



Bebauungsplan Nr. 87 - 1. Änderung „SPORTZENTRUM WORPHAUSEN“

Begründung

Entwurf (Stand: 13.03.2018)

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-083)



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	10
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4	Immissionsschutz.....	12
7.5	Versickerung von Niederschlagswasser.....	12
7.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
7.7	Anpflanzen von Einzelbäumen	12
8.	FLÄCHENÜBERSICHT	13
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	13
9.2	Ver- und Entsorgung	16
9.3	Immissionsschutz.....	16
9.4	Landwirtschaft.....	17

Anlage: Lageplan Stellplätze (Architekturbüro Tiemann, Lilienthal, Stand: 13.03.2018)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 12.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Sportzentrum Worphausen“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 618 m² (1.544 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebietes planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Erweiterung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns Vermessung, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 1.544 m² große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Worphausen der Gemeinde Lilienthal südwestlich der Worphausener Landstraße (L 153). Es wird im Norden durch die Straße Querreihe und im Westen durch die Gartenstraße begrenzt. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

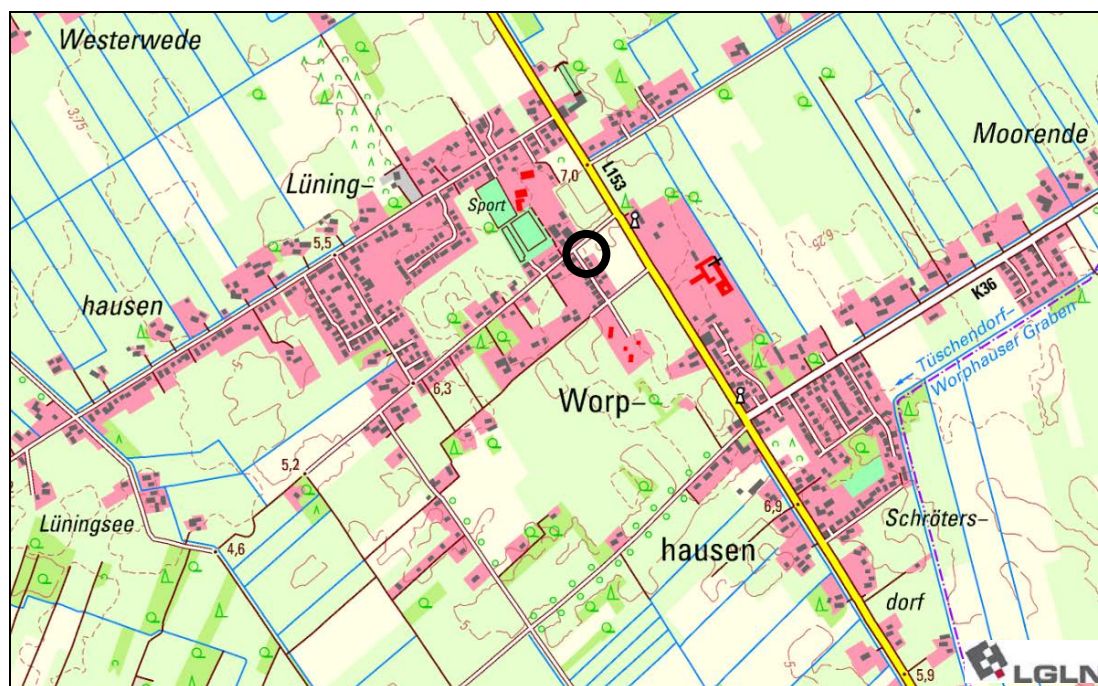


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Plangebiet ist mit einem Kreis gekennzeichnet)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele¹, die für die vorliegende Planung relevant sind:

In der zeichnerischen Darstellung des RROP weist das Plangebiet keine gesonderte Darstellung auf. Wie die Umgebung der Ortschaft Worphausen ist es als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dargestellt. Die an den Änderungsbereich angrenzenden bebauten Flächen sind als Siedlungsgebiet gekennzeichnet.

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur wird Worphausen keine Funktion zugewiesen. Die Funktion eines *Grundzentrums* (RROP 2.1 01) wird von dem südwestlich gelegenen zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal übernommen. Für die im Bereich Worphausen zulässige Siedlungsentwicklung soll eine übergemeindliche Abstimmung zwischen den Gemeinden Worpswede und Lilienthal erfolgen.

¹ Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan aufgestellt werden.“

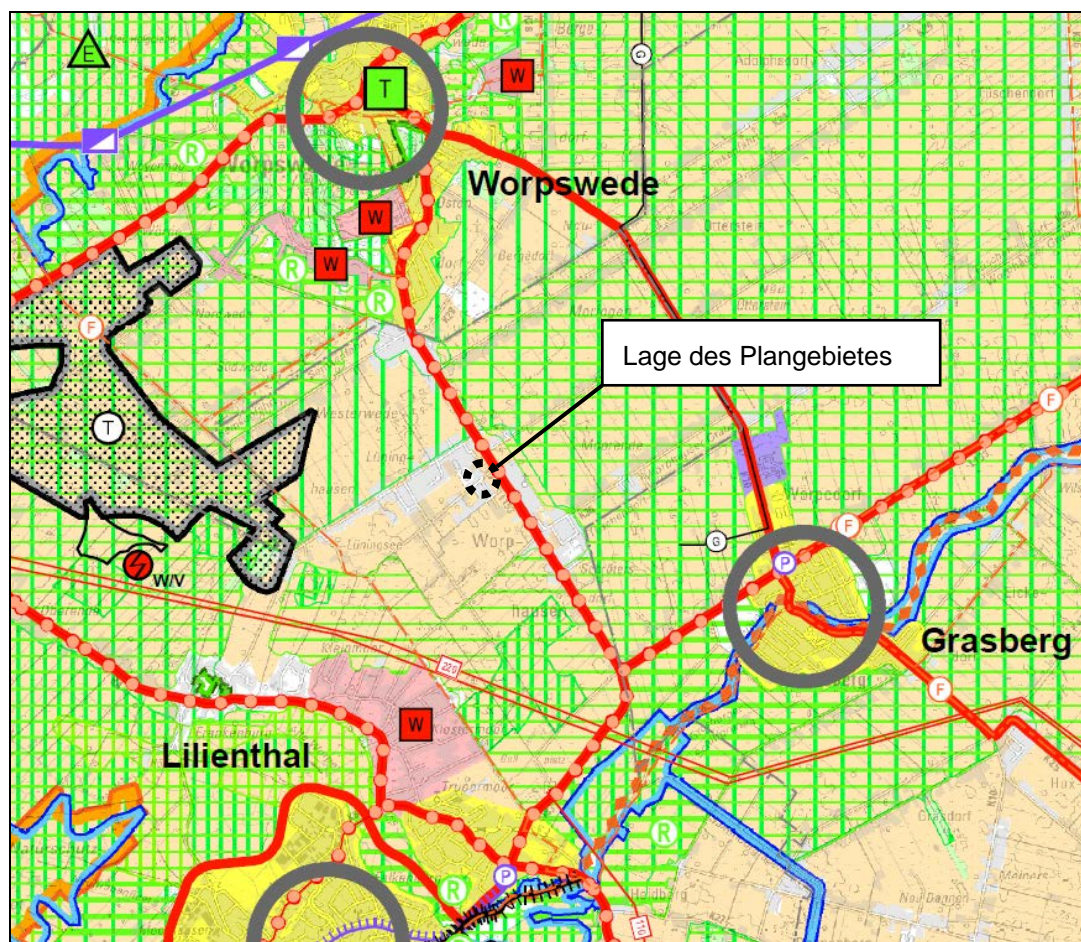


Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Landkreis Osterholz)

Im textlichen Teil des RROP 2011 werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert, die aus dem LROP übernommen bzw. konkretisiert wurden:

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 03 „Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die [...] Zentrale[n] Siedlungsgebiete [...] auszurichten. [...] Außerhalb [...] [der] Zentralen Siedlungsgebiete [...] ist die Siedlungsentwicklung auf eine Eigenentwicklung zu beschränken.“

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Zentralen Siedlungsgebieten von Lilienthal, Grasberg und Worpswede. Während die Fläche im RROP als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen wird, ist sie im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Auf eine ausführliche Diskussion zur Eigenentwicklung wird verzichtet, da einerseits das Plangebiet eine geringe Größe (nur ein Bauplatz) aufweist und es sich andererseits um die Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes handelt.

2.3 08 „Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruch-

nahme von Freiräumen haben. Dabei sollen — möglichst auf der Basis eines Flächenkatasters — die Möglichkeiten des Flächenrecycling [...] und die Schließung von Baulücken vorrangig genutzt werden.“

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als *Allgemeines Wohngebiet* dar. Weiterhin befinden sich angrenzend an die Fläche Wohnhäuser. Da das Plangebiet selbst noch unbebaut ist, handelt es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes. Da die Fläche derzeit als *Grünfläche* und am nördlichen Rand *Stellplätze* festgesetzt sind, wird mit der zukünftigen Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* auf Bebauungsplanebene eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung vorgenommen. Da die Fläche zudem nicht im Außenbereich liegt handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

2.3 10 *„Bei der Siedlungsentwicklung soll auf eine effiziente und somit insgesamt flächensparende Bodennutzung hingewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen dazu Festsetzungen getroffen werden, die [...] eine flächensparende Erschließung bewirken.“*

Eine flächensparende Erschließung des Plangebietes wird aufgrund der Lage an bestehenden Straßen ermöglicht. Somit ist kein zusätzlicher Bau von Erschließungsanlagen notwendig.

3. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

3.3 Bodenschutz

3.3 02 *„Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung [...] genutzt werden.“*

Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen die Flächen des Plangebietes für Baumaßnahmen vorbereitet werden. Hierbei wird eine Nachverdichtung des Wohngebietes ermöglicht und somit die Maßnahme der Innenentwicklung genutzt. Weiterhin wird für die Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr Fläche in Anspruch genommen als notwendig ist und der Außenbereich vor baulicher Inanspruchnahme geschützt. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs von Grund und Boden wird somit entsprochen.

3.4 Gewässerschutz

3.4 07 *„Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass keine nachteiligen Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes [...] entstehen.*

Die Grundwasserneubildung soll soweit wie möglich gefördert werden. [...] Niederschlagswasser soll bei geeigneter Wasserqualität und gegebenen Versickerungsmöglichkeiten direkt vor Ort versickert werden.“

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sehen vor, dass das anfallende Regenwasser im Plangebiet versickert wird. Hiermit bleibt der lokale Grundwasserkreislauf unbeeinträchtigt, es entstehen keine Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes des lokalen Grundwasserleiters.

Der Inhalt der vorliegenden Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal sind das Plangebiet sowie die nordöstlich, südlich und südwestlich angrenzenden Bereiche als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* dargestellt. Im Südosten schließen sich *Flächen für die Landwirtschaft* an.

Nordwestlich gelegene Flächen weisen Darstellungen als *Gewerbegebiete (GE)* mit *Immissionsschutz* auf. Nördlich des Plangebietes und östlich des *Gewerbegebietes* befindet sich eine *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Zudem führt an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes eine *oberirdische Hauptversorgungsleitung* für Elektrizität in nordwestlich-südöstlicher Richtung entlang. Diese ist jedoch gegenwärtig nicht mehr vorhanden.

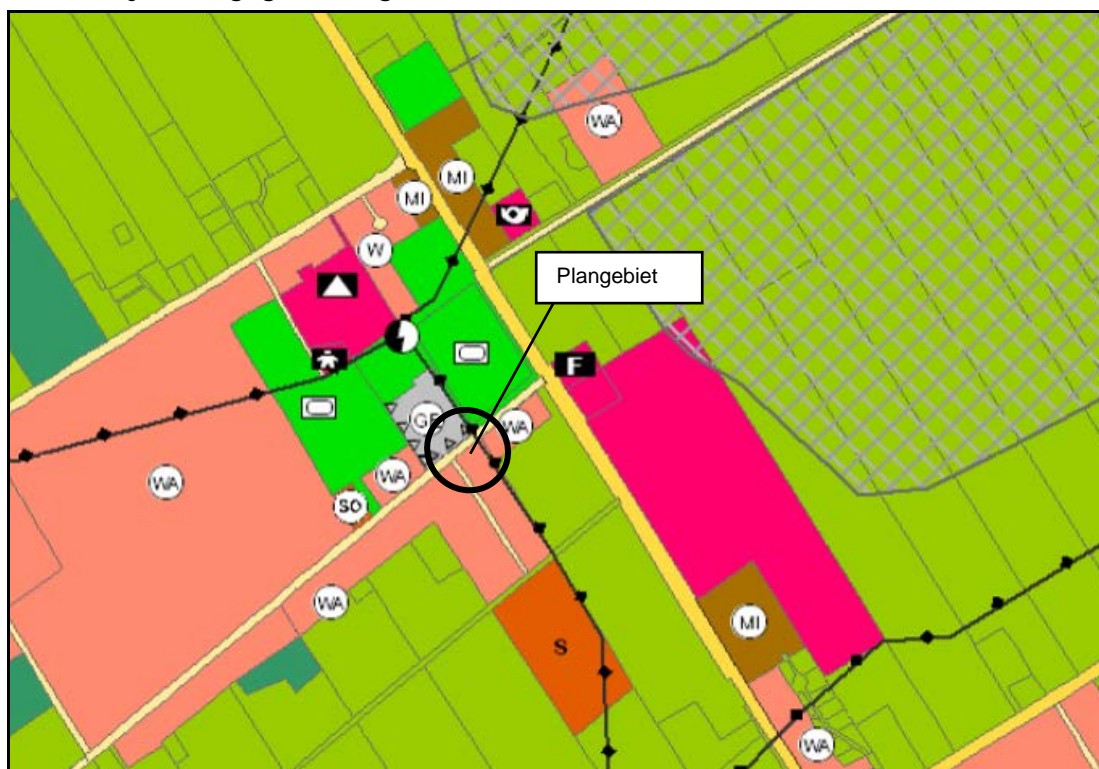


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal (das Plangebiet ist gesondert gekennzeichnet)

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde setzt der Bebauungsplan aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ein *Allgemeines Wohngebiet* fest. Bedingt durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes soll die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, wie bereits beschrieben, im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Gegenwärtig wird der Bereich des Plangebietes vom **Bebauungsplan Nr. 87** „Sportzentrum Worphausen“ (Rechtskraft: 14.05.1991) verbindlich überplant.

Im Einzelnen trifft der vorgenannte Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes und der südlich angrenzenden Bebauung, wie aus der folgenden Abbildung ersichtlich, folgende Festsetzungen:

Das Plangebiet selbst ist größtenteils als *Private Grünfläche* und als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit dem Zusatz *Gehölzanlage* festgesetzt. Der nordwestliche Rand des Plangebietes wird von *Flächen für Stellplätze* eingenommen. Hier befinden sich drei Symbole, die den *Erhalt von Bäumen* kennzeichnen. Es handelt sich um Sandbirken (*Betula pendula*). Eine weitere derartige Kennzeichnung befindet sich ebenfalls auf der *Privaten Grünfläche* an der südöstlichen Grenze des Plangebietes an der Gartenstraße. Hierbei handelt es sich um eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet und südwestlich jenseits der Gartenstraße sind Flächen als *Allgemeines Wohngebiet (WA₃)* mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zulässig und dürfen nur als Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden.

Der gesamte Bereich des Plangebietes und die angrenzenden *Allgemeinen Wohngebiete (WA₃)* sind als *vorbelasteter Bereich* gekennzeichnet. Entsprechend einer ergänzenden textlichen Festsetzung handelt es sich bei den WA₃ um vorbelastete Gebiete, in denen die Lärmrichtwerte von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) gelten.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 87 „Sportzentrum Worphausen“ (das Plangebiet ist gesondert in weiß gekennzeichnet)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal westlich der L 153 im Ortsteil Worphausen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Worphausen ist dessen Umfeld bereits bebaut. Südwestlich und südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein kleines Siedlungsgebiet mit freistehenden Einzelhäusern und dazugehörigen Nebengebäuden, befestigten Stellplatzflächen und Gärten. Nordwestlich, gegenüber dem Plangebiet, befinden sich ein gewerblich genutzter Bereich mit Hallen und asphaltierten Rangierflächen bzw. Stellplätzen für Lastkraftwagen sowie Sportanlagen. Nordöstlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen direkt an.

Das Plangebiet selbst wies zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 87 „Sportzentrum Worphausen“ (Rechtskraft: 14.05.1991) einen Nadelbaumbestand auf. Dieser ist bereits seit langer Zeit nicht mehr vorhanden und es lässt sich nicht mehr genau ermitteln, wann dieser - vermutlich aufgrund eines Sturmschadens - beseitigt wurde. Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als Rasenfläche dar, davon ca. 50 % als Offenbodenmiete und vegetationslose Bereiche.

Zudem befinden sich am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes 16 genehmigte PKW-Abstellplätze für die Mitarbeiter der auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Querreihe gelegenen gewerblichen Betriebe. Eine entsprechende Genehmigung wurde am 29.10.2009 vom Landkreis Osterholz erteilt und die Zuordnung der Stellplatzflächen per Baulast abgesichert. Bei den gewerblichen Betrieben handelt es sich um einen Obst- und Gemüsegroßhandel sowie einen Ölhandelsbetrieb mit den dazugehörigen Lagerhallen und einem Tanklager.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Lilienthal und damit verbunden eine mögliche Nachverdichtung im Ortsteil Worphausen.

Aufgrund der an drei Seiten bereits vorhandenen Bebauung, der geringen ökologischen Wertigkeit und der bestehenden Erschließung ist es städtebaulich sinnvoll die bisherige Festsetzung einer *Privaten Grünfläche* aufzugeben. Stattdessen soll im Rahmen der Eigenentwicklung und dem Ziel der Nachverdichtung ein *Allgemeines Wohngebiet* entwickelt werden. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Gartenstraße sowie über die Straße Querreihe.

Die vorhandenen genehmigten 16 Stellplätze sollen auf die gegenüberliegende Seite der Straße Querreihe und dort auf das Betriebsgrundstück verlagert werden. Es ist vorgesehen, auf dem Flurstück 2/42 eine doppelte Stellplatzreihe mit insgesamt 19 Stellplätzen herzustellen (siehe Anlage). Der Abbruch des bisher dort stehenden Gebäudes ist bereits erfolgt.

Da die gesetzlichen Kriterien des Baugesetzbuches erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wer-

den. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht daher in hohem Maße der gesetzlichen Vorgabe zur Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* zugeführt werden.

Bedingt durch die Erschließungssituation sowie des städtebaulichen Ziels, das Gebiet zukünftig vorrangig wohnbaulich zu nutzen, werden bestimmte, gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in *Allgemeinen Wohngebieten* zulässige Nutzungen - analog zu den festgesetzten *Allgemeinen Wohngebieten* in der Umgebung – zugelassen. Es handelt sich um Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Alle anderen Nutzungen sind damit ausgeschlossen, da sich diese entweder aufgrund des Flächenbedarfs oder des initiierten Verkehrs städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen würden. Gleiches gilt für die ausnahmsweise in *Allgemeinen Wohngebieten* zulässigen Nutzungen, die ebenfalls ausgeschlossen sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da sich die spätere Gestaltung der Bebauung des Plangebietes in die südöstlich und südwestlich angrenzende Wohnbebauung einfügen soll, wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf im *Allgemeinen Wohngebiet* bis zu 50 % betragen. Einschränkungen sollen nicht erfolgen, da für eine angemessene Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Nebenanlagen (z. B. Gartenhaus) sowie Stellplätze / Carports mit Zufahrten erforderlich sind.

Die Anzahl der zulässigen **Vollgeschosse** wird innerhalb des Plangebietes auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zudem ist die Geschossflächenzahl auf 0,4 beschränkt. Insofern orientieren sich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl an der südöstlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbebauung.

Zur rechtlichen Klarstellung wird für die Ermittlung der Geschossflächenzahl festgelegt, dass die Vollgeschosse der Gebäude und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppen-

räume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung definierte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine optimale Grundstücksnutzung. Im gesamten Plangebiet wird zudem eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung an dem direkt angrenzenden Wohngebiet und es wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in den Siedlungsbereich einfügt.

7.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch den Fahrzeugverkehr und den Betriebsablauf der nordwestlich gelegenen Gewerbebetriebe ein. Die in einiger Entfernung gelegene Sportplatzfläche ist dagegen nicht relevant (siehe Kap. 9.3).

Bereits im Ursprungsbebauungsplan liegt das Plangebiet, ebenso wie die angrenzenden WA-Gebiete in einem als „*vorbelastetes gekennzeichnetes Gebiet*“. Um diesen örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen sind hier tagsüber Schallpegel von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) zulässig, vgl. Kapitel 9.3 „Immissionsschutz“.

7.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen zu versickern. Hiervon unberührt bleiben die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser sowie die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Negative Auswirkungen auf die mengenmäßige Entwicklung des lokalen Wasserkreislaufes bzw. des lokalen Grundwasserleiters werden verringert bzw. ausgeschlossen.

7.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet wird an der östlichen Grenze eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Sie dient als Ausgleich für die bisher im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungen und wird mit Bäumen und Sträuchern der im Bebauungsplan aufgeführten Artenliste bepflanzt. Durch die randliche Eingrünung wird das zukünftige Bauvorhaben gegenüber der freien Landschaft wirksam abgegrenzt.

7.7 Anpflanzen von Einzelbäumen

In der Planzeichnung sind entlang den Straßen Querreihe und Gartenstraße insgesamt 5 Einzelbäume zum Anpflanzen festgesetzt. Diese dienen als Ausgleich der entfallenden 4 zu erhaltenden Einzelbäume sowie der ortstypischen Gestaltung des Baugrundstückes.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.544 m ²
davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 193 m ²
Gesamtfläche	ca. 1.544 m ²

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild eine 3-stufige Werteskala (1-3).

Hierbei gilt:

Tab. 3: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 der Gemeinde Lilienthal gegeben wäre.

Dieser setzt für das Plangebiet eine *Private Grünfläche* als *Gehölzanlage* mit *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* fest. In dieser ist ein Einzelbaum (Eiche, *Quercus robur*) an der südwestlichen Plangebietsgrenze als zum Erhalt festgesetzt.

Entlang der nordwestlichen Grenze ist auf einer Länge von ca. 45,5 m ein ca. 5,0 m breiter Streifen als *Fläche für Stellplätze* vorgesehen, in dem 3 Birken (*Betula pendula*) als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt sind.

Damit stellt sich die Ausgangsbilanz wie folgt dar:

Ausgangswert

Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 87		Fläche
1	Fläche für Stellplätze (T: 5,0 m L: 45,5), Abzüglich 3 Einzelbäume (25 m ² pro Baum)	152,50 m ²
2	3 Einzelbäume in Stellplatzfläche (25 m ² pro Baum)	75,00 m ²
3	Private Grünfläche mit Fl. zum Anpflanzen v. Bäumen+ Sträuchern	1.316,20 m ²
Summe		1.543,70 m²

Zukünftig ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Errichtung von Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss und einer offenen Bauweise erlaubt. Weiterhin wird die Bebaubarkeit durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, beregelt.

In Bezug auf das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** ist zwischen den einzelnen Biotoptypen zu differenzieren: Das Plangebiet ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87 den Biotoptypen *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)*, *Einzelbaum (HBE)* und *Parkplatz (OVP)* zuzuordnen.

Entsprechend der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 87 handelt es sich bei der *Privaten Grünfläche* um einen Fichtenbestand, der dementsprechend als *Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten* (HSN / Wertstufe II), für diesen Standort, anzusprechen ist. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird dieser Biotoptyp vollständig durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes überplant. Durch die Errichtung von Gebäuden, die Anlage von Wegen, aber auch von Hausgärten geht dieser Biotoptyp vollständig verloren. Entsprechend dem BREUER-Modell resultiert aus dem Verlust von Biotoptypen der Wertstufe I und II allerdings kein Kompensationsbedarf.

Der am nordwestlichen Rand gelegenen *Stellplatzfläche* (152,5 m²) kommt keine Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften zu. Rein rechnerisch wird es hier durch die Anlage von Gärten auf einer Fläche von 61 m² zu einer Rücknahme der Versiegelung kommen.

Die 4 *Einzelbäume* werden zukünftig nicht mehr zum Erhalt festgesetzt, da sie in der Örtlichkeit schon lange nicht mehr anzutreffen sind. Als Ausgleich für ihren Verlust werden 5 Einzelbaumpflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Im Ergebnis ist für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften festzustellen, dass keine realen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden.

Gemäß den Aussagen der **Bodenübersichtskarte** für Niedersachsen (BÜK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp tiefer podsolierter Regosol anzutreffen. Hierbei handelt es sich um einen Boden ohne entwickelten Unterboden, für den eine dünn ausgebildete Oberbodenhumusschicht kennzeichnend ist. Damit handelt es sich

um einen häufig anzutreffenden Bodentyp, dem eine allgemeine Bedeutung und damit die Wertstufe 2 zuzuordnen ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird in der Privaten Grünfläche (1.316,2 m²) erstmal eine Versiegelung von 60 % des Grundstückes (GRZ 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung) zugelassen, so dass sich eine Versiegelung von 789,72 m² errechnet. Entsprechend dem Bilanzierungsmodell ist bei Böden allgemeiner Bedeutung der Faktor 0,5 anzusetzen, so dass sich ein Kompensationsbedarf von 394,86 m² errechnet.

In der Stellplatzfläche (152,5 m²) erfolgt demgegenüber eine geringfügige Rücknahme der Versiegelung um 61,0 m².

Damit ist für das Schutzgut Boden festzustellen, dass sich durch die vorliegende Änderung für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 333,86 m² ergeben würde.

Dieser Fläche gegenüberzustellen ist neben den anzupflanzenden 5 Einzelbäumen auch die an der nordwestlichen Grenze festgesetzte 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die eine Fläche von 193 m² aufweist. Damit verringert sich der Eingriff in das Schutzgut Boden und der Kompensationsbedarf würde sich auf 140,86 m² reduzieren.

Von dem Schutzgut **Wasser** wird hier nur der Teilaspekt Grundwasser betrachtet, da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Niederschlagswasser kann im Plangebiet ohne Einschränkungen in den Untergrund versickern und speist so das Grundwasser. Dies wird in Zukunft mit der Umsetzung der für die geplante Nachverdichtung des Wohngebietes notwendigen Maßnahmen (z. B. Verdichtung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) nicht mehr in allen Bereichen des Plangebietes möglich sein. Dennoch wird das Niederschlagswasser weiterhin im Plangebiet versickert und bleibt damit dem lokalen Wasserkreislauf erhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich damit nicht.

Das Schutzgut **Klima / Luft** wird im Plangebiet einerseits aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und gegenüber einem Gewerbebetrieb negativ beeinflusst. Positiven Einfluss auf das Plangebiet selbst, wie auch auf die nähere Umgebung, zeigt die *Private Grünfläche* mit ihrem Gehölzbestand und den damit verbundenen Funktionen zur Luftreinhaltung und zum klimatischen Ausgleich. Dementsprechend ist dem Schutzgut Klima / Luft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen. Da zukünftig das Plangebiet überwiegend durch Bebauung geprägt sein wird, verringert sich diese Bedeutung. Im Gegenzug werden der randliche Pflanzstreifen und die 5 Einzelbäume zu einer positiven Wirkung beitragen, so dass von einer unveränderten Bedeutung auszugehen ist.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der umgebenden modernen Wohnbebauung bereits überprägt. Das Plangebiet selbst stellt sich als Gehölzbestand aus Fichten ähnlichen Alters dar. Den vorhandenen älteren, heimischen, standortgerechten Gehölzen kommt eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild zu. Dem Schutzgut ist insgesamt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

Infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 wird die Errichtung von wohnbaulich genutzten Gebäuden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich das neue Gebäude in das Bild der umgebenden neueren Siedlungsbereiche einfügt.

Die Beseitigung der ortsbildprägenden Bäume wirkt sich allerdings negativ auf das Ortsbild aus. Im Gegenzug werden der randliche Pflanzstreifen sowie die 5 Einzelbaumpflanzungen zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Dem Schutzgut ist damit weiterhin die Wertstufe 2 zuzusprechen.

Wie vorstehend dargelegt, kommt es lediglich für das Schutzgut Boden zu negativen Auswirkungen, die zu einem Kompensationsbedarf von 333,86 m² führen würde. Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist aus Sicht der Gemeinde eine Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB gerechtfertigt.

Besonderer Artenschutz

Bedingt durch die derzeitige Struktur des Plangebietes kann das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten weitgehend ausgeschlossen werden. Das Plangebiet stellt sich mit Ausnahme der Parkplatzflächen als Grünfläche dar. Strukturen, die z. B. für Fledermäuse oder Vögel von Interesse sein könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind damit nicht ersichtlich.

9.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen werden. Das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet zu versickern.

9.3 Immissionsschutz

Für den nordwestlich gelegenen Gewerbebetrieb wurde durch das Ingenieurbüro Peter Gerlach im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine Schalltechnische Stellungnahme (Stand: 08.12.2000) erarbeitet, deren Ergebnisse und Empfehlungen im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Für die Stellungnahme wurde eine Schallimmissionspunktquelle an der der Straße zugewandten Halle ermittelt. Diese entsteht in einer Entfernung von ca. 60 m zur Plangebietsgrenze aufgrund des nächtlichen Beladens der Lastkraftwagen mit Paletten. Laut den Angaben der DIN 18005 nimmt der Schall mit der vorhandenen Entfernung jedoch ausreichend ab, sodass bereits an der Grenze des Plangebietes der Schallpegel eingehalten wird.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung wurden zwei weitere Stellungnahmen vom Ingenieurbüro Peter Gerlach eingeholt. Die erste betrifft eine Einschätzung der Vereinbarkeit mit den Schallimmissionen des benachbarten Sportplatzes (Stellungnahme vom 04.05.2017). Im Ergebnis wird festgestellt, dass aufgrund der Entfernung des Änderungsbereichs und der Tatsache, dass andere Wohnnutzungen deutlich näher zum Sportplatz liegen „die geplante Wohnnutzung – auch in Bezug auf die vorhandenen Sportplätze – als unbedenklich“ einzuschätzen ist.

Die zweite Stellungnahme (vom 25.01.2018) bewertet die Auswirkungen der Verlagerung der genehmigten Stellplatzanlage an der Straße Querreihe von der Südostseite auf die Nordwestseite. Im Ergebnis wirkt sich die Verlagerung auf die nächstgelegenen Immissionspunkte (Wohngebäude Querreihe 4 und Gartenstraße 4) positiv aus. Weiterhin erfolgt in der Stellungnahme eine aktuelle Beurteilung der von dem nordwestlich gelegenen Gewerbebetrieb ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet. In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass am Tag die Belastungen unbedenklich sind, da die wesentlichen Geräuschemissionen im hinteren Grundstücksteil stattfinden und damit der zulässige Mittelungspegel von 55 dB(A) eingehalten wird. Da in der Nachtzeit auf dem Betriebsgelände nur in geringem Umfang Ladetätigkeiten stattfinden und auch diese im hinteren Grundstücksbereich, ergibt sich am Rand des Plangebiets eine mittlere Nachtbelastung von über 40 aber unter 45 dB(A). In der schalltechnischen Stellungnahme wird daher die Empfehlung ausgesprochen, die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes zu den Grenzwerten beizubehalten. Dieser Empfehlung wurde gefolgt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit angemessen berücksichtigt.

9.4 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, von denen Staub- und Geruchsemissionen ausgehen können. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch nahezu unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Lilienthal ausgearbeitet:

Bremen, den 13.03.2018

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Verfahrenshinweise:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den

Der Bürgermeister

.....

(Tangermann)

Anlage: Lageplan Stellplätze (Architekturbüro Tiemann, Lilienthal, Stand: 13.03.2018)

