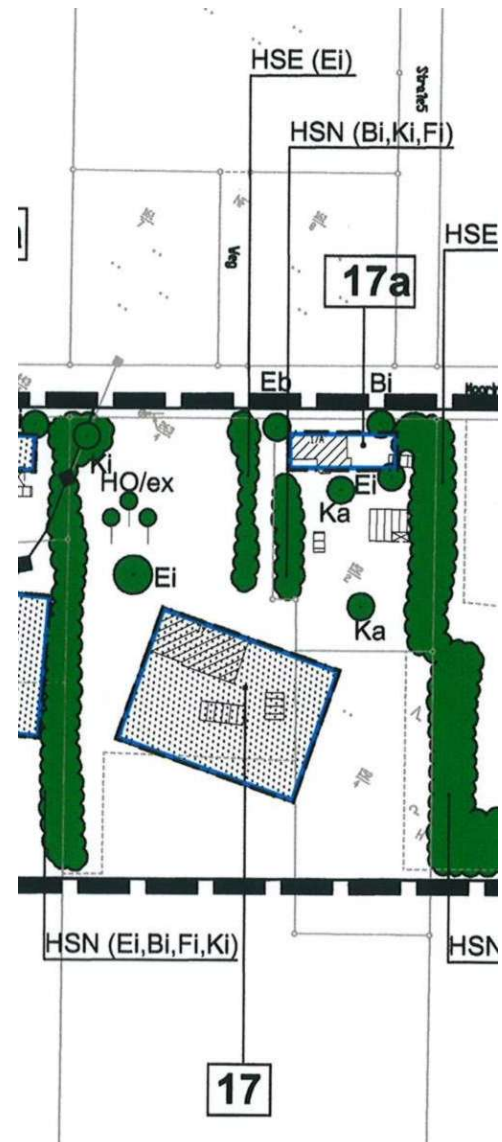
Fotodokumentation:



Wohnnutzung

Gebäude sind nur westlich der
Zuwegung vorhanden

Gemäß Geruchsgutachten wird der
Grenzwert von 20 % Geruchshäufig-
keit überwiegend überschritten; hier
sind nur Nutzungen gemäß § 35
BauGB zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 17a

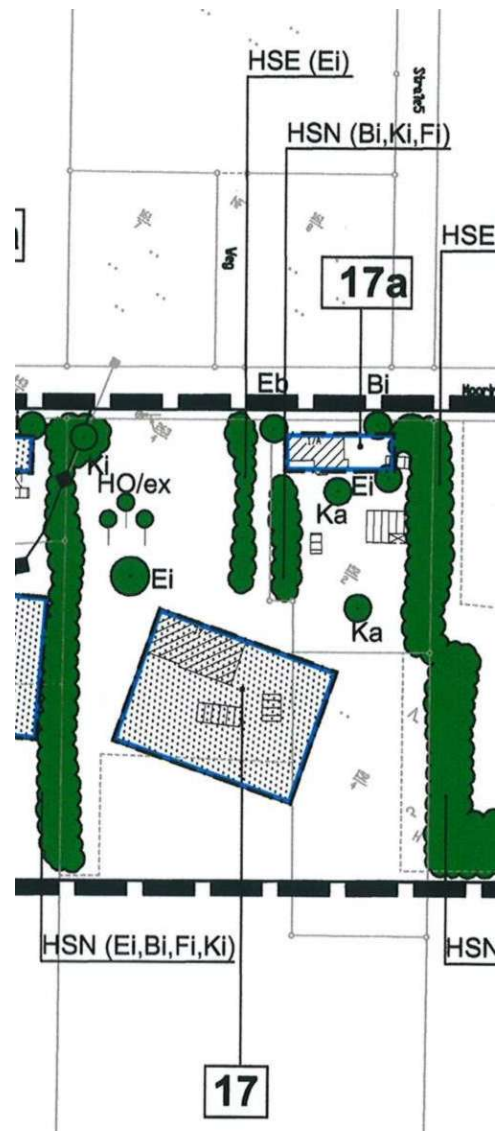
Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Wohnnutzung, eigenes Grundstück

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit unterschritten (= 11,7 %); eine Wohnnutzung ist zulässig..



Lageplan 1:2.000

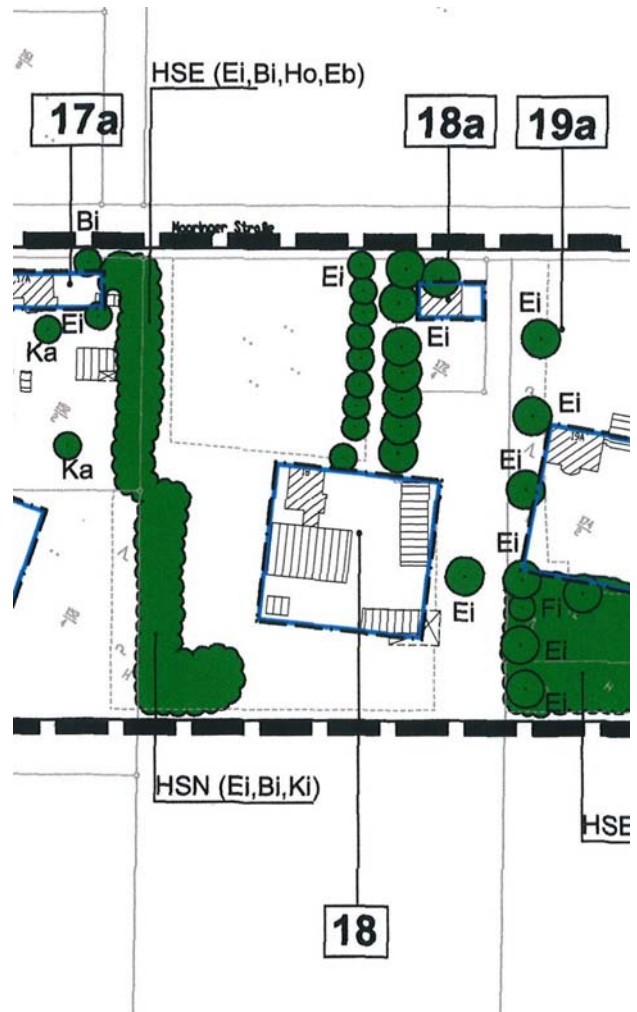
Mooringer Straße 18

Hofstelle

Fotodokumentation:



ehemaliger landwirtschaftlicher
Nebenerwerbsbetrieb und Wohnen



Lageplan 1:2.000

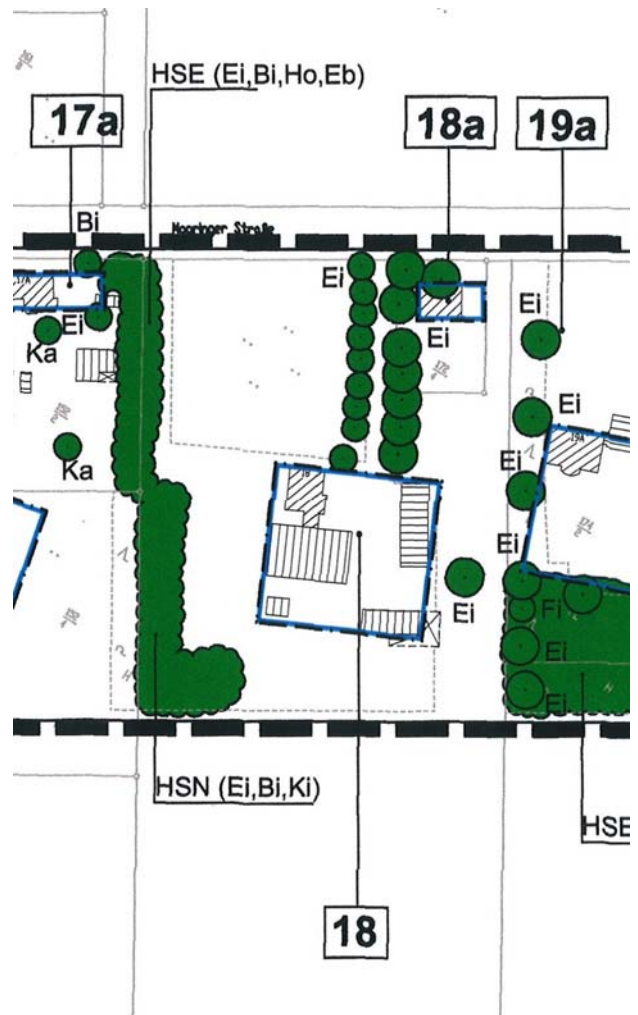
Mooringer Straße 18a

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Wohnnutzung, Neubau 2005, eigenes Grundstück



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 19, 19a

Hofstelle

Fotodokumentation:



Die ursprüngliche Hofstelle ist aufgelöst und in mehrere Grundstücke geteilt.

Das westliche und mittlere Grundstück werden zum Wohnen genutzt.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 19

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Wohnnutzung vorhanden,
eigenes Grundstück



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 20

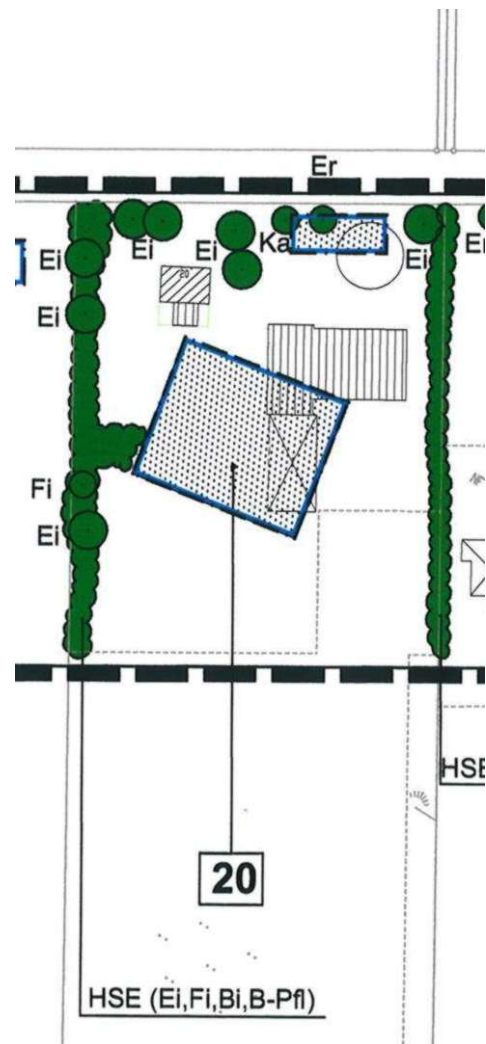
Hofstelle

Fotodokumentation:



Landwirtschaftlicher Haupt-
erwerbsbetrieb und Wohnen

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit zwar teilweise in den Baugrenzen unterschritten, aufgrund des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes sind jedoch nur Nutzungen gemäß § 35 BauGB zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 20

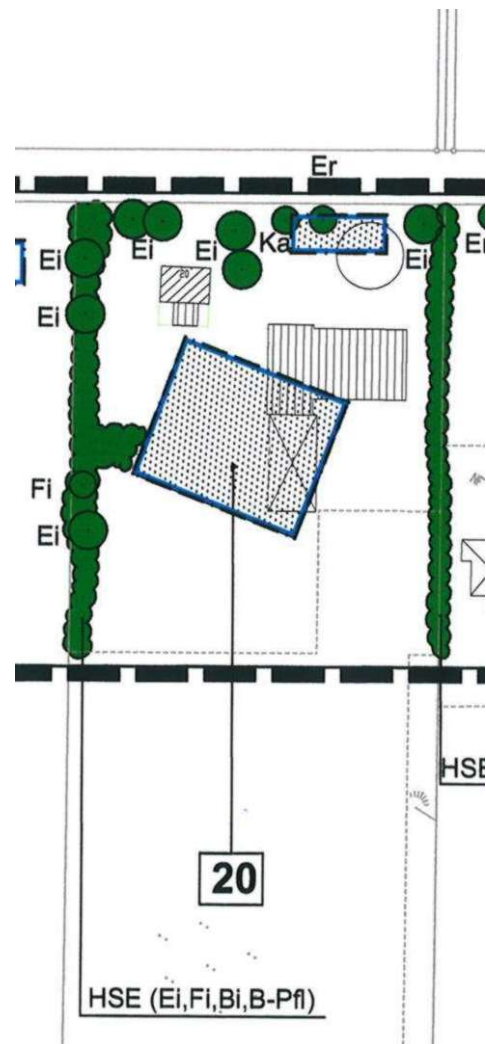
Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Güllebehälter vorhanden, kein
separates Grundstück

Gemäß Geruchsgutachten wird der
Grenzwert von 20 % Geruchs-
häufigkeit überschritten; hier sind
nur Nutzungen gemäß § 35 BauGB
zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 21

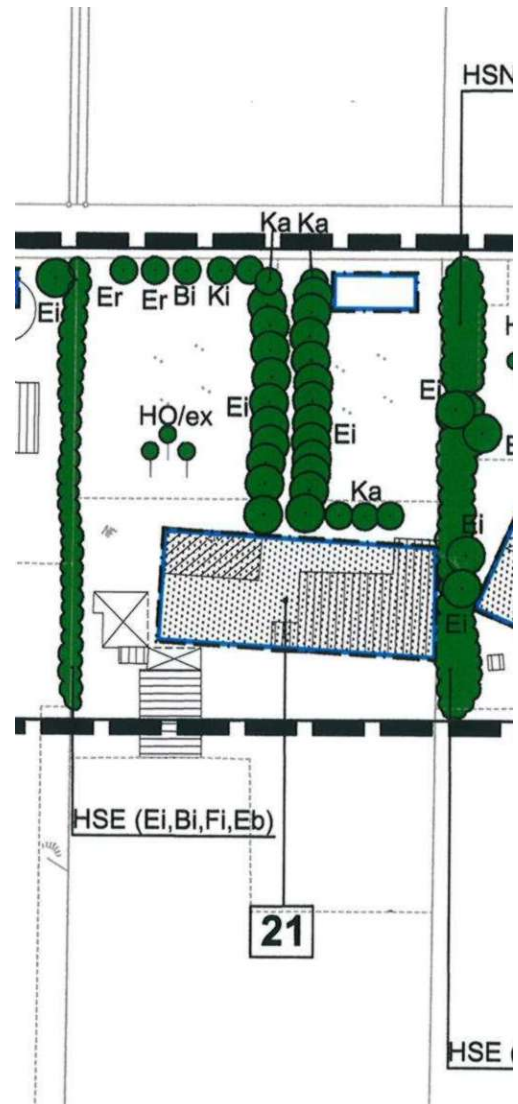
Hofstelle

Fotodokumentation:



Landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb und Wohnen

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit überschritten; hier sind nur Nutzungen gemäß § 35 BauGB zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 21

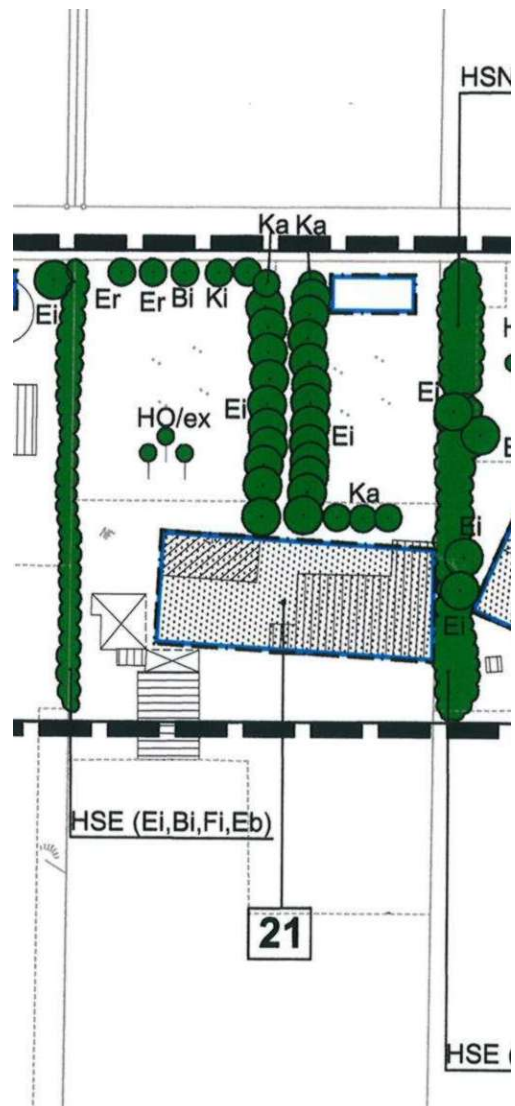
Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



unbebaut, kein separates Grundstück

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit unterschritten (= 14,6 %); eine Wohnnutzung ist zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 22

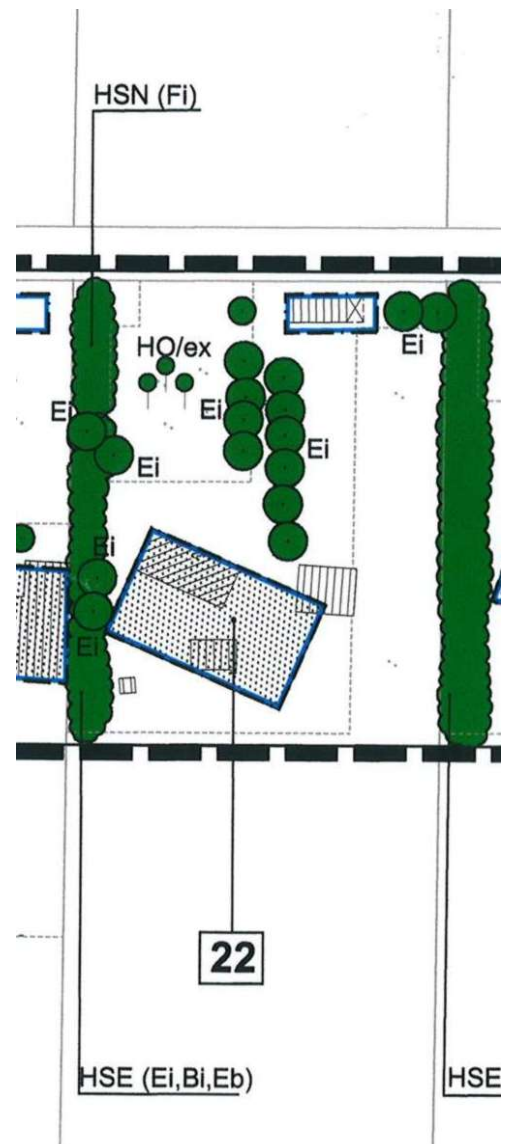
Hofstelle

Fotodokumentation:



Wohnnutzung

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit überschritten; hier sind nur Nutzungen gemäß § 35 BauGB zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 22

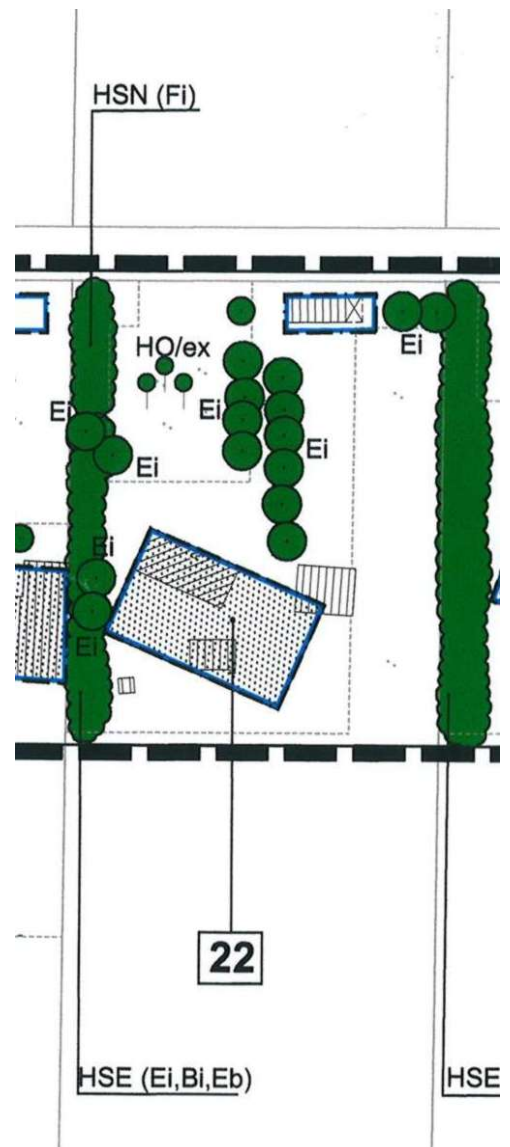
Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Torfscheune vorhanden, kein separates Grundstück

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit unterschritten (max. 16,6 %); eine Wohnnutzung ist zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 23

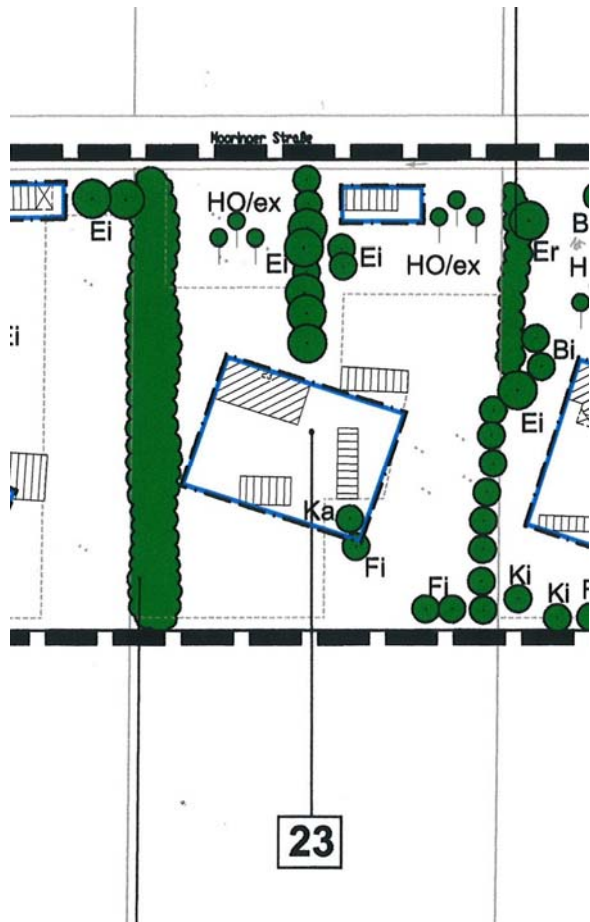
Hofstelle

Fotodokumentation:



Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb
und Wohnen

Gemäß Geruchsgutachten wird der
Grenzwert von 20 % Geruchshäufig-
keit teilweise deutlich überschritten;
hier sind nur Nutzungen gemäß § 35
BauGB zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 23

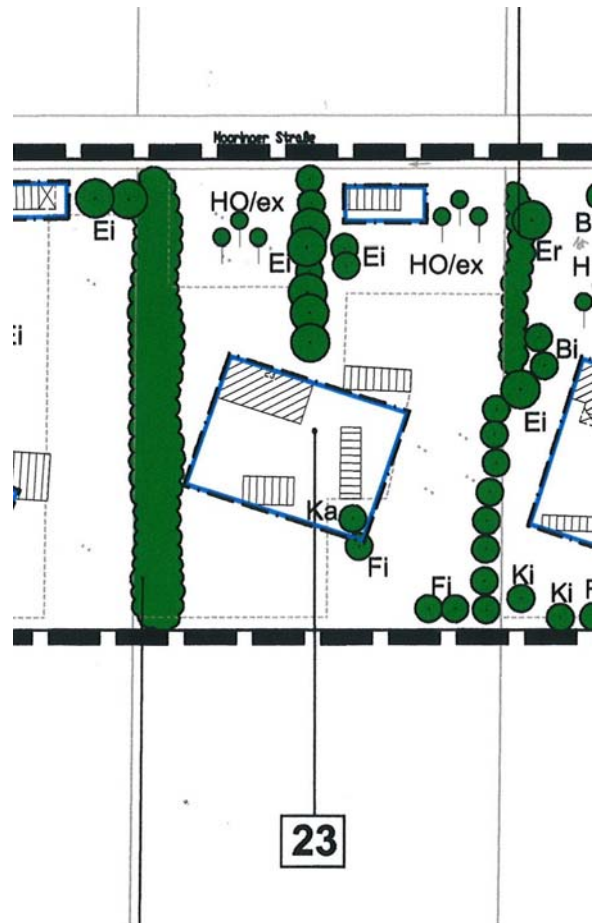
Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Torfscheune vorhanden, kein separates Grundstück

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit überschritten (max. 27,4 %); hier sind nur Nutzungen gemäß § 35 BauGB zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 24

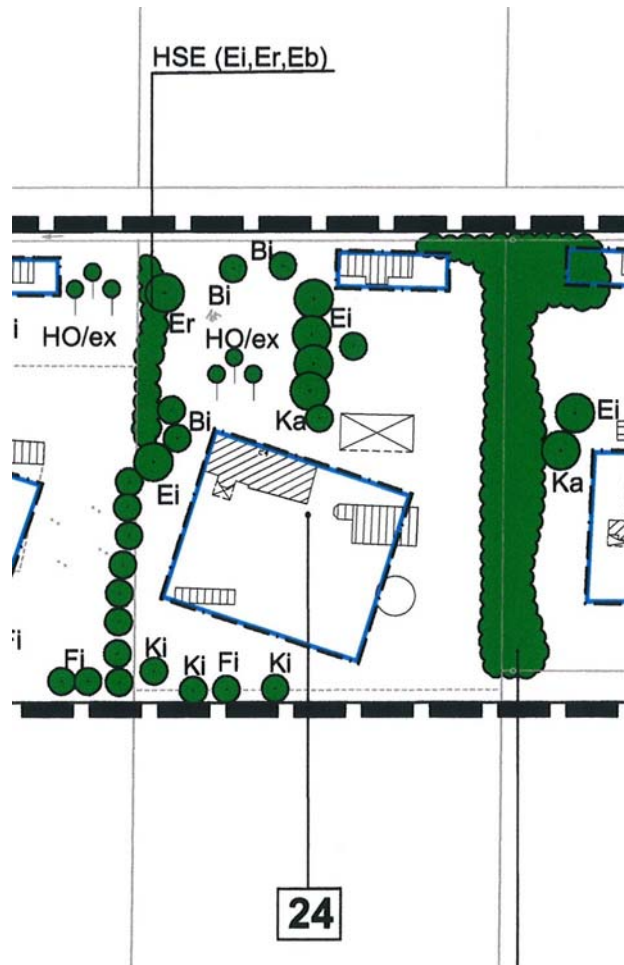
Hofstelle

Fotodokumentation:



Wohnnutzung

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit im westlichen Bereich leicht überschritten; Wohnnutzungen bleiben zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 24

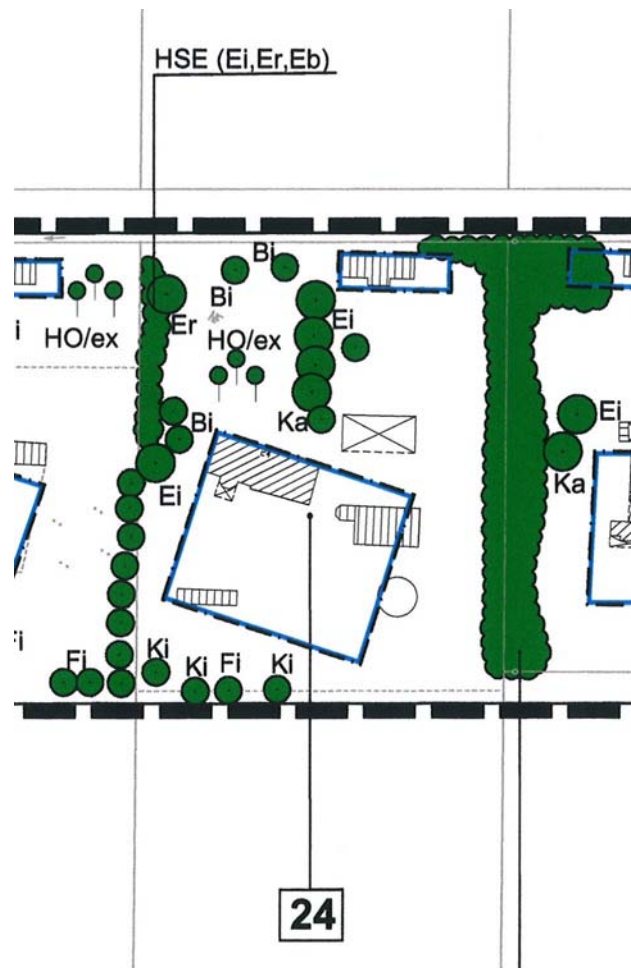
Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Torfscheune vorhanden, kein separates Grundstück

Gemäß Geruchsgutachten wird der Grenzwert von 20 % Geruchshäufigkeit deutlich unterschritten; eine Wohnnutzung ist zulässig.



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 25

Hofstelle

Fotodokumentation:

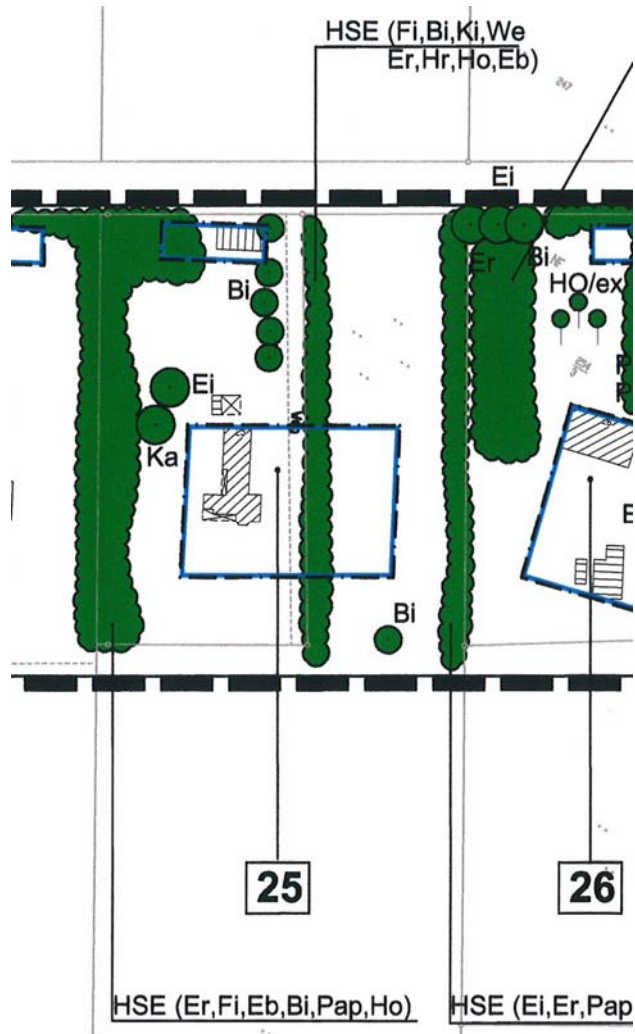


Wohnnutzung,
Grundstücksgrenze an der
Ostseite der Zuwegung

Gebäude sind nur westlich der
Zuwegung vorhanden

Torfscheune vorhanden, sie liegt
ausnahmsweise westlich der
Zuwegung

Hofstellencharakter und
-struktur sind aufgelöst



Lageplan 1:2.000

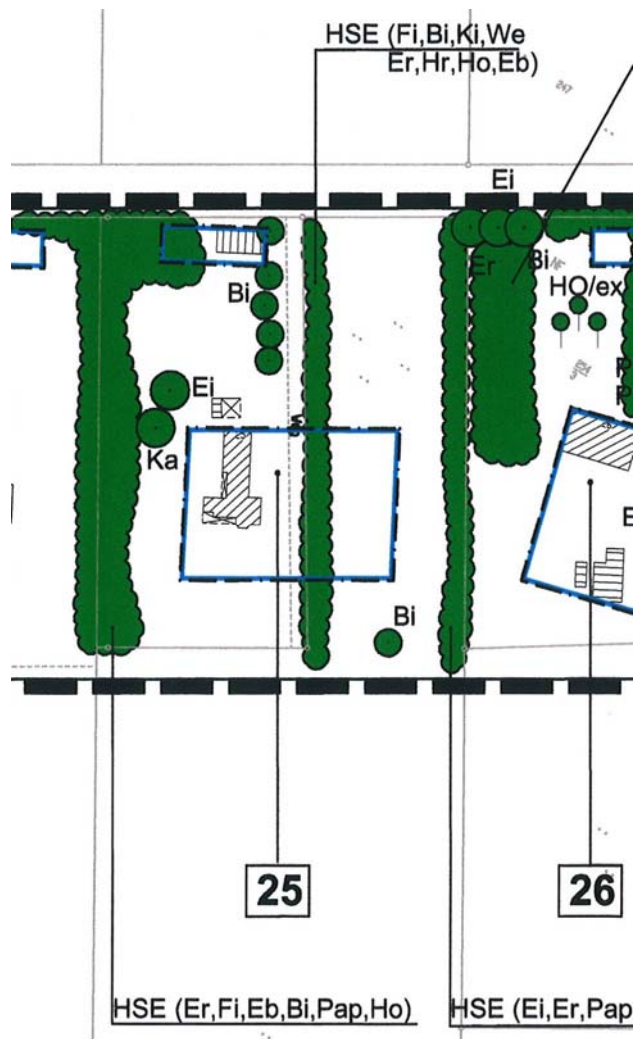
Mooringer Straße 25

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



unbebaut, eigenes Grundstück



Lageplan 1:2.000

Mooringer Straße 26/27

Hofstelle

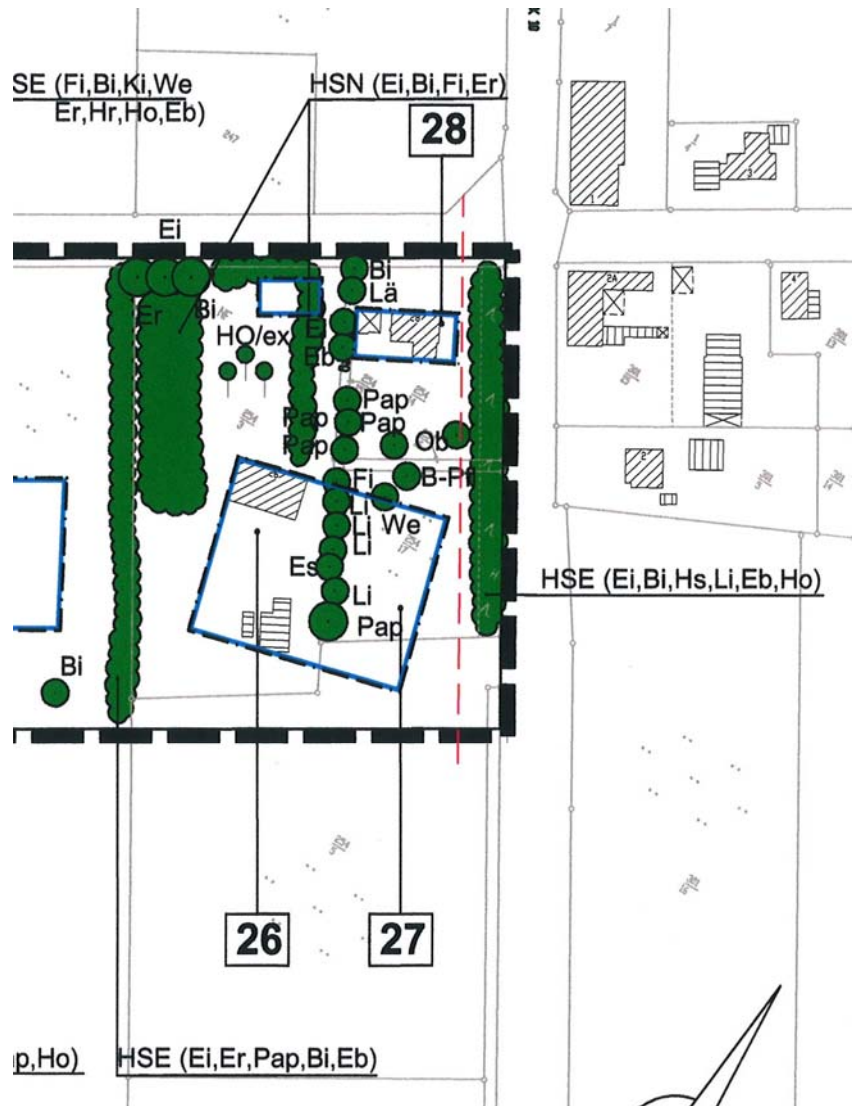
Fotodokumentation:



Wohnnutzung,
Grundstücksgrenze an der
Ostseite der Zuwegung

Gebäude sind nur westlich
der Zuwegung vorhanden

Hofstellencharakter ist
durch Aufteilung in drei
Grundstücke aufgelöst



Lageplan 1:2.000

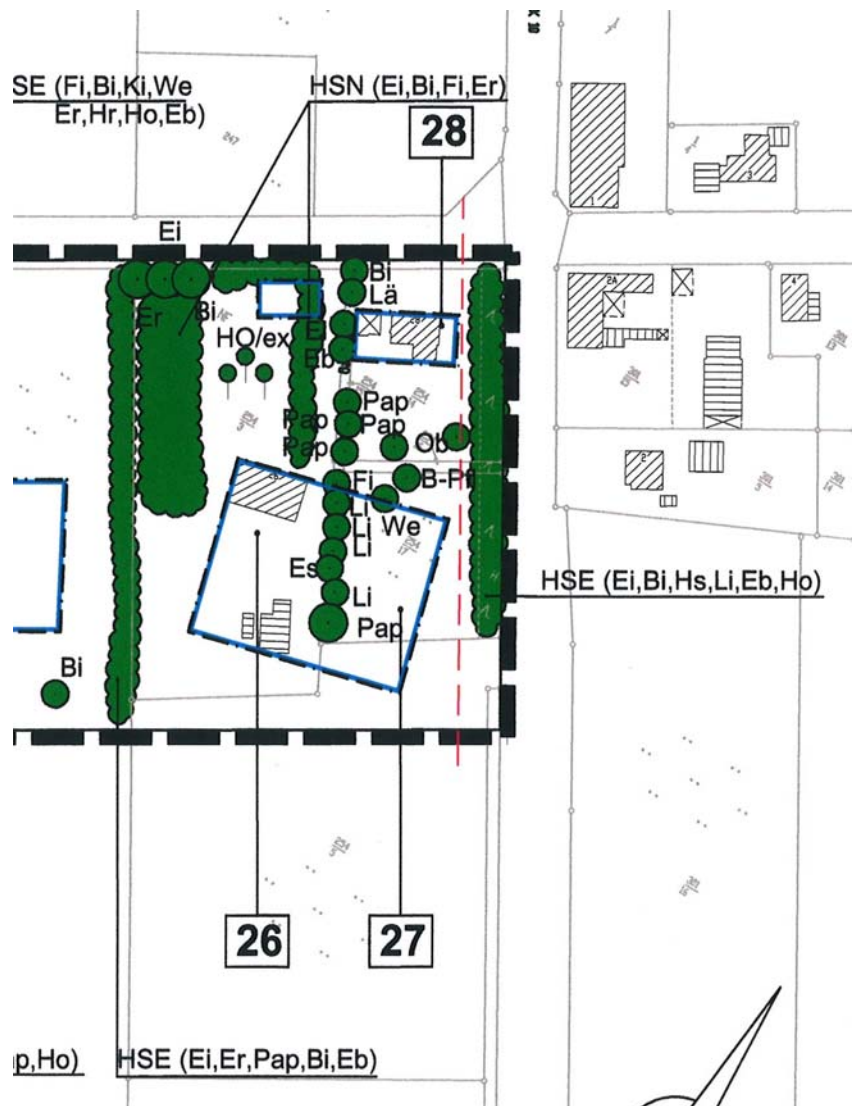
Mooringer Straße 28

Torfscheunenbereich

Fotodokumentation:



Wohnnutzung, eigenes Grundstück



Lageplan 1:2.000

Nach Kenntnis und Aktenlage der Gemeinde Lilienthal sowie des Landkreises Osterholz (genehmigte Wohneinheiten nach Abgleich mit den Bauakten) sind auf den einzelnen Grundstücken die in der Übersicht 1 enthaltene Anzahl an Wohneinheiten vorhanden (Stand: November 2005).

Übersicht 1: Wohneinheiten, Bestand

Haus-Nr.	Anzahl der Wohneinheiten
2	1
3	1
4	1
4a	1
4b	1
5	1
5a	1
6	1
7	2
7a	1
8	2
8a	1
9	2
10	1
11	2
11a	1
12	Keine Unterlagen vorhanden
13	Keine Unterlagen vorhanden
13a	1
14	1
16	Keine Unterlagen vorhanden
16a	1
17	1
17a	1
18	1 und 1 beantragt
18a	1
18b	Keine Unterlagen vorhanden
19	Keine Unterlagen vorhanden
19a	1
20	1
21	1
22	Keine Unterlagen vorhanden
23	4
24	2
25	1
26/27	1 und 1 beantragt
28	1

3.2 Nutzung

Landwirtschaft

Die ehemals oder noch landwirtschaftlich genutzte Bebauung in Mooringen besteht nach wie vor fast durchgehend aus jeweils einem großflächigen Hauptgebäude und meist mehreren Nebengebäuden. Die Hauptgebäude dienen heute meist als Wohnhäuser. Früher wurde der östliche Teil des Hauptgebäudes i. d. R. als Stall genutzt, der westliche zum Wohnen (Wohnwirtschaftsgebäude), was die großen Grundflächen erklärt. Die Nebengebäude stehen teils leer, teilweise dienen sie als Garagen/Abstellräume oder einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Mittlerweile gibt es im Gebiet der Satzung nur noch vier landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb sowie zwei Betriebe mit Pferdehaltung.

Pferdehaltung:

- Mooringer Straße 2
- Mooringer Straße 3

Haupterwerbsbetriebe*:

- Mooringer Straße 14 (20 Milchkühe; 50 Bullen / Rinder; Anbindestall)
- Mooringer Straße 16 (16 Milchkühe; Jungviehaufzucht; 8 Bullen)
- Mooringer Straße 20 (Betrieb verpachtet, Stall wird für Jungviehaufzucht genutzt; insgesamt 58 Stück Rindvieh)
- Mooringer Straße 21 (25 Milchkühe; 30 Bullen; 25 Zuchtsauen)

Nebenerwerbsbetriebe*:

- Mooringer Straße 18 (Betriebsaufgabe nach 1998)
- Mooringer Straße 23 (kleinerer Bestand Mutterkühe)

* (Quelle: Befragung in der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung Osterholz, 1998 und Aktualisierung durch einzelbetriebliche Befragung 20./24.10.2005, GfL Bremen)

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft sollen nicht durch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden.

Es ist für die bestehende Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft in Anbetracht der zu erwartenden dynamischen Entwicklung der Landwirtschaft nicht sinnvoll, den derzeitigen Zustand des Viehbesatzes und der Stalltechnik zur Beurteilung der kleinteilig auftretenden Immissionskonflikte heranzuziehen. Aktuell können die Immissionslage und die Entwicklungsabsichten eines Betriebes jeweils nur im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden. Eine Immissionsuntersuchung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus 2006 hat ergeben, dass die Grenzwerte nach der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) innerhalb der Baugrenzen bei mehreren Betrieben überschritten werden. Bis auf den Betrieb Mooringer Straße 3 sind keinerlei Emittenten auf der Westseite Mooringens vorhanden, so dass dort keine Beschränkungen für eine Wohnbebauung vorliegen. Auf der Ostseite sind jedoch mehrere

landwirtschaftliche Betriebe vorhanden und verursachen Beschränkungen für eine mögliche Wohnbebauung. Die Auswirkungen der Immissionen sind grafisch dargelegt. Dies führt dazu, dass an der Stelle sonstige Wohnnutzungen unzulässig sind solange die landwirtschaftliche Nutzung des Emittenten besteht.

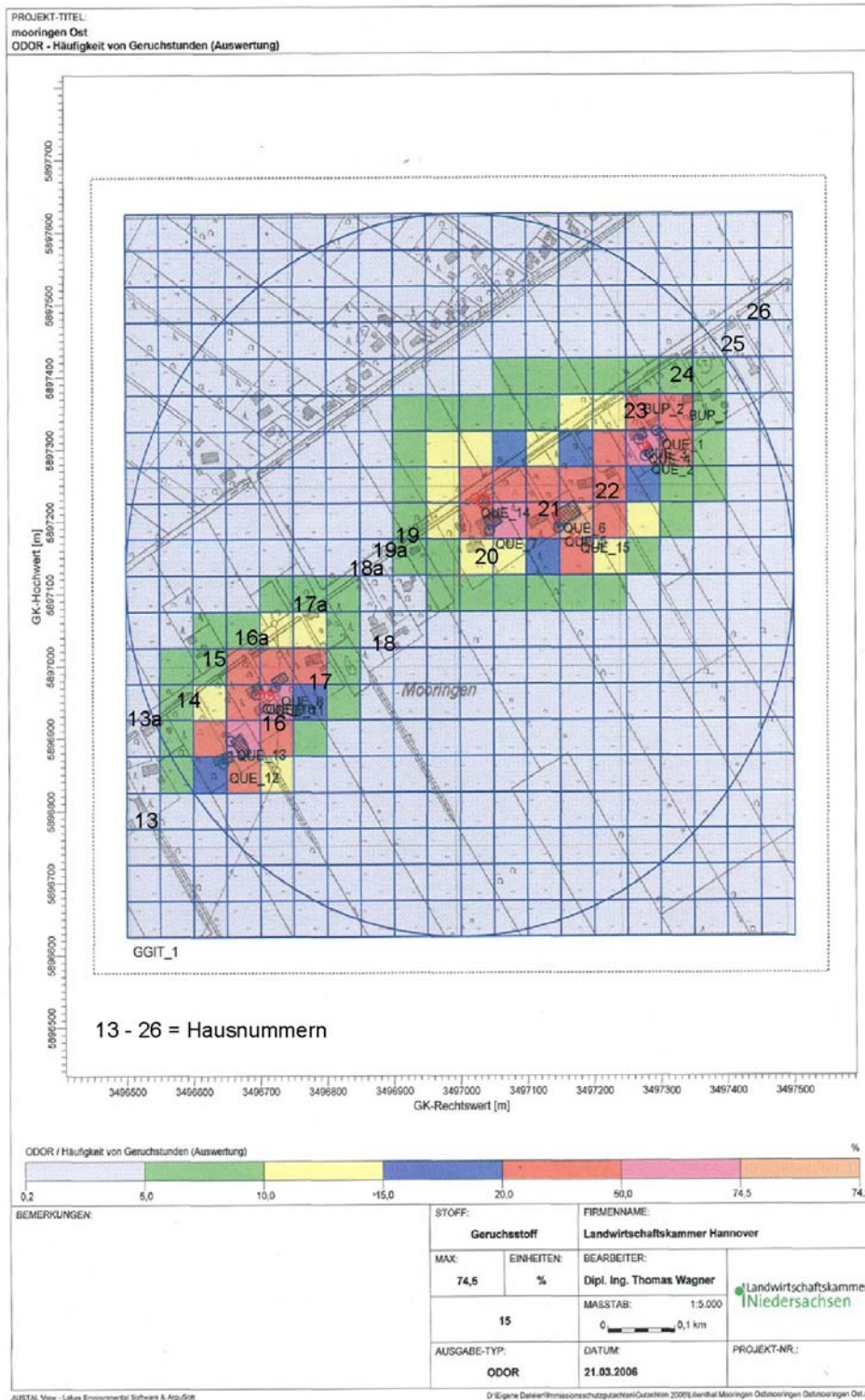


Abb. 3: Häufigkeit von Geruchsstunden / Mooringen-Ost

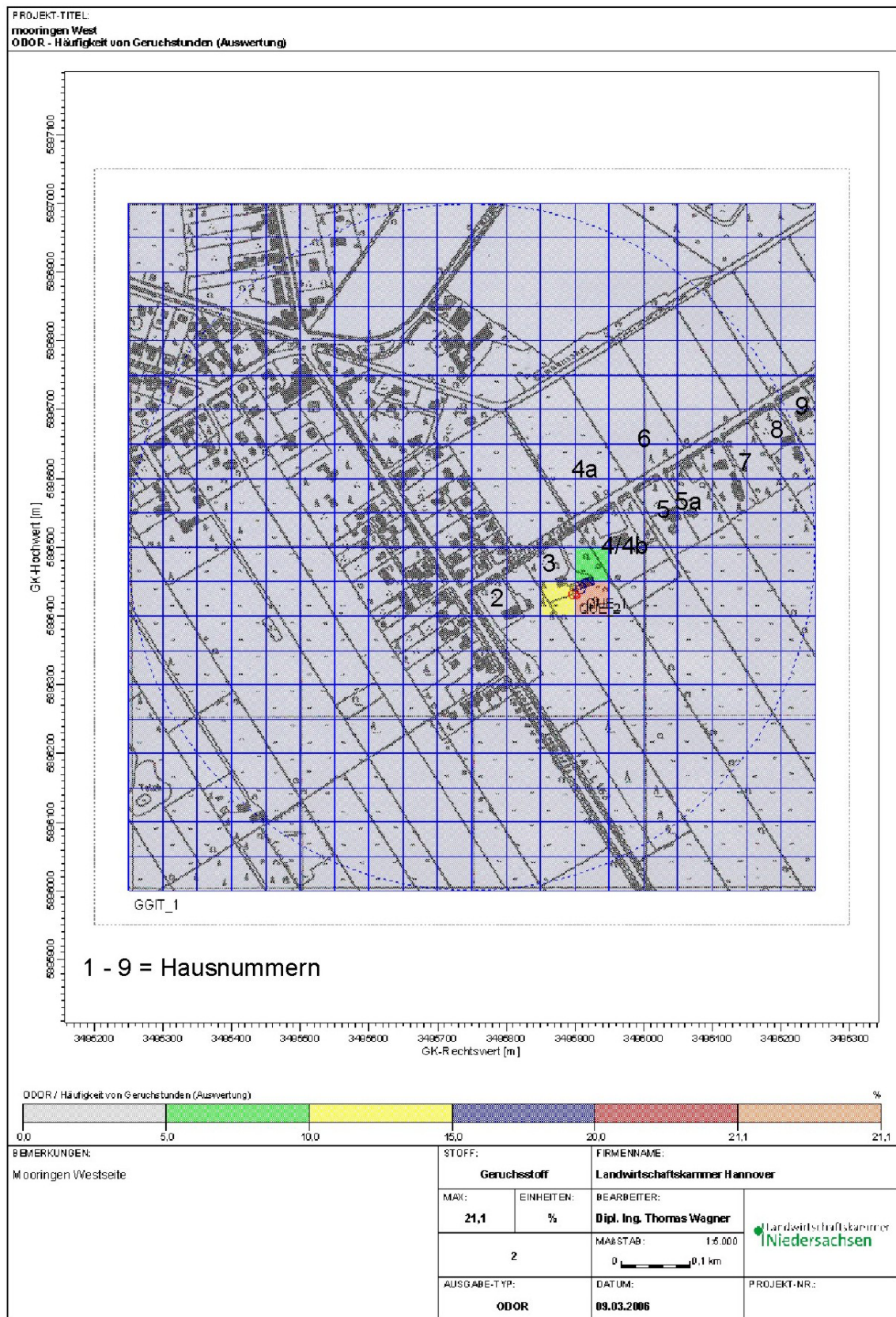


Abb. 4: Häufigkeit von Geruchsstunden / Mooringen-West

Zu einer vergleichbaren Einschätzung kommt die Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme vom 06.05.2003 zur damalig beabsichtigten 18a-Änderung des Flächennutzungsplanes. Dort wird festgestellt, dass „bei einer späteren Wohnbebauung in der Nähe dieser Betriebe eine Überprüfung hinsichtlich der Immissionen und ihrer Auswirkungen auf die Wohngebäude erfolgen (muss).“

Bedingt durch die veränderte Wirtschaftsstruktur der Landwirtschaft haben jedoch in den letzten Jahren sehr viele landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe die Bewirtschaftung der Hofstellen aufgegeben. Mit weiteren Betriebsaufgaben in den nächsten Jahren ist zu rechnen.

Da innerhalb des Gebietes der Satzung noch vier landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb und einer im Nebenerwerb bewirtschaftet werden, muss bei einer späteren Wohnbebauung in der Nähe dieser Betriebe eine Überprüfung hinsichtlich der Immissionen und ihrer Auswirkungen auf die Wohngebäude erfolgen. Im Hinblick auf die Bebaubarkeit der Grundstücke wird die Gemeinde auf jeden Fall die Bezirksstelle Bremervörde der Landwirtschaftskammer Niedersachsen beteiligen.

Wohnen

Die überwiegende jetzige Nutzung in Mooringen ist die Wohnnutzung. Bis auf die sechs aufgeführten landwirtschaftlichen Betriebe werden die Grundstücke ausschließlich zum Wohnen genutzt.

In den letzten Jahren sind einige wenige Wohngebäude als neue Einfamilienhäuser errichtet worden, u. a. an zwei Standorten, an denen die ehemaligen Torfscheunen nicht mehr vorhanden waren.

Gewerbe

Handwerkliche oder sonstige gewerbliche Nutzungen sind bisher nicht vorhanden.

3.3 Versorgung/Schulen

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Worpswede und im Ortsteil Worphausen gewährleistet. Die Erreichbarkeit ist etwa in Fahrrad-Entfernung ausreichend, so dass ein Auto für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht unbedingt erforderlich ist.

Der Ortsteil Worphausen verfügt im nahe gelegenen Lüningshausen über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich im Zentrum von Lilienthal und in Osterholz-Scharmbeck.

3.4 Verkehr

Das Gebiet der Satzung grenzt im Westen an die Landesstraße 153 („Worphauser Landstraße“) und im Osten an die Kreisstraße 10 („Kirchdamm“). Diese beiden Straßen stellen die äußere Erschließung des Gebietes der Satzung dar. Sie sind anbaufrei. Entlang der Kreis- und der Landesstraße besteht jeweils eine 20 m breite Bauverbotszone und eine 40 m breite Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 1 u. 2 NStrG, gemessen ab dem Fahrbahnrand. In den Einmündungsbereichen müssen Sichtdreiecke freigehalten werden.

Die innere Erschließung des Gebietes der Satzung erfolgt über die „Mooringer Straße“, von der die Zufahrten zu der zurückgesetzten Bebauung abzweigen. Auch bei einer Ergänzung durch neue Gebäude soll die Erschließung möglichst über die vorhandenen Hofzufahrten erfolgen, denn die Hofzufahrten sind ein zentrales gestalterisches Element für das Ortsbild und die Siedlungsstruktur von Mooringen.

Die Fahrbahn der „Mooringer Straße“ ist nur knapp 4 m schmal. Für eine Zunahme des Anwohnerverkehrs in geringem Maß ist sie ausreichend dimensioniert.

An der „Worphauser Landstraße“ gibt es für Mooringen und das benachbarte Westerwede eine Bushaltestelle mit einer Busverbindung in Richtung Bremen bzw. Worpswede, die etwa im Stundentakt verkehrt.

Gegen die Inhalte der Satzung bestehen von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, keine Bedenken, wenn die folgenden Anregungen und Hinweise berücksichtigt werden (Stellungnahme vom 19.05.2006):

1. Entlang der Landesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten.
Die Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG mit einem Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der L 153 ist eingehalten. Die Fläche innerhalb der Bauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.
2. Innerhalb der Bauverbots- und der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStrG, d.h. 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 153 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu beeinträchtigen.
3. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.
4. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
5. Neuanpflanzungen entlang der Landesstraße 153 sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.

4 Inhalte der Satzung

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 28,5 ha und ist durch die Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe, ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofstellen sowie vorhandener Wohnbebauung geprägt. Sofern sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sind folgende Vorhaben zulässig:

- I. Wohnzwecken dienende Vorhaben:
 - a) Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die den Festsetzungen entsprechen.
 - b) Nutzungsänderung von vorhandenen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken.
- II. Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen:
 - a) Errichtung von Gebäuden und Erweiterung vorhandener Gebäude einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie ihnen zugeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die den Festsetzungen entsprechen.
 - b) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe.
 - c) Nutzungsänderung von vorhandenen baulichen Anlagen zu den zulässigen handwerklichen oder gewerblichen Zwecken.

Durch diese Festsetzungen werden im Gebiet der Satzung Nutzungen zulässig, die sich in das bestehende Nutzungsgefüge integrieren.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für alle Vorhaben in den Torfscheunenbereichen 0,15 und in den übrigen Bereichen der Hofstellen 0,1. Bei der Berechnung der GRZ ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegt. Durch diese Festsetzung wird geregelt und gewährleistet, dass nur ein ortsübliches Maß überbaut werden kann. Die derzeit vorhandenen Grundflächen liegen zwischen 0,027 und 0,096. Bei dem Grundstück Nr. 6 (im Torfscheunenbereich) beträgt die Grundfläche 0,110; bei dem Grundstück Nr. 18a (im Torfscheunenbereich) beträgt die Grundfläche 0,119.

Aufgrund der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung des bestehenden Siedlungscharakters ist bei der Errichtung von Gebäuden maximal ein Vollgeschoß zulässig. Darüber hinaus sind die Gebäude nur – mit einem seitlichen Grenzabstand – bis zu einer Länge von 30 m zulässig. Die längsten vorhandenen Wohnwirtschaftsgebäude weisen diesen Wert auf; die anderen Hauptgebäude liegen darunter. Diese maximale Gesamtausdehnung der Hauptgebäude soll auch künftig nicht überschritten werden, um den Siedlungscharakter zu bewahren.

Der Siedlungsbereich Mooringen soll sich nicht zu einem flächig bebauten Wohngebiet entwickeln. Deshalb sind Neubauten nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen umschließen je Hofstelle Flächen, in denen ehemalige Torfscheunen vorhanden sind und vorhanden waren oder die den Standorten von Torfscheunen entsprechen (= Torfscheunenbereich). Diese von Baugrenzen umschlossenen Flächen liegen parallel zur Mooringer Straße im Regelfall östlich der Hauptzufahrt.

Die Baugrenzen umschließen darüber hinaus je Hofstelle die Flächen der ehemaligen bzw. bestehenden, von der Mooringer Straße abgesetzten Wirtschaftsstelle, zu der das Haupthaus = Wohnwirtschaftsgebäude und Nebengebäude gehören. Um die Findorffsche Siedlungsstruktur zu bewahren, sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass das Wohnwirtschaftsgebäude an zwei Seiten nicht verlängert werden kann bzw. durch die Errichtung eines neuen Gebäudes im Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Um die Intensität der Wohnnutzung zu begrenzen, die Kapazitäten der Mooringer Straße nicht zu überfordern und die vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten, werden die Zahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt. Innerhalb der Torfscheunenbereiche sind maximal zwei, in den übrigen Bereichen maximal vier Wohneinheiten zulässig, so dass für eine Hofstelle maximal sechs Wohneinheiten zulässig sind. Derzeit beträgt die Anzahl der Wohneinheiten außerhalb der Torfscheunenbereiche mindestens eine bis maximal vier (vgl. Übersicht 1).

Die Ermittlung der Geruchshäufigkeiten an den Standorten der landwirtschaftlichen Betriebe und ihrer Umgebung hat ergeben, dass der Grenzwert von 20 % in mehreren Fällen überschritten wird. Soweit die Geruchshäufigkeiten in den Baugrenzen 20 % überschreiten, sind sonstige Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn die landwirtschaftliche Nutzung vollständig aufgegeben ist. Nutzungen gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) sollen weiter zulässig sein.

5 Auswirkungen

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet der Satzung richtet sich weiterhin nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB. Das bedeutet, dass durch die Satzung der Gebietscharakter nicht verändert wird; er bleibt Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Bezüglich der Immissionen bleiben die bestehenden Voraussetzungen gültig. Bei landwirtschaftlichen Immissionen ist trotz der Beschränkung durch § 4 Abs. 5 der Satzung weiter im Einzelfall zu prüfen, ob ein Vorhaben einen landwirtschaftlichen Betrieb in seiner Entwicklungsmöglichkeit einschränkt oder nicht.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für das Gebiet der Satzung bei Neubauten die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Bei der Prüfung der Zulässigkeit kann allerdings den Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

In der nachfolgenden Übersicht sind je Grundstück die Auswirkungen dieser Satzung und ihrer Festsetzungen zusammenfassend dargestellt. Hieraus wird deutlich, dass auf allen Grundstücken noch Entwicklungsspielräume bestehen.

Übersicht 2: Flächen

Haus-Nr.	Grundstücksfläche im Geltungsbereich	Fläche innerhalb der Baugrenzen/m ²	bei GRZ 0,1 überbaubare Fläche/m ²	davon bereits bebaut/ m ²
2	11.061 m ²	T 172 m ² H <u>2.352 m²</u> Σ 2.524 m ²	1.106 m ²	384 m ²
3	11.823 m ²	T 278 m ² H <u>1.900 m²</u> Σ 2.178 m ²	1.182 m ²	459 m ²
4 4b	10.919 m ²	H 1.636 m ²	1.091 m ²	329 m ²
4a	1.001 m ²	T 162 m ²	GRZ 0,15 = 150 m ²	96 m ²
5	6.267 m ²	H 1.056 m ²	626 m ²	459 m ²

Haus-Nr.	Grundstücksfläche im Geltungsbereich	Fläche innerhalb der Baugrenzen/m ²	bei GRZ 0,1 überbaubare Fläche/m ²	davon bereits bebaut/ m ²
5a	4.985 m ²	T 180 m ² H 672 m ² Σ 852 m ²	498 m ²	130 m ²
6	632 m ²	T 135 m ²	GRZ 0,15 = 95 m ²	70 m ²
7	11.926 m ²	T 254 m ² H 1.816 m ² Σ 2.070 m ²	1.192 m ²	647 m ²
8	6.134 m ²	H 1.188 m ²	613 m ²	404 m ²
9	5.760 m ²	H 942 m ²	576 m ²	360 m ²
10	11.834 m ²	T 331 m ² H 2.518 m ² Σ 2.849 m ²	1.183 m ²	549 m ²
11 11a	11.837 m ²	T 480 m ² H 2.149 m ² Σ 2.629 m ²	1.183 m ²	739 m ²
12	11.879 m ²	T 186 m ² H 2.512 m ² Σ 2.698 m ²	1.187 m ²	637 m ²
13	9.329 m ²	H 1.900 m ²	932 m ²	322 m ²
13a	2.504 m ²	T 467 m ²	GRZ 0,15 = 376 m ²	237 m ²
14	11.862 m ²	T 265 m ² H 1.850 m ² Σ 2.115 m ²	1.186 m ²	930 m ²
16 16a	11.880 m ²	T 259 m ² H 2.583 m ² Σ 2.842 m ²	1.188 m ²	T 132 m ² H 524 m ²
17	9.362 m ²	H 1.764 m ²	936 m ²	360 m ²
17a	2.547 m ²	T 292 m ²	GRZ 0,15 = 382 m ²	184 m ²
18	11.055 m ²	H 1.778 m ²	1.105 m ²	720 m ²
18a	822 m ²	T 180 m ²	GRZ 0,15 = 123 m ²	98 m ²
19a	4.152 m ²	H 1.364 m ²	415 m ²	208 m ²

Haus-Nr.	Grundstücksfläche im Geltungsbereich	Fläche innerhalb der Baugrenzen/m ²	bei GRZ 0,1 überbaubare Fläche/m ²	davon bereits bebaut/ m ²
19	2.721 m ²	T 224 m ² H 822 m ² Σ 1.046 m ²	272 m ²	127 m ²
19 ohne Bebauung	4.222 m ²	T 240 m ²	GRZ 0,15 = 633 m ²	-----
20	11.888 m ²	T 214 m ² H 1.770 m ² Σ 1.984 m ²	1.188 m ²	1.097 m ²
21	11.816 m ²	T 192 m ² H 2.097 m ² Σ 2.289 m ²	1.181 m ²	1.076 m ²
22	11.970 m ²	T 240 m ² H 1.417 m ² Σ 1.657 m ²	1.197 m ²	T 116 m ² H 603 m ²
23	11.903 m ²	T 188 m ² H 1.757 m ² Σ 1.945 m ²	1.190 m ²	T 100 m ² H 595 m ²
24	11.901 m ²	T 259 m ² H 2.486 m ² Σ 2.745 m ²	1.190 m ²	648 m ²
25	6.255 m ²	T 243 m ² H 1.254 m ² Σ 1.497 m ²	625 m ²	T 90 m ² H 227 m ²
25 ohne Bebauung	5.675 m ²	H 919 m ²	567 m ²	-----
26	6.002 m ²	T 180 m ² H 1.449 m ² Σ 1.629 m ²	600 m ²	344 m ²
27	2.199 m ²	H 1.019 m ²	219 m ²	-----
28	2.201 m ²	T 368 m ²	GRZ 0,15 = 330 m ²	138 m ²

Erläuterungen: T = Torfscheunenbereich
H = Hofstelle

Verkehr

Die Erschließung des Gebietes der Satzung erfolgt über die Gemeindestraße „Mooringer Straße“, die im Westen an die Worphauser Landsstraße (L 153) und im Osten an den Kirchdamm (K 10) anbindet.

Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung ist an das bestehende Versorgungsnetz (Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation) angeschlossen. Der Anschluss weiterer Wohnbebauung und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe an dieses Netz ist möglich; Kapazitäten sind vorhanden.

Das Gebiet der Satzung 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. Ebenfalls ist im Baugenehmigungsverfahren die öffentliche Zuwegung zum Baugrundstück nachzuweisen, ggf. durch Absicherung eines Nießbrauch- oder Überwegungsrechtes.

Die EWE Aktiengesellschaft, Netzregion Cuxhaven / Delmenhorst, hat folgende Hinweise gegeben (Stellungnahme vom 11.04.2006):

„Bei der geplanten Maßnahme ist sicherzustellen, dass unsere Versorgungsleitungen und Anlagen (Strom, Telekommunikation) nicht beeinträchtigt werden.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.“

6 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Satzung Nr. 9 „Mooringer Straße“ wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, den 04.10.2006

gez. i.V. Lochmann
(Planverfasser)

Beteiligung/Auslegung

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der Satzung Nr. 9 „Mooringer Straße“ hat vom 18.04.2006 bis zum 18.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat nach Prüfung der Stellungnahmen die Satzung Nr. 9 „Mooringer Straße“ in seiner Sitzung am 19.09.2006 beschlossen.

Lilienthal, den 14.11.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez. Lütjen

Diese Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

.....