

# Gemeinde Lilienthal

## Flächennutzungsplan Lilienthal

### 33. Änderung „Baumschule Weingärtner“

#### BEGRÜNDUNG

Stand 30.03.2010



**SGP Schmidt Grundstücks- und Projektentwicklung GmbH**

Nelly-Sachs-Str. 9, 28215 Bremen

Telefon: 0421 – 376 022 –0

Telefax: 0421 – 376 022 –3

## Inhaltsverzeichnis

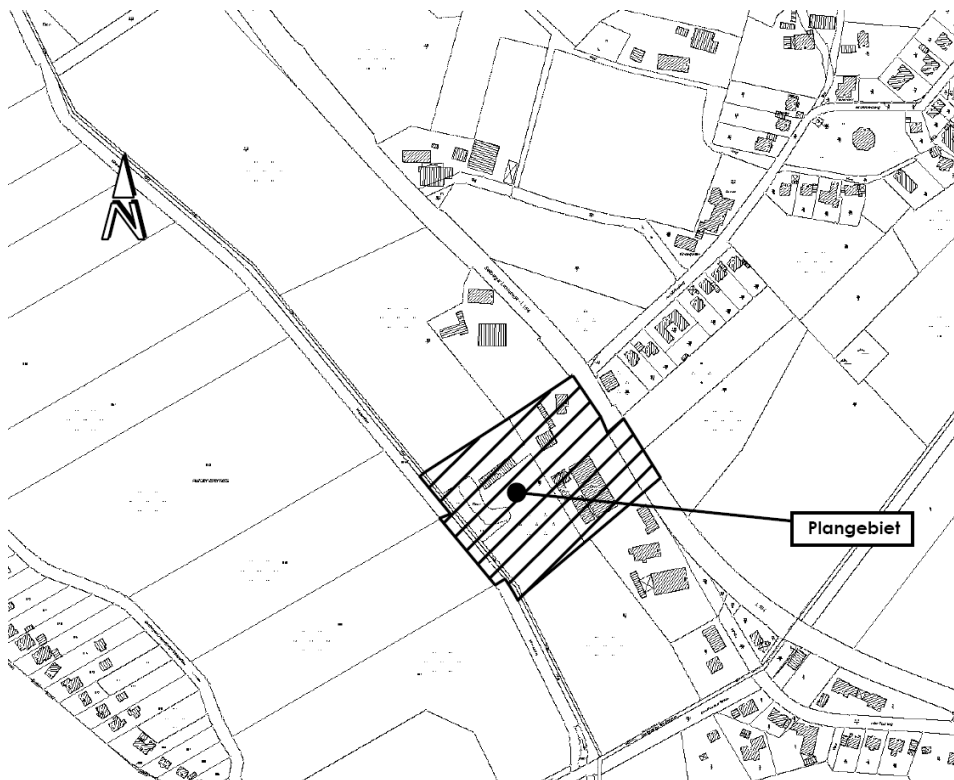
<b>1 Planungsanlass, Planungsziele, Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass, Planungsziel.....	3
1.2 Lage des Plangebietes, Bestand.....	4
1.3 Rechtliche Grundlagen.....	4
<b>2 Planungsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).....	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Osterholz 2001.....	5
2.4 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981.....	6
<b>3 Darstellung der 33. Änderung des FNP.....</b>	<b>6</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
<b>4 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
4.1 Immissionen.....	8
4.2 Ortsbild.....	8
4.3 Verkehr.....	8
<b>5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen / Fachplanungen und ihre     Berücksichtigung .....</b>	<b>8</b>
<b>6 Städtebauliche Daten .....</b>	<b>9</b>

## 1 Planungsanlass, Planungsziele, Vorbemerkungen

### 1.1 Planungsanlass, Planungsziel

Durch die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes von Lilienthal beabsichtigt die Gemeinde Lilienthal, eine Fläche südwestlich der Landesstraße 154 „Seeberger Landstraße“ städtebaulich zu überplanen.

Dieser Bereich ist bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Tatsächlich wird dieses Areal bereits seit langer Zeit überwiegend gewerblich und wohnwirtschaftlich (u.a. als Pflanzenhof) genutzt. Das Plangebiet soll nun als Sonderbaufläche entwickelt werden. Hierzu ist die Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lilienthal notwendig. Als vorbereitende Bauleitplanung ist diese 33. Änderung planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 114 „Baumschule Weingärtner“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.



**Abbildung 1:** Lage des Geltungsbereiches

## **1.2 Lage des Plangebietes, Bestand**

Der Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Baumschule Weingärtner“ liegt im Ortsteil Seebergen. Der Planbereich wird durch die Seeberger Landstraße, der L 154, und einen Wirtschaftsweg begrenzt. Die genaue Lage ist dem anliegenden Plan zu entnehmen.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und wird als Gartenbaubetrieb genutzt. Die umgebenden städtebaulichen Strukturen besitzen dorfgebietstypischen Charakter (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft).

## **1.3 Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Neuf. v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. Neuf. v. 10.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.11.2004
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. v. 22.08.1996, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.05.2009

## **2 Planungsgrundlagen**

### **2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**

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

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

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

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

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Der Ortsteil Seebergen der Gemeinde Lilienthal liegt außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Nach den Vorgaben des LROP ist an diesem Standort deshalb ein Einzelhandelsgroßbetrieb nicht zulässig.

## **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Es gibt z.Zt. kein regionales Raumordnungsprogramm. Maßgeblich ist daher das niedersächsische LROP.

## **2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Osterholz 2001**

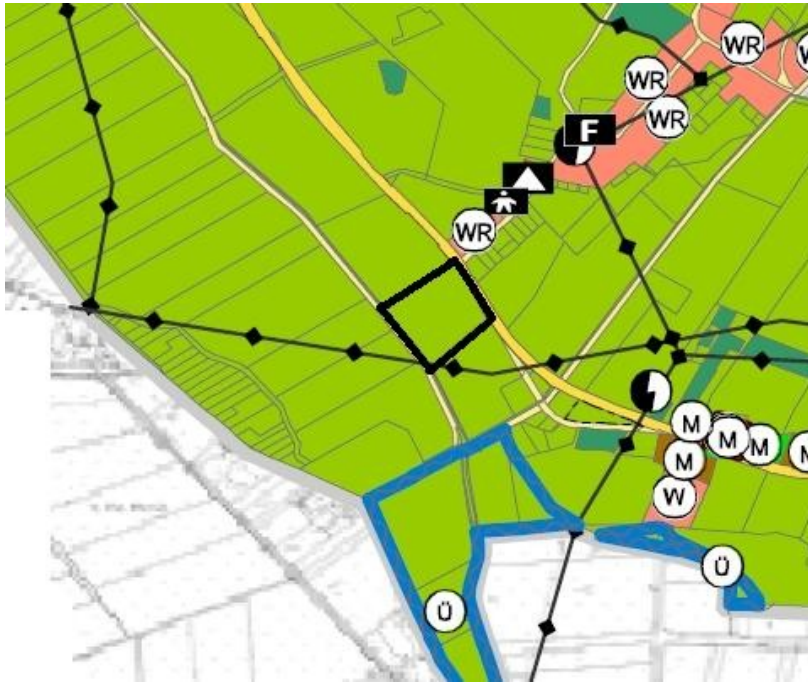
Für das Plangebiet werden im LRP keine Entwicklungsziele und Maßnahmen bzw. Anforderungen an die Nutzung formuliert.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> zitiert aus dem Umweltbericht von IDN

## 2.4 Flächennutzungsplan Lilienthal 1981

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal 1981 weist für den Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Das Plangebiet wird von einer Elektro-Hauptversorgungsleitung tangiert.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem geltenden FNP mit Darstellung der 33. Änderung

## 3 Darstellung der 33. Änderung des FNP

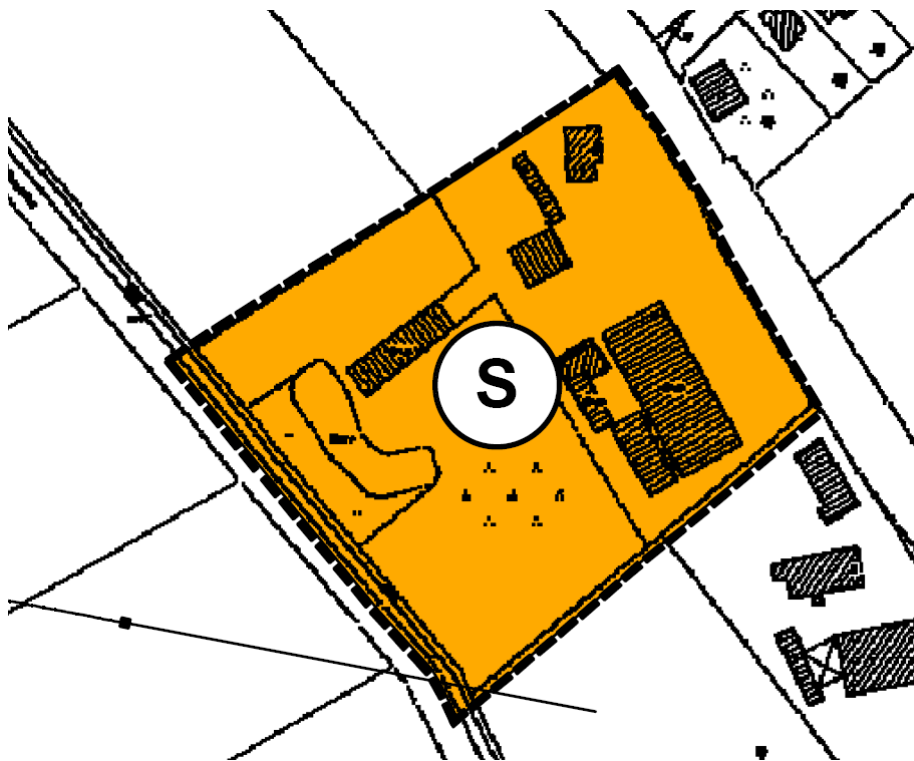
### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Lilienthal wird südwestlich der Straße „Seeberger Landstraße“ eine Fläche als „Sonderbaufläche Pflanzenhof“ dargestellt. Die frühere Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ wird aufgehoben. Es ist das planerische Ziel, den bestehenden Pflanzenhof bauleitplanerisch zu sichern. Mit der Darstellung eines Sondergebietes wird sichergestellt, dass sich außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Lilienthal keine weiteren Wohnungen und Betriebe etc. ansiedeln können, die nach §§ 2 bis 10 BauNVO zulässig wären.

Mit der Darstellung „Sonderbaufläche Pflanzenhof“ kann ein nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebietes angesiedelt werden. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 ist damit ausgeschlossen.

Der Begriff Pflanzenhof bezeichnet einen Einzelhandelsbetrieb mit einem deutlich überwiegenden Angebotsschwerpunkt bei Lebendpflanzen und einer Sortimentsstruktur, die sich nur unwesentlich auf die zentralörtliche Versorgungsstruktur auswirkt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden dezidiertere Festsetzungen aus dem Oberbegriff „Pflanzenhof“ getroffen.

Vorab wurde für den ansässigen Pflanzenhof mit seiner beabsichtigten Umstrukturierung ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Nach Aussagen des Gutachtens „Markt- und Wirkungsanalyse, Modernisierung und Neukonzipierung eines Pflanzenhofes in 28865 Lilienthal-Seebergen“ (erstellt von der BulwienGesa AG, 06.05.2009) sind „wesentliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Lilienthal oder in anderen Gemeinden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten“. Grundlage des Gutachtens ist u.a. die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 14.000 qm und eine Obergrenze von 300 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.



**Abbildung 3:** 33. Änderung des FNP

## **4 Auswirkungen der Planung**

Die Darstellung möglicher Auswirkungen sowie der Ausgleich des Eingriffes werden ausführlich im Umweltbericht dokumentiert, der als gesonderter Teil der Begründung mitgeführt wird. Nachfolgend wird nur auf die wesentlichen Auswirkungen eingegangen.

### **4.1 Immissionen**

Im Zuge der anstehenden Bauleitplanung wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, das Aussagen zu den zu erwartenden Geräusch-Immissionen aus den vorhandenen und geplanten Nutzungen auf die Nachbarwohnbebauung „Am Mühlenberg“ und westlich der „Seeberger Landstraße“ macht.

Im Ergebnis wird die Immissionsbelastung unter den Immissionsrichtwerten gem. Nr. 6.1 der TA Lärm liegen. Bedenken gegen die geplanten Nutzungen bestehen nicht.

### **4.2 Ortsbild**

Durch die Realisierung der Planung kommt es zu keiner gravierenden Neustrukturierung dieses Bereiches. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann bei einer Gesamtbetrachtung nicht ausgegangen werden.

### **4.3 Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die L 154 sowie einen Wirtschaftsweg erschlossen.

## **5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen / Fachplänen und ihre Berücksichtigung**

Für das anstehende Bauleitverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom

31.07.2009) i.V.m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 29. Juli 2009) beachtlich.

Bezogen auf das zu ändernde Areal des Flächennutzungsplanes und auf die in der Umgebung einwirkenden Immissionen, ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Umweltbericht begleitend zur Flächennutzungsplanänderung behandelt. Auf dieser Ebene erfolgt die Eingriffsregelung bereits hinsichtlich der Punkte Bestandsaufnahme und –bewertung, grobe Eingriffsermittlung, Aussagen zur Vermeidung und Minimierung und Aussagen zur Ausgleichbarkeit der erheblichen Beeinträchtigungen.

## 6 Städtebauliche Daten

Städtebauliche Daten der 33. Flächennutzungsplanänderung „Baumschule Weingärtner“.

**Tabelle 1:** Flächenübersicht<sup>2</sup>

Bauflächen	Gesamtlf. (m <sup>2</sup> )
Sonderbaufläche	18.226

Aufgestellt



SGP Schmidt Grundstücks- und Projektentwicklung  
GmbH  
28215 Bremen

Bremen, 30.03.2010

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

<sup>2</sup> zitiert aus dem Umweltbericht von IDN

## **Verfahrensvermerke**

Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Lilienthal den .....

Der Bürgermeister  
in Vertretung

.....