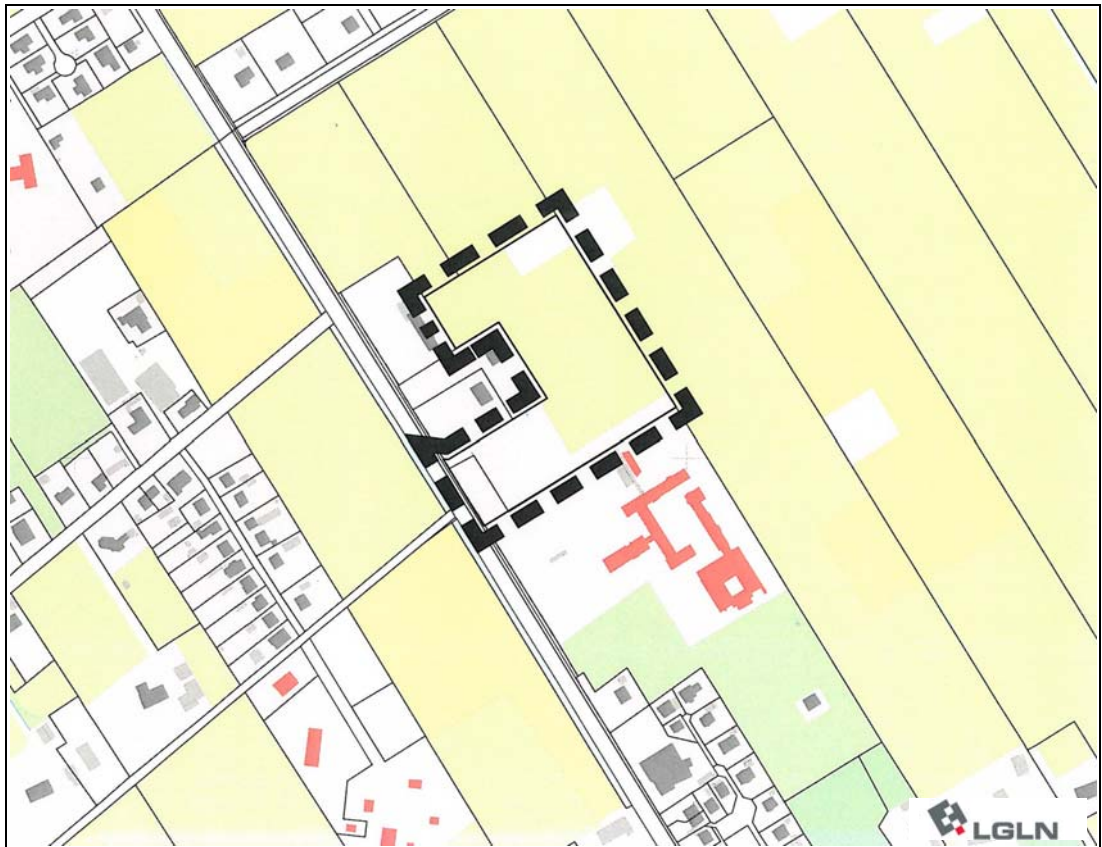


Gemeinde Lilienthal – Ortsteil Worphausen
Landkreis Osterholz

Bebauungsplan Nr. 135 „Niels-Stensen-Haus“

Begründung (Entwurf)

Planfassung für die öffentliche Auslegung



Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab M 1 : 5.000 (verkleinert)

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck © 2015



aufgestellt durch
Gemeinde Lilienthal
Der Bürgermeister

Stand: 18.11.2016

erarbeitet von
plan:b (Dipl.-Ing. Georg. Böttner)
Körnerstraße 10A : 30159 Hannover

Inhaltsverzeichnis

Teil A: STÄDTEBAURECHTLICHE BEGRÜNDUNG

1 Grundlagen und Geltungsbereich	Seite 3
1.1 Aufstellungsbeschluss	3
1.2 Lage und Zustand des Plangebietes	3
1.3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben	4
2 Planungskonzept	6
2.1 Anlass und Zielsetzung	6
2.2 Städtebauliches Konzept	6
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.1 Bauliche Nutzung	7
3.2 Verkehrsflächen	8
3.3 Grünflächen und naturschutzbezogene Maßnahmen	9
3.4 Sonstige Regelungen und Hinweise	9
4 Auswirkungen der Planung	10
4.1 Siedlungs- und Infrastruktur	10
4.2 Belange des Verkehrs	10
4.3 Ver- und Entsorgung	11
4.4 Bodenrecht und Kosten	12
4.5 Flächenübersicht	12

Teil B: UMWELTBERICHT

13

5 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen	13
5.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplanes	13
5.2 Ziele des Umweltschutzes	13
6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	14
6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere	14
6.2 Abiotische Schutzgüter	15
6.3 Schutzgüter Landschaft und Kultur	16
6.4 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	16
7 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung	17
7.1 Flächengesamtwert (Ist-Zustand)	17
7.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	17
7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	19
8 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung	20
8.1 Schalltechnische Grundlagen	20
8.2 Immissionssituation	20
9 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	21

Teil C: VERFAHREN UND ABWÄGUNG

23

10 Beteiligungsverfahren nach BauGB	23
10.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	23
10.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	24
11 Verfahrensvermerke	24

Anlagen: Landschaftspflegerischer Begleitplan samt Biotoptypenkartierung
Verf.: Landschaftsarchitekt Andreas Ackermann, Hannover 2016

Teil A: STÄDTEBAURECHTLICHE BEGRÜNDUNG

1 Grundlagen und Geltungsbereich

1.1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 135 „Niels-Stensen-Haus“ im Ortsteil Worphausen gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722) und die
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548)

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zu der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal aufgestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB). Ihm ist die vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Diese umfasst neben dem städtebaurechtlichen Teil einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, in dem das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung als gesonderten Teil der Begründung dargelegt wird.

1.2 Lage und Zustand des Plangebietes

Örtliche Ausgangssituation

Der Ortsteil Worphausen ist einer von fünf Ortsteilen der Gemeinde Lilienthal und liegt ca. 7,5 km nördlich des Hauptortes der Gemeinde. Hier leben ca. 2.350 der insgesamt ca. 18.000 Einwohner von Lilienthal. Worphausen ist über die Landesstraße L 153 gut an den überörtlichen Straßenverkehr angebunden. Die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck ist in ca. 15 km Entfernung, das Zentrum der Hansestadt Bremen in ca. 20 km Entfernung zu erreichen.

Die Besiedlung des Ortsteiles geht auf die Moorkolonisation zurück und weist in großen Teilen die traditionelle Siedlungsstruktur mit Hofstellen an den Straßen und langgestreckten Flurstücken auf. Nach zahlreichen Betriebsaufgaben ist der Ortsteil nicht mehr ausschließlich landwirtschaftlich geprägt. Vielmehr hat sich der Ort auch durch eine Reihe von Neubaugebieten zum Wohnstandort entwickelt. Der Ort verfügt mit Kindertagesstätte, Grundschule und Feuerwehr über wichtige Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur. Daneben sind einige private Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Ort ansässig.

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet¹ liegt auf der Ostseite der Worphausener Landstraße (L 153), rund 500 m nördlich der Einmündung der Moorender Straße (K 36). Das weitgehend ebene Grundstück wird überwiegend als Grünlandfläche genutzt sowie durch Gehölzreihen aus regionaltypischen Bäumen und Sträuchern gegliedert (siehe Umweltbericht, Kapitel 6.1). Im Westen wird eine vorhandene Stellplatzanlage an der Landesstraße in den Planbereich einbezogen.

Grundbuchrechtlich handelt es um das Flurstück 34/15 und um Teile des Flurstückes 34/12, beide in der Flur 3 der Gemarkung Worphausen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

¹ Der Geltungsbereich wurde nach Überarbeitung der Ausgleichskonzeption um Flächen im Nordwesten erweitert.

Unmittelbar südlich angrenzend an den Planbereich befindet sich das Niels-Stensen-Haus, eine Einrichtung der Stiftung Leben und Arbeiten mit Wohngruppen, Werkstätten, Seminarräumen und Gästehaus. Nach Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen im Bereich der Moorniederung an. Nördlich des Plangebietes befinden sich bebaute Grundstücke mit Kindergarten, Wohnhäusern, Dorfgemeinschaftshaus und örtlicher Feuerwehr an der Worphauer Landstraße.



Grünlandfläche, im Hintergrund Kindergarten
Fotodokumentation (Stand: Februar 2016)

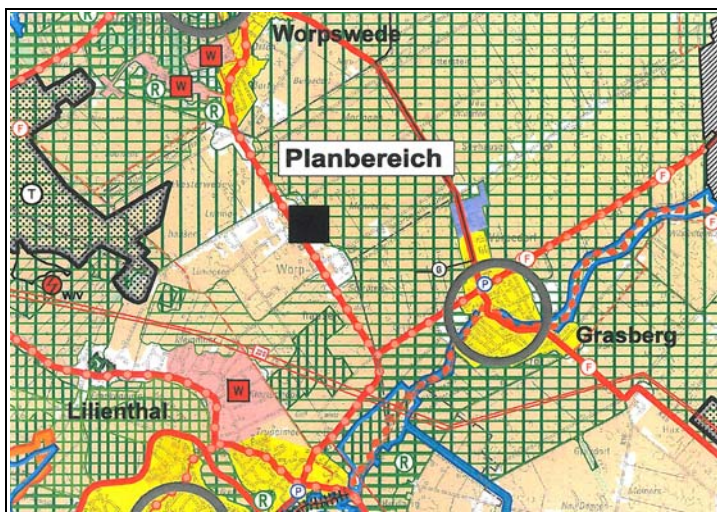


Stellplatzanlage des Niels-Stensen-Haus

1.3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz liegt in der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2011 vor (RROP 2011). Es beinhaltet allgemeine regionalplanerische Grundsätze wie die Erhaltung der die Kulturlandschaft prägenden Siedlungsstrukturen und Ortsbilder, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den Schutz der naturräumlichen Gegebenheiten. Für die vorliegende Planung ist insbesondere zu beachten, dass die Siedlungsentwicklung außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete und weiterer besonders geeigneter Orte und Ortsteile gemäß Kapitel 2.3, Ziffer 03 des RROP auf die örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen ist. Wie in der Begründung zu der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal (Parallelverfahren) näher ausgeführt wird, handelt es sich hier um die behutsame und bedarfsgerechte Erweiterung sowie funktionale Ergänzung einer ortsansässigen Einrichtung an einem teilintegrierten Standort.



RROP 2011 (Ausschnitt)
M 1: 50.000 i.O. (unmaßstäblich)

In der zeichnerischen Darstellung sind für die Umgebung des Plangebietes einige Vorbehaltsgebiete dargestellt, die den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung haben. Namentlich handelt es sich um Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Erholung sowie Landwirtschaft. Für den Geltungsbereich unmittelbar entlang der Landesstraße, die als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße mit regionalem Busverkehr dargestellt ist, liegen keine regionalplanerischen Darstellungen oder Funktionszuweisungen vor.

Grundzentraler Standort ist der Hauptort Lilienthal, aber auch die Grundzentren Grasberg und Worphswede sind nahe gelegen. Hier sind Einrichtungen und Angebote für den täglichen Bedarf vorzuhalten. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig an den grundzentralen Standorten zu konzentrieren. Zugeordnetes Mittelzentrum ist die Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck.

Die vorliegende Planung sichert ausschließlich die Eigenentwicklung im Ortsteil Worphausen, die typische Siedlungsstruktur wird erhalten und die o.g. regionalplanerischen Funktionszuweisungen werden nicht beeinträchtigt (Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sowie Erholung). Die geplante Nutzung steht auch der intensiven Landwirtschaft im Umfeld nicht entgegen. Insoweit ist die Planung insgesamt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal stammt aus dem Jahr 1981. Er enthält die Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung im Gemeindegebiet. Im Bereich des Ortsteiles Worphausen ist der besiedelte Bereich überwiegend als Wohnbaufläche (W), zum Teil auch Wohngebiete (WA), dargestellt. Daneben finden sich kleinteilige Bereiche mit gemischten Bauflächen (M) sowie Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen. Im Außenbereich handelt es sich – abgesehen von kleinen Arealen mit Wald – um Flächen für die Landwirtschaft.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer Gemeinbedarfsfläche, die seinerzeit gemäß Erläuterungsbericht für eine Einrichtung der Erwachsenenbildung ausgewiesen wurde. Die westlich davon verlaufende Worphauer Landstraße (L 153) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Flächennutzungsplan (Ausschnitt)
M 1 : 10.000 i.O. (unmaßstäblich)

Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zu dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt wird, nimmt die Gemeinde Lilienthal eine Umwidmung von Teilen der Bauflächen vor: Der mittlere Abschnitt des vormals als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Areals wird jetzt als gemischte Baufläche (M) dargestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes zu schaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen geänderten Plandarstellungen entwickelt. Im Übrigen sind die vorhandene Betreuungseinrichtung des Niels-Stensen-Hauses und die bereits bestehenden Nutzungen entlang der Landesstraße durch die wirksame Flächennutzungsplandarstellung in ihrem Bestand gesichert.

Verbindliches Planungsrecht

Für den gesamten Planbereich liegen keine verbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung vor. Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen im Außenbereich, in denen nicht privilegierte Nutzungen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig sind.

2 Planungskonzept

2.1 Anlass und Zielsetzung

Wie eingangs erläutert, betreibt die Stiftung Leben und Arbeiten auf dem südlich an den Planbereich angrenzenden Grundstück eine Einrichtung zur Betreuung von Menschen mit unterschiedlichen Begabungen und Behinderungen. Hier werden ca. 25 Wohnplätze für Menschen mit geistigen, seelischen und/oder körperlichen Behinderungen sowie weitere ca. 25 Plätze für die Tagesbetreuung in Werkstätten (u.a. Holzverarbeitung, Gartenpflege) vorgehalten. Darüber hinaus gibt es eine Bäckerei sowie ein Gästehaus mit Seminarräumen und Übernachtungsmöglichkeiten. Die Einrichtung umfasst einen Stamm von ca. 45 Mitarbeitern.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen in der Behindertenhilfe ist nunmehr geplant, die Angebote um 'ambulant betreutes Wohnen' zu erweitern. Daneben sollen weitere Werkstatt- und Büroräume sowie nachgelagerte kleingewerbliche Nutzungen angesiedelt werden (z.B. Physiotherapie, Pflegedienst).

Das für die Neubebauung in Aussicht genommene Grundstück liegt im Außenbereich. Eine Genehmigung des Vorhabens gemäß § 35 BauGB kann nach derzeitiger Betrachtung nicht in Aussicht gestellt werden. Mit dem aktuellen Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung der o.g. Einrichtungen im Planbereich geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, die erforderlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung zu treffen. Namentlich sollen die für die bauliche Nutzung vorgesehen Flächen als Baugebiete festgesetzt werden. Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Anforderungen der Eingriffsregelung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt sind (siehe Kapitel 6 und 7), werden die zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erforderlichen Flächen und Maßnahmen festgelegt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Für die Entwicklung der Bauflächen liegt ein städtebauliches Konzept vor, das die mögliche Erschließung und Bebauung unverbindlich darstellt. Das auf der nachfolgenden Seite abgebildete Konzept sieht vor, dass die entlang der Landesstraße bereits existierende Stellplatzanlage mit ihrem Gehölzbestand erhalten bleibt. Die vorhandene Zufahrt wird in Form eines entlang der nördlichen Grundstücksgröße geführten Wohnweges verlängert und auch für die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen genutzt.

Für die Bebauung sind zwei Baufelder vorgesehen, die durch die Erhaltung und Ergänzung von Gehölzbeständen innerhalb und am Rande des Grundstückes eine räumliche Gliederung erfahren. Im vorderen Bereich, unmittelbar hinter dem Parkplatz, handelt es sich um eine im Karree angeordnete Anlage mit zweigeschossigen Baukörpern. Hier können die geplanten Werkstatt-, Therapie- und Büroräume untergebracht werden. In dem hinteren Baufeld sollen zwei freistehende, ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude in halbrunder Form errichtet werden. Hier kann das 'ambulant betreute Wohnen' stattfinden.

Neben den Parkplätzen in der vorhandenen Stellplatzanlage, die von Kunden und Besuchern der geplanten kleingewerblichen Nutzungen mitgenutzt werden können, lassen sich im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten weitere Flächen für den ruhenden Verkehr herrichten. Im Übrigen werden die Freiflächen weitgehend gärtnerisch gestaltet.

Wie bereits angesprochen, können die vorhandenen Gehölzbestände weitgehend erhalten und in die Freiflächengestaltung einbezogen werden. Dies gilt namentlich für die Großbäume im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage und für die Baum-Strauchhecke am östlichen Rand des Plangebietes. Darüber hinaus ist im Norden des Planbereichs die Erhaltung eines Waldbestandes und die flächenhafte Entwicklung einer naturraumtypischen Obstwiese vorgesehen.



Städtebauliches Konzept M 1 : 1.000 i.O. (unmaßstäblich)

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Da die angestrebte Nutzung des Plangebietes sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen vorsieht, werden die Bauflächen in drei Quartieren (Q1 bis Q3) als Mischgebiete MI gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt. Dabei werden im gesamten Bereich die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO allgemein sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO): Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen lassen sich hier wegen ihres Flächenbedarfes nicht realisieren oder sollen wegen des zu erwartenden Aufkommens an Fremverkehr nicht entstehen. Für sie gibt es an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten.

Darüber hinaus wird aufgrund der in Aussicht genommenen Nutzungskonzeption eine Gliederung des Mischgebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO vorgenommen. Danach werden in dem als Quartier Q1 festgesetzten Bereich auch Wohngebäude ausgeschlossen, um hier im straßennahen Bereich keine Immissionskonflikte entstehen zu lassen. Die grundsätzliche Zweckbestimmung des Mischgebietes insgesamt wird damit nicht berührt.

Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Planzeichnung folgende Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO getroffen:

- In den Quartieren Q1 bis Q3 ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig. Dies entspricht dem Bestand der südlich angrenzenden Betreuungseinrichtung und stellt angesichts der vorhandenen und geplanten Eingrünung des Plangebietes eine orts- und landschaftsverträgliche Größenordnung dar.
- Die zulässige Grundflächenzahl wird mit $GRZ=0,25$ festgesetzt. Dies erlaubt eine extensive Bebauung und Oberflächenbefestigung. Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine maximale Versiegelung von 37,5 % des Baugrundstückes zulässig.

Insgesamt begrenzen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Überbauung/Flächenversiegelung sowie Höhenentwicklung auf eine für die Lage am Rande zur offenen Landschaft angemessene Weise. Auf weitere Festsetzungen, z.B. Geschossflächenzahl oder Höhe der baulichen Anlagen, kann verzichtet werden.

Bauweise, Baugrenzen

Auch durch die Festsetzungen der Bauweise und der Baugrenzen wird der besondere Gebietscharakter gesichert. Die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Festsetzung von zwei Baufeldern, die durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert werden, begründen die behutsame und bedarfsorientierte Fortentwicklung der lockeren Bebauungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes. Zuschnitt und Größe der beiden Baufelder werden unter Berücksichtigung der abgestimmten Nutzungsabsichten so begrenzt, dass sie durch Freiflächen und Gehölzbestände gegliedert werden können.

Insgesamt werden mit den Regelungen des Bebauungsplanes zur baulichen Nutzung die Voraussetzungen für die behutsame bauliche Entwicklung im Plangebiet geschaffen. Dabei wird insbesondere durch Begrenzung der Ausnutzung und durch die räumliche Differenzierung der Baufelder für die Erhaltung eines locker bebauten und durch Gehölzpflanzungen gegliederten Gebietes Sorge getragen.

3.2 Verkehrsflächen

Festsetzungen von Verkehrsflächen zur Erschließung des geplanten Mischgebietes sind nicht erforderlich. Wie eingangs dargelegt, ist das Plangebiet direkt an die Worphauer Landstraße (L 153) angebunden. Die Erschließung erfolgt über die im Bestand bereits als vorhandene Zufahrt des Mitarbeiterparkplatzes des Niels-Stensen-Hauses (siehe unten). Weitere Zufahrten sind ausgeschlossen, da sich entlang der Landesstraße eine Grünfläche erstreckt (siehe Kapitel 3.3.). Zur Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches sowie optional auch der Grundstücke Worphauer Landstraße 57 und 59 wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entlang der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Nutzung für Anlieger und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, einschließlich der Fläche eines Wendehammers für Müllfahrzeuge, ist ggf. privatrechtlich durch die Eintragung von Baulasten zu sichern.

Die vorhandene Stellplatzanlage im Westen des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Sie dient als Parkplatz für Mitarbeiter und Besucher der bestehenden Einrichtungen. Gemäß Baugenehmigung des Landkreises Osterholz vom 06.06.2008 handelt es sich hier nur zum Teil um bauordnungsrechtlich erforderliche Einstellplätze gemäß § 47 NBauO. Die Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr und die Beachtung der straßenrechtlichen Bestimmungen wird in Kapitel 4.2 dargelegt.

3.3 Grünflächen und naturschutzbezogene Maßnahmen

Neben anderen städtebaulichen Belangen ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen von Grünflächen sowie von Flächen und Maßnahmen für Naturschutzzwecke getroffen, die im Umweltbericht erläutert werden (siehe Kapitel 7). Im Einzelnen handelt es sich um folgende Festsetzungen:

Private Grünfläche 'Straßenbegleitgrün'

Entlang der Worphausener Landstraße (L 153) wird der vorhandene Seitenstreifen in einer Breite von 5 m als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie mit der Zweckbestimmung 'Straßenbegleitgrün' festgesetzt. Auf diese Weise wird der Standort für die hier zu erhaltenden Laubbäume gesichert (siehe Kapitel 7.2) und gleichzeitig wird dafür Sorge getragen, dass keine weiteren Grundstückszufahrten entstehen (siehe Kapitel 4.2).

Fläche für Wald

Ganz im Norden des Plangebietes wird ein vorhandenes Wäldchen als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Hier ist der landschaftsprägende Bestand standortgerecht zu erhalten und zu entwickeln.

Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. deren Erhaltung

Zum einen werden als Vermeidungsmaßnahmen einige Einzelbäume – sowohl im Bereich des Parkplatzes an der L 153 als auch im rückwärtigen Bereich – sowie die Baum-Strauchhecke am östlichen Rand des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für die Erhaltung festgesetzt. Zum anderen sind zwei Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Heckenpflanzung entlang der südlichen Grenze des Plangebietes und um eine Baum-Strauchhecke, die der räumlichen Gliederung des Baugebietes dient.

Flächen für Entwicklungsmaßnahmen

Neben den vorgenannten Maßnahmen ist eine Ausgleichsfläche für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geplant. Dazu wird im nördlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, und zwar in zwei Abschnitten mit den näheren Bezeichnungen 'Wildobstwiese' und 'Streuobstwiese'.

3.4 Sonstige Regelungen und Hinweise

Neben den Regelungen zur baulichen Nutzung und zu den Belangen von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan keine weiteren städtebaurechtlichen Festsetzungen getroffen. Innerhalb des Plangebietes sind auch keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen oder Nutzungsregelungen anzuführen, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen wären.

In den Hinweisen des Bebauungsplanes werden die aktuell wirksamen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung als Rechtsgrundlagen benannt und es werden Hinweise auf die Freihaltung des Sichtdreieckes, auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht für etwaige archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG, auf die Meldepflicht von Kampfmittelfunden und auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG aufgenommen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die in Plan und Begründung verwendeten Gesetze, Verordnungen und sonstigen Regelwerke bei der Gemeinde eingesehen werden können.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Siedlungs- und Infrastruktur

Siedlungsstruktur

Landschafts- und Siedlungsstruktur im Ortsteil Worphausen sind von der planmäßigen Moorcolonisation geprägt. Trotz diverser Zusiedlungen ist diese Struktur auch im Umfeld des Geltungsbereiches anhand der typischen Grundstückszuschnitte zu erkennen. Dies gilt mit langgestreckten Grünlandparzellen auf ehemaligen Moorflächen insbesondere in dem unbebauten Bereich östlich des Plangebietes („Moorende“). Grünlandnutzung und lineare Gehölzstrukturen bestimmen auch den Geltungsbereich selbst.

Die geplante Bebauung erweitert und arrondiert den bestehenden Siedlungsansatz im Bereich des Niels-Stensen-Hauses im bedarfsgerechten Umfang. Auch wenn eine kleinteilige Bebauung innerhalb der vorhandenen landschaftlichen Gliederung zugelassen wird, kann diese mit der vorliegenden Planung weitgehend erhalten bzw. durch die festgesetzten Maßnahmen erneuert werden. So wird auch sichergestellt, dass die im Raumordnungsprogramm dargestellten Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft, Erholung sowie Landwirtschaft im Umfeld nicht beeinträchtigt werden (siehe Kapitel 1.3). Negative Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Bevölkerung und Infrastruktur

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Mischgebiet in der Größe von ca. 1,0 ha festgesetzt (Bruttobauland). Gemäß Planungsziel dient diese Baulandfläche ausdrücklich dem Wohnbedarf einer speziellen Nachfragegruppe (Betreutes Wohnen) und der Ansiedlung spezieller gewerblicher Nutzungen (Pflegestation). Es handelt es sich um Folgeeinrichtungen im Zusammenhang mit den Angeboten des Niels-Stensen-Hauses.

Insoweit schafft der Bebauungsplan keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die allgemeine Wohnungsnachfrage. Deswegen und aufgrund der geringen Größe des Planbereiches entsteht keine zusätzliche Infrastrukturnachfrage für öffentliche oder private Einrichtungen im Ort. Die Wohnfolgebedürfnisse der hier betroffenen Klientel werden in den vorhandenen Einrichtungen vor Ort gedeckt.

4.2 Belange des Verkehrs

Negative Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr sind nicht zu erwarten. Die vorhandene Zufahrt des Mitarbeiterparkplatzes des Niels-Stensen-Hauses, die jetzt auch zur Erschließung der Bauflächen genutzt werden soll, befindet sich nicht innerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 153. Auf Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde eine verkehrsplanerische Untersuchung¹ durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung). Darin wurde das heutige Verkehrsaufkommen ermittelt, die erweiterte Belastung für das Jahr 2030 prognostiziert und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anbindung des Plangebietes an die Worphausener Landstraße (L 153) überprüft. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ohne gesonderte Abbiegespur gegeben ist. Es wird die höchste Qualitätsstufe (A) für den durchgehenden Verkehr und die Abbiegeverkehre eingehalten. Insbesondere treten keine bzw. sehr geringe Beeinträchtigungen des bevorrechtigten Durchgangsverkehrs auf. Vor diesem Hintergrund kann auch nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Osterholz und der Polizeiinspektion Verden/Osterholz auf eine planbedingte Ausbaumaßnahme im Zuge der Landesstraße verzichtet werden.

¹ Verf.: Verkehrs- und Regionalplanung GmbH (Dipl.-Ing. Gunter Ruwenstroth), Lilienthal 2016

Wenn daneben – wie gutachterlich empfohlen – die Ein- und Ausfahrt verengt und verschoben wird oder wenn andere bauliche Maßnahmen in der Zufahrt vorgenommen werden, sind diese mit der NLStbV abzustimmen. Da es nach dem o.g. Ergebnis der Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich und nach dem Stand der Bauleitplanung auch nicht vorgesehen ist, dabei in den Bestand des Landesstraßengrundstückes einzugreifen, sind weitere Anforderungen der NLStbV (Entwurfsplanung, Sicherheitsaudita, Umsetzungsvereinbarung etc.) hier unbeachtlich.

In ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf hat die NLStbV weiter darauf hingewiesen, dass entlang der Landesstraße die anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß § 24 NStrG zu beachten sind. Die Bauverbotszone mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Plan aufgenommen und in den Hinweisen des Bebauungsplanes wird darauf aufmerksam gemacht, dass diese von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten ist. Diese Regelung berührt nur die Zufahrt und den westlichen Teil der bereits vorhandenen Stellplätze. Da diese bereits genehmigt sind und laut Baugenehmigung des Landkreises Osterholz vom 06.06.2008 nicht für den Stellplatznachweis nach § 47 NBauO herangezogen werden müssen – für die erforderlichen 53 Stellplätze stehen ausreichend Flächen im übrigen Bereich der Stellplatzanlage sowie auf dem Grundstück des Niels-Stensen-Hauses zur Verfügung – wird die Bestandssituation als gegeben hingenommen. Die o.g. Regelungen gelten mithin nur für die Neuherrichtung der genannten baulichen Anlagen.

Zur Sicherung des überörtlichen Verkehrs wird – ebenfalls auf Anregung des NLStbV – im Einmündungsbereich der Zu- und Ausfahrt zu der Landesstraße L 153 ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 3 m / 110 m dargestellt. In den Bebauungsplan wird ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen, nach dem das Sichtdreieck auf der Grundlage straßenrechtlicher Regelungen von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher als 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten ist.

Die interne Erschließung der geplanten Gebäude und Einrichtungen erfolgt ebenso wie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den festgesetzten Baugebieten. Stellplätze und Garagen sind hier gemäß § 12 BauNVO zulässig und die Ausdehnung der Bauflächen ist ausreichend, so dass die gemäß NBauO erforderliche Anzahl von Stellplätzen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann.

4.3 Ver- und Entsorgung

Neben der verkehrlichen Erschließung ist auch die Erschließung für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert.

- Der Geltungsbereich ist an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH (Strom), des Wasser- und Abwasserverbandes Osterholz (Wasser) und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH (Telekommunikation) angeschlossen. Geplante Gebäude auf dem Grundstück können bedarfsgerecht an die Versorgungsleitungen angeschlossen werden.
- Die Versorgung des Plangebietes mit Primärenergie erfolgt über die Gasversorgung der Osterholzer Stadtwerke GmbH gesichert.
- Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Lilienthal besteht. Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal im Zuge der Worphausener Landstraße eingeleitet.
- Das Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen wird auch aus naturschutzfachlichen Gründen vollständig auf dem Grundstück versickert bzw. zurückgehalten. (Entsprechende Untersuchungen und Planungen sind in Vorbereitung).

- Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat die Gemeinde Lilienthal den Grundschutz zu gewährleisten. Die erforderliche Wassermenge beträgt hier in Anlehnung an den im Arbeitsblatt W 405 des DVGW genannten Wert für Mischgebiete 1.600 l/min über zwei Stunden. Diese Wassermenge kann zum Teil aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus gibt es im Plangebiet eine Entnahmestelle, aus der die erforderlichen Restwassermengen entnommen werden können.

Hinsichtlich des Vorbeugenden Brandschutzes sind die Anforderungen der Feuerwehr an Größe und Beschaffenheit von Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß DIN 14 090 zu beachten. In diesem Sinne wird die der privaten Erschließung dienende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Mischgebietes mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Nähere Einzelheiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

- Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Osterholz mit seiner Abfallentsorgungs-Service GmbH. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen und des als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Wendehammers ist eine geordnete Befahrung des Plangebietes mit den Müllentsorgungsfahrzeugen möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beginn und Durchführung neuer Erschließungsbaumaßnahmen rechtzeitig mit den Leitungs- und Versorgungsträgern abzustimmen sind und dass im Rahmen dieser Arbeiten vorhandene Versorgungsleitungen und -anlagen nicht beeinträchtigt, namentlich nicht überbaut werden dürfen. Die einschlägigen Regelwerke sind im Rahmen der Planumsetzung von künftigen Vorhabenträgern und Bauherren zu beachten.

4.4 Bodenrecht und Kosten

Die Grundflächen im Plangebiet, einschließlich der Zuwegung von der Worphausener Straße, befinden sich im Eigentum der Stiftung Leben und Arbeiten, die auch Träger der benachbarten Betreuungseinrichtung ist. Bei den aufgrund des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen handelt es sich ausschließlich um private Erschließungs- und Baumaßnahmen. Auch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen und ebenso wie die Planungskosten zu tragen. Die Sicherung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über Grunddienstbarkeiten. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB sind nicht erforderlich. Der Gemeinde Lilienthal entstehen aufgrund der Planung keine Kosten.

4.5 Flächenübersicht

Für den Entwurf des Bebauungsplanes lässt sich folgende Flächenbilanz zusammenstellen¹:

Quartiere Q1 bis Q3 (Mischgebiete MI)	10.141 qm
davon Fläche mit Erhaltungsbindung = 446 qm	
Fläche für Anpflanzungen = 957 qm	
Fläche mit Leitungsrechten = 1.050 qm	
Private Grünfläche 'Straßenbegleitgrün'	369 qm
Verkehrsfläche (Stellplatzanlage, Bestand)	868 qm
Fläche mit Erhaltungsbindung (Bestand)	919 qm
Fläche für Wald (Bestand)	2.110 qm
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	9.766 qm
davon Wildobstwiese = 4.635 qm	
Streubstwiese = 3.566 qm	
Sukzessionswald = 1.565 qm	
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	24.173 qm

¹ Die geringfügigen Abweichungen zum Grünordnungskonzept gehen auf die Bearbeitung mit unterschiedlichen technischen Systemen zurück. Sie können angesichts der Gesamtgröße des Plangebietes vernachlässigt werden.

Teil B: UMWELTBERICHT

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 2 Nr. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Seine wesentlichen Inhalte sind die Beurteilung der Planung nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel sowie die immissionsschutzrechtliche Betrachtung ihrer Auswirkungen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung in Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB gegliedert.

5 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen

5.1 Das Vorhaben im Bebauungsplan

Die Ziele des Bebauungsplanes sind in Kapitel 2.1 dargelegt. Mit dem Plan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Ergänzung des Niels-Stensen-Hauses geschaffen. Der Bebauungsplan trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Zulässigkeit von nachgelagerten kleingewerblichen Nutzungen (z.B. Pflegestation) und von Wohngebäuden ('ambulant betreutes Wohnen'), für die Sicherung der erforderlichen Erschließung sowie für die Durchführung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange und die Durchführung der Umweltprüfung sind die folgenden Merkmale der Planung hervorzuheben:

- Der ca. 2,4 ha große Planbereich umfasst im Bestand überwiegend Grünlandflächen, die durch Gehölzreihen aus regionaltypischen Bäumen und Sträuchern gegliedert und eingefasst sind. Daneben ist eine Stellplatzanlage an der Landesstraße bereits vorhanden.
- Im Plangebiet wird neben dieser Verkehrsfläche ein ca. 1,0 ha großes Mischgebiet (MI) festgesetzt. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können diese Flächen bis zu 37,5 % bebaut oder versiegelt werden (ca. 0,4 ha).
- Zur räumlichen Gliederung des Gebietes und zur Sicherung von Biotopstrukturen werden eine Fläche für Wald sowie die Erhaltung und Entwicklung von Großgehölzen im Plangebiet und an dessen Rändern vorgeschrieben.
- Im Norden des Planbereiches werden Ausgleichsflächen in der Größe von knapp 1,0 ha festgesetzt. Diese sind als Obstwiese und Sukzessionswald herzurichten.

5.2 Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch: Hier sind die planungsrechtlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen geregelt. Aus der diesbezüglichen Auflistung des § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere Nr. 1: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, zu nennen. Weiter ist der Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Schließlich schreibt § 1a Abs. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren vor.

Fachgesetze: Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in dem zugehörigen Niedersächsischen Ausführungsgesetz werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege formuliert: „Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Erhaltung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft gesichert sind.“

Die o.g. Gesetze regeln auch die Modalitäten der Eingriffsregelung (Vermeidung, Kompensation). Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz- und Wasser-gesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Nach Maßgabe des Bundesim-missionsschutzgesetzes (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Für die Beurteilung maßgeblich sind die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Verordnungen und Normen, für die Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die DIN 18 005 *Schallschutz im Städtebau*.

Fachpläne: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschafts-rahmenplan des Landkreises Osterholz (LRP 2003) ausführlich dargestellt. Bei der Gemeinde Lilienthal liegen keine weiteren landschaftsplanerischen Zielaussagen für den Planbereich vor.

Schutzgebiete und -objekte nach BNatSchG und NWG: Naturschutzrechtliche Schutz-gebiete oder -objekte sind von der Planung nicht unmittelbar berührt. In der näheren Umge-bung des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogel-schutzrichtlinie, so dass eine FFH-Prüfung nicht erforderlich ist. Ebenso wenig sind wasser-rechtliche oder sonstige Schutzgebiete betroffen.

6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB be-schrieben. Grundlage dieser Ausführungen sind die landschaftspflegerische Begleitplanung und eine artenschutzrechtliche Beurteilung.

6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotoptypen / Flora

Laut Landschaftsrahmenplan Osterholz (LRP 2003) liegen weder das Plangebiet selbst noch sei-ne nähere Umgebung in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotop-schutz. Es werden keine speziellen Ziele für Schutz, Pflege und Entwicklung der Flächen formu-liert. Erst die weiter nordöstlich gelegenen Flächen erfüllen die fachlichen Voraussetzungen für die Einstufung als Landschaftsschutzgebiet.

Die im Plangebiet existierenden Biotoptypen sind anthropogen überformt und überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung. Nach der im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitpla-nung¹ durchgeführten und auf Anregung der Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz zuletzt im Oktober 2016 aktualisierten Biotoptypenkartierung handelt sich überwiegend um verschiedene Formen von Intensivgrünland auf Moorböden, zum Teil im Übergang zu mesophi-lem Grünland oder zu Extensivgrünland (Biotoptypen GIM / GEM u.a., in der Summe ca. 18.000 m²) sowie um diverse Gehölzstrukturen, z.B. ein Pionier- und Sukzessionswäldchen (WPS, ca. 2.110 m²), Einzelbäume und Siedlungsgehölze (HBA, HSE u.a., in der Summe ca. 2.500 m²). Die Wertigkeit der Biotoptypen liegt nach dem hier eingesetzten Bewertungsmodell des niedersächsischen Städtetages² schwerpunktmäßig bei Wertstufe 2,5 bis 3 und punktuell bei Stufe 3 bis 4 für die Gehölzstrukturen. Nur der Parkplatz an der Landstraße (1.360 m²) ist – abgesehen von den dort vorhandenen Bäumen – ohne Bedeutung für den Naturschutz. Der Bestand der Biotoptypen ist in dem Gutachten, das der Begründung als Anlage beigefügt ist, als Karte und in einer Tabelle differenziert dargestellt.

¹ Verf.: Landschaftsarchitekt Andreas Ackermann, Hannover 2016

² Arbeitshilfe zur Bauleitplanung, 9. ergänzte Auflage; Hannover 2013

Artenschutz

Zur Bewertung von Fragen des besonderen Artenschutzes wurde zusätzlich eine faunistische Erfassung und Bewertung der Avifauna sowie von Fledermäusen und Heuschrecken in mehreren Kartierungsgängen durchgeführt¹. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine erhöhte Bedeutung des Plangebietes für den besonderen Artenschutz nicht erkennbar ist. Die vorkommenden Arten aller untersuchten Gruppen gehören in der Regel zu den häufig vorkommenden, nicht auf spezielle Bedingungen angewiesenen Arten. Vor diesem Hintergrund stellen die geplanten Baumaßnahmen keine Verschlechterung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den besonderen Artenschutz dar. Durch die zusätzliche Bebauung wird die Vielfalt an Biotopstrukturen und Lebensräumen nicht nachhaltig verändert. Dies trifft im Besonderen zu, wenn die zeitliche Durchführung der Arbeiten außerhalb der Brut- und Jungenaufzucht der Vögel durchgeführt wird und die vorhandene geschlossene Hecke erhalten wird.

Auch wenn es mithin keine Anhaltspunkte für etwaige artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gibt, wird mit einem Hinweis im Bebauungsplan ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass der jeweilige Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Namentlich dürfen etwaige Baumfällungen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

6.2 Abiotische Schützgüter

Schutzgut Boden

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind feuchte bis nasse Hochmoorböden vorherrschend. Ein Großteil der Flächen wurde stark anthropogen verändert, entwässert, abgetorft oder tief umgebrochen, um sie landwirtschaftlich nutzbar zu machen. Daher durchzieht eine Vielzahl von Entwässerungsgräben die Mooregebiete, die inzwischen als Grünlandflächen anzusprechen sind.

Durch die anthropogene Nutzung der Moore sind auch Sande aus den tieferen Schichten an die Oberfläche getreten, zudem sind die Hochmoore örtlich von Tal- oder Flugsandinseln durchsetzt. Aus den Flugsanden und glazifluviatilen Sandinseln östlich der Hamme entwickelten sich je nach Grundwassereinfluss Gleye, Anmoorgleye, Podsole und Gley-Podsole.

Als Beurteilungskriterium seiner Schutzwürdigkeit wird vorrangig der Natürlichkeitsgrad des Bodens herangezogen. Dieser ist im Planungsgebiet durch die anthropogenen Einflüsse nicht mehr gegeben. Deutlich wahrnehmbare Geländekanten im südöstlichen Abschnitt des Gebietes lassen auf Abtorfungen in der Vergangenheit schließen.

Unter Bodenschutzgesichtspunkten ist festzustellen, dass laut Auswertung vorhandener Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN) keine Bombardierungen im Planbereich vorliegen. Gleichwohl wird ein Hinweis auf die Meldepflicht etwaiger Kampfmittelfunde (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 3.4).

Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand im Planungsraum liegt laut NIBIS Kartenserver 2016 bei gemittelt etwa 5,00 m unter Geländeoberkante (GOK), in einem Bodengutachten von 2011 für eine unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Fläche wurde ein Grundwasserstand von 3,42 m unter GOK festgestellt. Auf den beweideten Grünlandflächen im Planungsgebiet steht zeitweilig und lokal Oberflächenwasser an, da die Torflinsen einen Stauhorizont bilden.

¹ Verf.: Biologe Dieter van Bargaen, Ottersberg 2016

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes ist kein nennenswerter Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten, zumal die geplanten Nutzungen im Gebiet unkritisch sind. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate liegt mit 51-100 l/m² pro Jahr in geringer Höhe. Die Regenwasserversickerung ist prinzipiell möglich. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass stauende Schichten durchstoßen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch steht der Landkreis Osterholz zwischen maritimen und kontinentalen Klimaeinflüssen. Die geländeklimatische Situation wird sowohl durch das Relief als auch durch die Nutzungsformen des Planungsgebietes bestimmt. Dieses präsentiert sich als Offenlandfläche mit überwiegendem Grünlandcharakter sowie punktuellen und linearen Gehölzbeständen. Es handelt sich um eine nahezu siedlungsfreie Situation am Übergang zur freien Landschaft. Es treten keine Besonderheiten gegenüber den makroklimatischen Verhältnissen auf.

6.3 Schutzgüter Landschaft und Kultur

Schutzgut Landschaftsbild

Übergeordnete naturräumliche Region ist die Stader Geest. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Hamme-Oste-Niederung in der naturräumlichen Einheit der Grasberger Moore. Typisch für das Erscheinungsbild dieses Naturraumes sind kilometerlange Straßendörfer, die die ehemals zusammenhängenden Moorflächen zerschneiden, sowie Birkenalleen und Kanäle mit dazwischenliegenden Nutzflächen. Großräumig entsprechen Plangebiet und Umgebung diesem naturraumtypischen Bild. Im Landschaftsrahmenplan (LRP 2003) werden die Flächen nordöstlich der an der Worphausener Landstraße gelegenen Bebauung als von "bedeutender Qualität" eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner nahen Umgebung gibt es keine Baudenkmale. Auch über Bodendenkmale und sonstige schutzwürdige Sachgüter ist nichts bekannt. Vorsorglich wird aber ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht etwaiger archäologisch bedeutsamer Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen. Sollten bei Erd- und Baumaßnahmen Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handelt, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde zu melden.

6.4 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Neben den allgemeinen Zielen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) sind hier die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Erholungsfunktionen für den Menschen zu berücksichtigen. Letztere werden durch die Planung nicht berührt bzw. nicht negativ beeinflusst. Die Belange des Immissionsschutzes werden in Kapitel 8 ausführlich behandelt.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 ff BNatSchG sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung erheblich beeinträchtigen können“. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt in der landschaftsplanerischen Untersuchung – wie oben bereits angesprochen – nach der Bewertungsmethode des Niedersächsischen Städtetags.

7.1 Gesamtflächenwert (Ist-Zustand)

In der o.g. Bewertungsmethode werden zunächst die vorab beschriebenen Biotoptypen im Plangebiet erfasst und deren Größe wird ermittelt. Jedem Biotoptyp wird in naturschutzfachlicher Hinsicht ein Wertfaktor zugeordnet (siehe oben). Durch die Multiplikation der Flächengröße mit dem Wertfaktor wird der Flächengesamtwert im Bestand ermittelt. Nach der tabellarischen Aufstellung des Fachgutachtens beträgt dieser 68.622 Punkte.

7.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidung von Eingriffen

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach § 15 Abs. 1 BNatSchG vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Im vorliegenden Planfall wird diesem Ziel grundsätzlich entsprochen, weil es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, die keine besonderen Werte und Funktionen für den Naturhaushalt aufweist. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan nach den Vorschlägen des Fachgutachtens eine Reihe von Festsetzungen getroffen, die der Erhaltung von Gehölzbeständen im Plangebiet dienen, nämlich:

- Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, langfristig in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen (StU mind. 18/20 cm) zu verwenden. Jeder Baum muss eine unbefestigte Vegetationsfläche von mind. 6 m² als Wurzelraum erhalten.
- In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist die vorhandene Baum-Strauchhecke (Biotoptyp HBA/HEA) zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Bei Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit gleicher Pflanzenart und im gleichen Umfang vorzunehmen. Für die Ersatzpflanzungen von Bäumen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen (StU mind. 10/12 cm) und als Sträucher 2 x verpflanzte Gehölze mit Ballen (Sortierung 80-100 cm) zu verwenden.
- In der als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzten Fläche ist das vorhandene Vogelbeeren-Birken-Wäldchen zu erhalten und langfristig in seinem Bestand zu sichern (Biotoptyp WPS). Einzelentnahmen von Bäumen in der laufenden forstlichen Pflege sind möglich. Die Bestandslücken sind der Sukzession zu überlassen.

Mit Blick auf das Schutzgut Wasser wird durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgeschrieben, dass das auf bebauten oder befestigten Flächen innerhalb der Quartiere Q1 bis Q3 sowie auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser im Planbereich zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlagen und dem mittleren Grundwasserstand muss mind. 1 m betragen.

Schließlich sind im Zuge der Bauausführung allgemeine Maßgaben zum Boden- und Baumschutz gemäß DIN 18 300 und 18 920 zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen

Nicht vermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür trifft der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen, die im Plangebiet umzusetzen sind.

Innerhalb bzw. am südlichen Rand der Quartiere Q2 und Q3 werden in diesem Sinne zwei Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

- In der mit 'I' gekennzeichneten Fläche ist eine Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen (Biototyp HSE) anzupflanzen, und zwar mit folgenden Gehölzarten und -mengen:

Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , 50%)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i> , 10%)
Stechhülse (<i>Ilex aquifolium</i> 10 %)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i> , 10%)
Haselnuß (<i>Corylus avellana</i> , 20%)	sowie mit Überhältern folgender Baumarten:
1 x Stieleiche (1 x <i>Quercus robur</i>)	2 x Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>).

Die Gehölze sind gemischt auf Lücke im Raster 2 x 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 40-60 cm, die Überhälter die Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit StU 10/12 cm, aufzuweisen.

- In der mit 'II' gekennzeichneten Fläche ist eine blühende Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen (Biototyp ebenfalls HSE) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind Gehölzgruppen folgender Arten und Mengenzusammensetzung zu entwickeln:

Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , 20%)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i> , 20%)
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i> , 10%)	Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i> , 10%)
Pfaffenhut (<i>Euonymus europaeus</i> , 10%)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i> , 10%)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i> , 20%).	

Die Gehölze sind gemischt auf Lücke im Raster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 40-60 cm aufzuweisen. Abgängige Gehölze sind 1:1 zu ersetzen. Die Hecke darf an höchstens zwei Stellen auf jeweils maximal 5 m Länge unterbrochen werden, um Wegebeziehungen zwischen dem Niels-Stensen-Haus und den geplanten Gebäuden zu ermöglichen.

Im Norden des Plangebietes werden Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, deren Umfang aufgrund der mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Bewertung im Vergleich zur Vorentwurfsplanung erweitert wurde und für eine räumliche Differenzierung nach den Empfehlungen der Landschaftsplanung vorgenommen wird. Im Einzelnen werden folgende Regelungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wildobstwiese (Biototyp HPS): Die als 'Ausgleichsmaßnahme 1' gekennzeichnete Fläche ist mit standortheimischen Wildgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft in ihrem Bestand zu unterhalten. Als Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>)
jeweils in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 60-80 cm sowie mit Überhältern von Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>) und Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>) jeweils als Hochstamm 3 x verpflanzt mit StU 10/12 cm.	

Die Gehölze sind im Abstand von 4 m im Raster anzupflanzen um im Fall ihres Abganges im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Wildobstwiese sollte nur einmal im Jahr (September/Oktober) gemäht werden. Das gemähte Gras ist zu entfernen.

- Streuobstwiese (Biotoptyp HOJ): Die als 'Ausgleichsmaßnahme 2' gekennzeichnete Fläche ist mit regionaltypischen Obstgehölzen im Abstand von 8 m im Raster zu bepflanzen. Die Pflanzen haben mittlere Baumschulqualität der Größenklasse Hochstamm 3 x verpflanzt mit StU 10/12 cm aufzuweisen. Die festgesetzten, neu zu pflanzenden Obstbäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen. Die Obstwiese sollte nur zweimal im Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist zu entnehmen.
- Sukzessionswald (Biotoptyp WPS): In der als 'Ausgleichsmaßnahme 3' gekennzeichneten Fläche ist ein standortheimisches Vogelbeeren-Birken-Wäldchen zu initialisieren, und zwar durch die inselartige Anpflanzung von 3-er Gruppen aus Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Die Gehölzgruppen sind als Hochstämme 3 x verpflanzt mit StU 10/12 im Abstand von 4 m anzupflanzen. Einzelentnahmen von Bäumen in der späteren forstlichen Pflege sind möglich.

Die o.g. Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt und den im Plangebiet zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet. Sie sind spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. in der unmittelbar darauffolgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) vom Vorhabenträger auszuführen und nachzuweisen. Die rechtliche Sicherung der festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahme erfolgt durch die Eintragung von Baulasten/Dienstbarkeiten.

7.3 Eingriffsbewertung und -bilanz

Schutzgutbezogene Einschätzung

In dem landschaftspflegerischen Gutachten werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter benannt. Hier werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst. Unter Berücksichtigung des o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich folgende Einschätzung:

- Schutzgut Pflanzen: Erhebliche Beeinträchtigung durch partielle Umwandlung von Biotopen
- Schutzgut Boden: Erhebliche Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung (ca. 3.800 m²)¹
- Schutzgut Wasser: Eingriffsvermeidung durch Regenwasserversickerung
- Schutzgut Klima/Luft: Keine erhebliche Veränderung der Klimafunktion
- Schutzgut Landschaft: Unwesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Konfliktanalyse des Gutachtens nimmt nach der Systematik des Städtetagsmodells eine summarische Bewertung der zu erwartenden Eingriffe anhand der Gegenüberstellung der Biotoptwerte von Bestand und Planung vor. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Flächengesamtwert nach Umsetzung der Planung von 68.846 Punkten.

Stellt man diesen dem ermittelten Gesamtflächenwert des Bestand (68.622 Wertpunkte) gegenüber, so ergibt sich aus der Bewertung nach dem hier verwendeten Städtetagsmodell eine Vollkompensation mit einer geringen Überschreitung des ermittelten Kompensationsbedarfes. Die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, namentlich die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope und Boden, können mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in dem erweiterten Plangebiet ausgeglichen werden. Im Rahmen der Planung wird durch die Festsetzung von Erhaltungsbindungen auch gesichert, dass die aus artenschutzrechtlichen Gründen bedeutsame Hecke zwischen dem vorhandenen Parkplatz und dem geplanten Mischgebiet erhalten werden kann.

¹ Mischgebiet MI = 10.141 m² x GRZ=0,25, zzgl. 50 % = 37,5 % = 3.803 m²

8 Immissionsschutzrechtliche Belange

8.1 Schalltechnische Grundlagen

Die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt mit Blick auf die Pflicht der Gemeinde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob und welche Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche Nutzungen in einem Mischgebiet MI zugelassen werden, sind hier als Beurteilungsgrundlage für etwaige Schalleinwirkungen die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ für Misch- und Dorfgebiete heranzuziehen, nämlich

tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 60 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 50 / 45 dB(A)

Dabei ist der höhere Nachtwert für den Einfluss von Verkehrslärm zu beachten, während der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gilt.

Umgekehrt sind etwaige Emissionen zu betrachten, die vom Plangebiet ausgehen und auf schutzwürdige Nutzungen im Umfeld einwirken können. Hierfür werden für die immissionsschutzrechtliche Einschätzung ebenfalls die o.g. Werte für Mischgebiete zugrunde gelegt, da es sich um Flächen im Außenbereich handelt, deren tatsächliche Nutzung durch die Mischung von Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Dies gilt sowohl für die Betreuungseinrichtung des Niels-Stensen-Hauses südlich des Plangebietes als auch für den nördlich anschließenden Bereich mit Wohnhäusern, Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus.

8.2 Immissionssituation

Dies vorausgeschickt wird die Immissionssituation im Plangebiet und seiner Umgebung wie folgt eingeschätzt:

Straßenverkehrslärm

Die Worphausener Landstraße (L 153) tangiert das Plangebiet im Westen. In diesem Streckenabschnitt, für den Tempo 70 km/h gilt, sind nach der o.g. Verkehrsuntersuchung (siehe Kapitel 4.2) für den Prognosehorizont 2030 rd. 5.200 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil von ca. 9 % tags und 2 % nachts maßgeblich. Unter Berücksichtigung dieser Werte und der Stellplatznutzung im Plangebiet wurden die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf Anregung des Landkreises Osterholz zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme¹ untersucht. Das Gutachten kommt auf der Grundlage der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelwerke zu dem Ergebnis, dass die o.g. Orientierungswerte der DIN 18 005 für den Tag- und den Nachtwert in allen betrachteten Fällen eingehalten oder unterschritten werden.

Da davon unbenommen die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz in Gebäuden“ zu beachten sind, empfiehlt der Gutachter die Berücksichtigung der Anforderungen an die ermittelten Lärmpegelbereiche. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden, die sich im Lärmpegelbereich III befinden, ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB, diejenigen von Gebäuden in den Lärmpegelbereich I und II ein Maß von 30 dB aufweisen. Für Büroräume wird ein um 5 dB geringeres Maß erforderlich. Im Sinne des Vorsorgeprinzips übernimmt die Gemeinde Lilienthal diese Empfehlungen mit einer textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die ebenfalls empfohlene Festsetzung einer schallgedämmten Raumbelüftung für Schlafräume und Kinderzimmer wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da in dem betroffenen straßennahen Bereich Q1 die Wohnnutzung ausgeschlossen ist (siehe Kapitel 3.1).

¹ Verf.: Bonk-Maire-Hoppmann GbR – Beratende Ingenieure (Dipl.-Ing. Thomas Hoppe), Garbsen 2016

Da da die erforderlichen Dämmmaße in den Lärmpegelbereichen I bis III unter Berücksichtigung zeitgemäßer energetischer Anforderungen (z.B. EnEV 2016) erreicht werden, ist mit Einschränkungen oder Mehrbelastungen für Bauherren im Planbereich nicht zu rechnen.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Rahmendaten wird der o.g. Schutzanspruch des Mischgebietes erreicht. Insoweit sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes – Abstand der Bauflächen sowie Gliederung der Quartiere mit Ausschluss der Wohnnutzung im straßenzugewandten Bereich – keine immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikte zu erwarten. Diese Einschätzung gilt ausdrücklich auch für die Geräuscheinwirkungen von dem bereits vorhandenen Mitarbeiter- und Besucherstellplatz. Unter Berücksichtigung der untersuchten Stellplatznutzung und Warenanlieferung ist nicht mit kritischen Belastungen des geplanten Mischgebietes zu rechnen.

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umweltwirkungen i.S.d. BImSchG sind nicht relevant für das Planvorhaben. Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Das o.g. Dorfgemeinschaftshaus und die örtliche Feuerwehr liegen in einem Abstand von mehr als 100 m. Die gelegentlichen Nutzungen dieser Einrichtungen für Freizeit Zwecke sind zudem als sogenannte seltene Ereignisse unkritisch. Bei dem Gebäude unmittelbar südlich des Plangebietes handelt es sich um Lager- und Sozialräume der betreuten Gärtnerei des Niels-Stensen-Hauses, also ebenfalls um unkritische Nutzungen.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld resultieren – wie auch in einer privaten Stellungnahme zur Vorentwurf dargelegt – Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen. Diese werden als Vorbelastungen betrachtet, die im Plangebiet hingenommen werden müssen, zumal diese Immissionen nur temporär und nur im ortsüblichen Rahmen auftreten. Die Festsetzung von Schutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf etwaige Umweltbelastungen, die vom Plangebiet ausgehen können, ist festzustellen, dass es sich nur um die Emissionen mischgebietsverträglicher Nutzungen handeln kann. Da die Umgebung des Plangebietes ebenfalls den Schutzanspruch eines Mischgebietes entfaltet, sind hier Immissionskonflikte ausgeschlossen.

9 Zusätzlichen Angaben und Zusammenfassung

Bewertungsgrundlagen und -verfahren

Für die Umweltprüfung kann zum Teil auf vorhandene Pläne und Untersuchungen zurückgegriffen werden. Der Ermittlung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft liegt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz (LRP 2003) zugrunde. Die Eingriffsbeurteilung wurde im Rahmen eines landschaftsplanerischen Gutachtens nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetags durchgeführt. Der immissionsschutzrechtlichen Einschätzung des Schallschutzgutachtens liegen die einschlägigen fachlichen Grundlagen und Regelwerke zugrunde. Die Zusammenstellung der Umweltbelange erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches und der fachplanerischen Vorgaben in verbal-argumentativer Form.

Umweltüberwachung

Die Gemeinden sind zur Umweltüberwachung (Monitoring) verpflichtet. Das Eintreten unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen aufgrund der vorliegenden Planung ist als unwahrscheinlich anzusehen. Die umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplanes sind im Zuge künftiger Baugenehmigungen zu beachten und entsprechend zu überwachen. Insbesondere zu überprüfen ist die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wird die Untere Naturschutzbehörde nach Abschluss aller Maßnahmen durch den Verursacher in Kenntnis gesetzt, um in einer örtlichen Abnahme die ordnungsgemäße Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen überprüfen zu können.

Die Überwachung erfolgt durch die Gemeinde Lilienthal sowie in Abstimmung mit den kommunalen und staatlichen Fachdienststellen (z.B. Landkreis Osterholz). Weitere Monitoring-Maßnahmen werden von der Gemeinde derzeit nicht als erforderlich angesehen. Sofern unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung bekannt werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen, ob und durch wen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen sind.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Ergänzung der vorhandenen Behinderteneinrichtungen im Niels-Stensen-Haus im Ortsteil Worphausen der Gemeinde Lilienthal geschaffen. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von nachgelagerten kleingewerblichen Nutzungen (z.B. Pflegestation) und von Wohngebäuden ('ambulant betreutes Wohnen'). In dem insgesamt ca. 2,4 ha großen Geltungsbereich werden ein Mischgebiet in der Größe von ca. 1,0 ha und Verkehrsflächen (Stellplatzanlage im Bestand) sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsflächen und die zugehörigen naturschutzbezogenen Maßnahmen festgesetzt.

Bei Durchführung der Planung ist unter naturschutzfachlichen Aspekten festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind. Zwar können vorhandene Gehölzbestände weitgehend erhalten werden, doch ist mit der Zerstörung bzw. Umwandlung von Biotoptypen, namentlich ca. 1,0 ha Grünland (Schutzgut Biotope), sowie mit der Neuversiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung auf ca. 0,4 ha (Schutzgut Boden) zu rechnen. Diese planbedingt zu erwartenden Eingriffe können durch die Herrichtung und dauerhafte Unterhaltung von Obstwiesen und Sukzessionsflächen (in der Summe knapp 1,0 ha) sowie durch Anpflanzungen auf den Baugrundstücken vollumfänglich im Plangebiet ausgeglichen werden.

Im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange sind aufgrund der Planung keine unzulässigen Belastungen für schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung zu erwarten. Umgekehrt sind auch die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, namentlich der Verkehrsgeräusche von der Worphausener Landstraße (L 153), gering. Nach den einschlägigen Richtwerten sind diese unproblematisch. Im Sinne einer Vorsorgemaßnahme werden jedoch Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt, die bei künftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Sonstige Immissionen liegen nicht vor bzw. werden – soweit es sich um Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung handelt – als ortsübliche Vorbelastung akzeptiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es bei der extensiven Nutzung der Grünlandfläche. Die Behinderteneinrichtungen des Niels-Stensen-Hauses könnten jedoch die erforderlichen Erweiterungen und Ergänzungen des Bau- und Nutzungsbestandes nicht realisieren. Anderweitige Möglichkeiten als die angestrebte bauliche Entwicklung des Plangebietes kommen aufgrund der Notwendigkeit, die Einrichtung zeitgemäß fortzuentwickeln, nicht in Betracht.

Teil C: VERFAHREN UND ABWÄGUNG

10 Beteiligungsverfahren nach BauGB

10.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 15.09.2016 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Während im Übrigen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen gemacht oder Stellungnahmen abgegeben wurden, liegt die schriftliche Äußerung eines Anliegers aus Worphausen vor. Die darin vorgetragenen Vorbehalte gegen die Planung werden mit Verweis auf die Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Immissionen zurückgewiesen (siehe Kapitel 8.2). Auf die Fortführung des durch Pachtvertrag geregelten landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Plangebiet besteht kein Rechtsanspruch. Die Forderungen nach Lärmschutzwall und Flächenreserven für eine Betriebserweiterung sind nicht sachgerecht.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und mit Frist bis zum 01.08.2016 an der Planung beteiligt sowie insbesondere um Äußerung im Hinblick auf die Durchführung der Umweltprüfung gebeten. Von insgesamt 18 beteiligten Stellen liegen keine Antworten vor, sechs weitere bekunden ausdrücklich, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden. Die weiteren fünf vorliegenden Stellungnahmen werden wie folgt behandelt:

- **Landkreis Osterholz** (Schreiben vom 27.07.2016): Die aus Sicht der Raumordnungsbehörde vorgeschlagene Neustrukturierung und Ergänzung der Begründung wird vorgenommen und der Geltungsbereich der Bauleitpläne wird in dem Auszug aus dem RROP dargestellt (siehe Kapitel 1.3). Die Klarstellung des begünstigten Nutzerkreises bezüglich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in den Plan aufgenommen (siehe Kapitel 3.2). Die Hinweise auf die Anforderungen des Vorbeugenden Brandschutzes und der Löschwasserversorgung werden in Kapitel 4.3 aufgenommen. Sie sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen. Die auf Anregung des Landkreises durchgeführte schalltechnische Untersuchung bescheinigt die Unbedenklichkeit der Planung. Die Hinweise zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 werden in den Plan aufgenommen (siehe Kapitel 8.2). Die Belange des Naturschutzes werden durch die Überarbeitung des landschaftsplanerischen Begleitplanung und die entsprechenden Änderungen von Plan und Begründung zum überwiegenden Teil berücksichtigt (siehe Kapitel 6 und 7).
- **Freiwillige Feuerwehr Lilienthal** (ohne Datum): Die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis findet sich in Kapitel 4.3.
- **LGLN Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** (Schreiben vom 22.07.2016): Auch wenn die Auswertung vorhandener Luftbilder ergeben hat, dass keine Bombardierungen im Plangebiet vorliegen, wird ein Hinweis auf die Meldepflicht etwaiger Bodenfunde in den Plan aufgenommen (siehe Kapitel 3.4 und 6.2).

- **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** (Schreiben vom 20.07.2016): Die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG wird ebenso als nachrichtliche Übernahme in den Plan übernommen wie das genannte Sichtdreieck an der Einmündung der Ein- und Ausfahrt. Die seitens der NLStbV angeregte verkehrsplanerische Untersuchung wurde durchgeführt. Danach sind die Anlage von Abbiegespuren oder sonstige Eingriffe in die Landesstraßenparzelle nicht erforderlich (siehe Kapitel 4.2). Mithin entfallen auch weitere Anforderungen (Entwurfsplanung, Sicherheitsaudita etc.).
- **Osterholzer Stadtwerke GmbH & Co KG** (Schreiben vom 13.07.2016): Der Hinweis auf den Schutz bestehender Leitungen ist bereits Gegenstand der Begründung. Er wird im Hinblick auf die Beachtung im Rahmen der Planumsetzung ergänzt (siehe Kapitel 4.3).

10.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Angaben zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Abwägung der eingehenden Stellungnahmen werden nach dem Stand des Verfahrens eingefügt.

11 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 „Niels-Stensen-Haus“ im Ortsteil Worphausen gefasst.

Der Entwurf der Begründung liegt auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Lilienthal vom 17.01.2017 in der Zeit vom 10.03. bis einschließlich 11.04.2017 zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrag des Fördervereins Leben und Arbeiten e.V., Worphausen, sowie in Abstimmung mit der Gemeinde Lilienthal gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Planverfasser:

plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Körnerstr. 10 A : 30159 Hannover
Tel. 0511/524809-10 : info@plan-boettner.de

Hannover, den 24.02.2017

gez. Georg Böttner

.....
Planverfasser