LILIENTHAL
... LEBENDIGE VIELFALT

Gemeinde Lilienthal – Ortsteil Worphausen

Landkreis Osterholz

Bebauungsplan Nr. 135 „Niels-Stensen-Haus“

Begründung (Vorentwurf)

Planfassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses

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: 12.05.2016

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 11
4.5 Flächenübersicht 12

Teil B: UMWELTBERICHT

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 16
7.1 Flächengesamtwert (Ist-Zustand) 16
7.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 17
7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 18

8 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung 19
8.1 Schalltechnische Grundlagen 19
8.2 Immissionssituation 20

9 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung 20

Teil C: VERFAHREN UND ABWÄGUNG

10 Beteiligungsverfahren nach BauGB 22

11 Verfahrensvermerke 22

Anlage: 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 beigefügt. 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 öffentliche Infrastruktur. Daneben sind einige private Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe im Ort ansässig.

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,75 ha große Plangebiet liegt auf der Ostseite der Worphauser 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 Teile der Flurstücke 34/12 und 34/15 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.

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 Worphauser Landstraße.

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

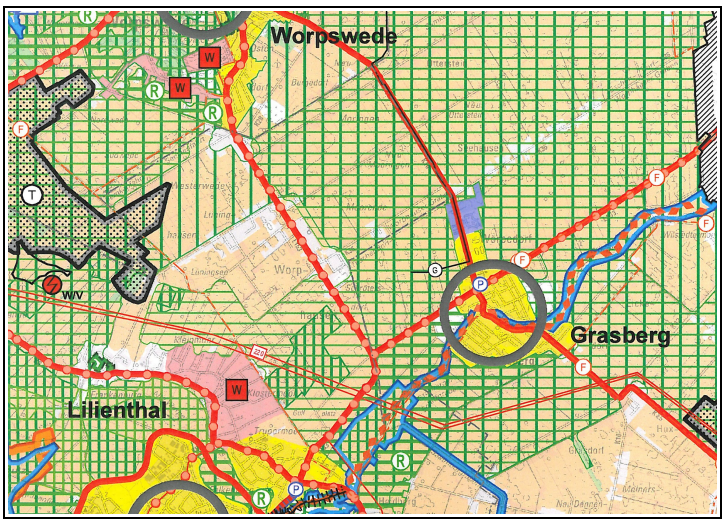
Stellplatzanlage des Niels-Stensen-Haus

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 neben allgemeinen regionalplanerischen Grundsätzen wie der Erhaltung der die Kulturlandschaft prägenden Siedlungsstrukturen und Ortsbilder, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der naturräumlichen Gegebenheiten die Begrenzung der Siedlungsentwicklung nicht zentraler Standorte auf die örtliche Eigenentwicklung.

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.



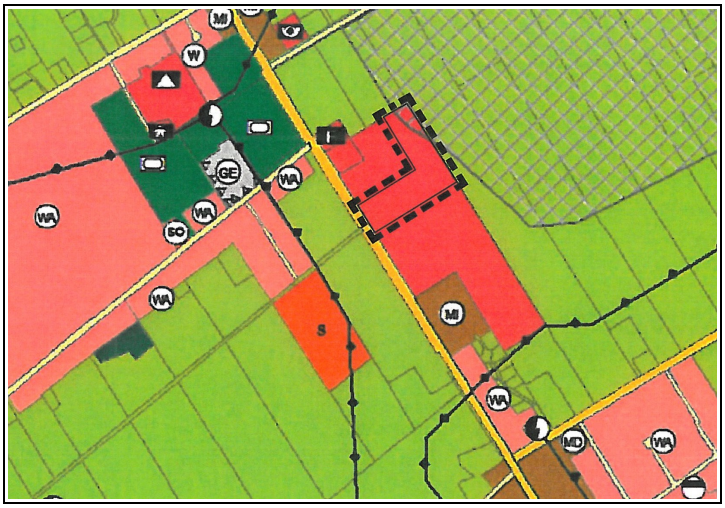
Grundzentraler Standort ist der Hauptort Lilienthal, aber auch die Grundzentren Grasberg und Worpswede sind nahe gelegen. Hier sind Einrichtungen und Angebote für den täglichen Bedarf vorzuhalten. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig an den grundzentralen Standorten zu konzentrieren. Zugeordnetes Mittelzentrum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

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich – wie in der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung näher ausgeführt wird – um die behutsame und bedarfsgerechte Fortentwicklung einer bestehenden Einrichtung an einem teilintegrierten Standort. 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 Landbewirtschaftung 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 Worphauser 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 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 Gehölzbestände 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 Planbereich 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 Fremdverkehr 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

Wie eingangs dargelegt, ist das Plangebiet direkt an die Worphauser Landstraße (L 153) angebunden. Innerhalb des Plangebietes sind Festsetzungen von Verkehrsflächen nicht erforderlich. Die Erschließung erfolgt über die im Bestand bereits als vorhandene Zufahrt des Mitarbeiterparkplatzes des Niels-Stensen-Hauses. Weitere Zufahrten sind ausgeschlossen, da sich entlang der Worphauser Landstraße eine Grünfläche erstreckt (siehe Kapitel 3.3.).

Zur Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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.

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 Worphauser 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 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 Moorkolonisation 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. Zwar befindet sich die vorhandene Zufahrt des Mitarbeiterparkplatzes des Niels-Stensen-Hauses, die jetzt auch zur Erschließung der Bauflächen genutzt werden soll, nicht innerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 153. Aufgrund der Planung ist aber nicht mit erheblichen zusätzlichen Verkehrsmengen zu rechnen, so dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Weitere Zufahrten sind durch die Festsetzung einer Grünfläche entlang der L 153 ausgeschlossen (siehe Kapitel 3.3).

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 Worphauser 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.
- 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 zu beachten.

4.4 Bodenrecht und Kosten

Die Grundflächen im Plangebiet, einschließlich der Zuwegung von der Worphauser 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 Vorentwurf des Bebauungsplanes lässt sich folgende Flächenbilanz zusammenstellen:

Quartiere Q1 bis Q3 (Mischgebiete MI)	10.150 qm
davon Fläche mit Erhaltungsbindung = 309 qm Fläche für Anpflanzungen = 957 qm Fläche mit Leitungsrechten = 890 qm	
Private Grünfläche 'Straßenbegleitgrün'	277 qm
Verkehrsfläche (Stellplatzanlage, Bestand)	949 qm
Fläche mit Erhaltungsbindung (Bestand)	419 qm
Fläche für Wald (Bestand)	2.110 qm
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	3.850 qm
davon Wildobstwiese = 1.925 qm Streuobstwiese = 1.925 qm	
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	**17.755 qm**

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. 1,75 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.
- Abgesehen von dieser Verkehrsfläche wird das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet (MI) festgesetzt (10.150 m²). Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können diese Flächen bis zu 37,5 % bebaut oder versiegelt werden (3.806 m²).
- 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 Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Norden des Planbereiches eine Ausgleichsfläche festgesetzt (3.850 m²), die als „Obstwiese" herzurichten ist.

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 Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Nach Maßgabe des Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 Landschaftsrahmenplan 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: Naturschutzrechliche Schutzgebiete oder -objekte sind von der Planung nicht unmittelbar berührt. In der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie, so dass eine FFH-Prüfung nicht erforderlich ist. Ebenso wenig sind wasserrechtliche oder sonstige Schutzgebiete betroffen.

6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben. Grundlage dieser Ausführungen ist eine vorliegende landschaftspflegerische Untersuchung[1], die der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt ist.

6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotoptypen / Flora

Laut Landschaftsrahmenplan Osterholz (LRP 2003) liegen weder das Plangebiet selbst noch seine nähere Umgebung in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es werden keine speziellen Ziele für Schutz, Pflege und Entwicklung der Flächen formuliert. 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. Es handelt sich um Intensivgrünland auf Moorböden (Biotoptyp GIM, 12.498 m²) sowie um diverse Gehölzstrukturen, z.B. ein Pionier- und Sukzessionswäldchen (WPS, 2.110 m²), Einzelbäume und Siedlungsgehölze. Die Wertigkeit der Biotoptypen liegt schwerpunktmäßig bei Wertstufe 2 und punktuell bei Stufe 3 bis 4 für die Gehölzstrukturen. Sie wird demnach als gering bis mittel bedeutsam für den Arten- und Biotopschutz eingestuft. Nur der Parkplatz an der Landstraße (1.360 m²) ist ohne Bedeutung. Der Bestand der Biotoptypen ist in dem Gutachten als Karte und in einer Tabelle differenziert dargestellt.

Artenschutz

Von der Existenz empfindlicher Tierarten im Untersuchungsgebiet ist aufgrund des starken anthropogenen Einflusses nicht auszugehen. Es ist bisher nicht bekannt, ob gefährdete oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten nach Roter Liste Niedersachsen vorkommen. Ergänzend zu dem vorliegenden Gutachten wird derzeit eine faunistische Kartierung durchgeführt, deren Ergebnisse mit der Planfassung zur öffentlichen Auslegung dokumentiert werden.

1 Eingriffsbewertung und Grünordnungskonzept zum B-Plan Nr. 135
Verf.: Landschaftsarchitekt Andreas Ackermann, Hannover 2016

Auch wenn es mithin keine Anhaltspunkte für möglicherweise eintretende 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 Moorgebiete, 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.

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.

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 im ländlichen Raum 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 stark 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 Worphauser 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 nach der Bewertungsmethode des Niedersächsischen Städtetags[1].

7.1 Gesamtflächenwert (Ist-Zustand)

Nach 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 42.066 Punkte.

1 Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover 2013

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 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. 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 18 915 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 anzupflanzen, und zwar mit folgenden Gehölzarten und -mengen:

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

  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 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind Gehölzgruppen folgender Arten und Mengenzusammensetzung zu entwickeln:

  Weißdorn (Crataegus laevigata, 20%) Schlehe (Prunus spinosa, 20%)
  Heckenkirsche (Lonicera xylosteum, 10%) Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum, 10%)
  Pfaffenhut (Euonymus europaeus, 10%) Liguster (Ligustrum vulgare, 10%)
  Hundsrose (Rosa canina, 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 wird eine Ausgleichsfläche als Obstwiese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt: Dabei ist folgende räumliche Differenzierung zu berücksichtigen:

- Wildobstwiese: 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 (Crataegus monogyna) Haselnuß (Corylus avellana)
  Hundsrose (Rosa canina) schwarze Johannisbeere (Ribes nirgum)
  jeweils in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 60-80 cm sowie mit Überhältern von
  Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Wildapfel (Malus silvestris) und Wildbirne (Pyrus pyraster) 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 sollte entnommen werden.

- Streuobstwiese: 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 gemähte Gras kann entweder als Mulchmasse an Ort und Stelle liegen bleiben oder entnommen werden.

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 Biotopwerte von Bestand und Planung vor. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Flächengesamtwert nach Umsetzung der Planung von 42.361 Punkten.

Stellt man diesen dem ermittelten Gesamtflächenwert des Bestand (42.066 Wertpunkte) gegenüber, so ergibt sich aus der Bewertung nach dem hier verwendeten Städtetagsmodell eine Vollkompensation. 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 im Plangebiet ausgeglichen werden.

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.

1 Mischgebiet MI = 10.150 m² x GRZ=0,25, zzgl. 50 % = 37,5 % = 3.806 m²

8.2 Immissionssituation

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

Straßenverkehrslärm

Die Worphauser Landstraße (L 153) tangiert das Plangebiet im Westen. In diesem Streckenabschnitt, für den Tempo 70 km/h gilt, wurde in einer Zählung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus dem Jahr 2010 ein Verkehrsaufkommen von ca. 4.500 Fahrzeugen pro Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 3,6 % ermittelt. Eine überschlägige Berechnung nach den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelwerken hat ergeben, dass der o.g. Schutzanspruch des Mischgebietes unter Zugrundelegung der vorgenannten Rahmendaten bereits in einer Entfernung von ca. 40 m ab Fahrbahnrand erreicht wird.[1] Insoweit sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes – Abstand der Bauflächen sowie Gliederung der Quartiere mit Ausschluss der Wohnnutzung im straßenzugewandten Bereich – keine immissionsschutzrechlich relevanten Konflikte zu erwarten. Auch mit problematischen Geräuscheinwirkungen von dem bereits vorhandenen Mitarbeiter- und Besucherstellplatz ist nicht zu rechnen, da dieser praktisch nur während der unkritischen Tagzeit genutzt wird.

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 Freizeitzwecke 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 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.

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 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.

1 Mdl. Auskunft des Ing.-Büros Bonk-Maire-Hoppmann (Dipl.-Geogr. W. Meyer)

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. 1,75 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 (ca. 0,7 ha) 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. 1,2 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 einer Obstwiese (ca. 0,4 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 können Immissionskonflikte im Plangebiet vermieden werden, da Wohngebäude nur in einem Abstand von mehr als 50 m von der Worphauser Landstraße (L 153) zugelassen werden. Einwirkende Verkehrsgeräusche sind insoweit unproblematisch. Sonstige Immissionen liegen nicht vor bzw. können – soweit es sich um Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung handelt – als ortsübliche Vorbelastung beurteilt werden.

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

Die Angaben zur Durchführung der gemäß Baugesetzbuch erforderlichen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 und 4 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.

Die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrag des Fördervereines 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 22.06.2016

gez. Georg Böttner
.....
Planverfasser