



GEMEINDE LILIENTHAL

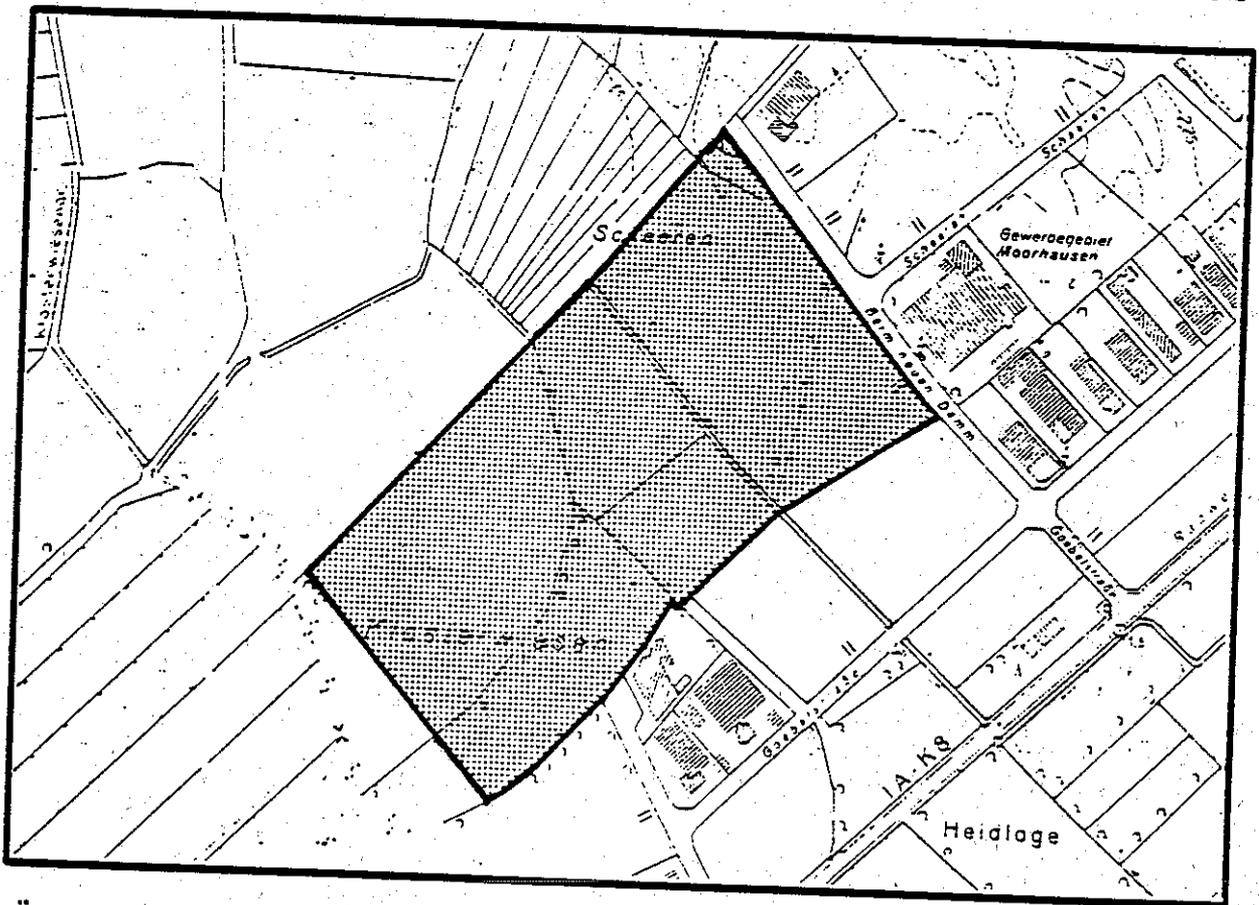
Bebauungsplan Nr. 66

"Gewerbegebiet Moorhausen"

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

Abschrift



Übersicht 1 : 5 000



Wir machen Lebensräume wahr.

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Kartengrundlage: DGK 1 : 5 000, Ver-
vielfältigungserlaubnis erteilt durch das
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

§ 11 BauGB

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen", 1. Änderung
Gemeinde Lilienthal

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Allgemeines	2
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit des Bebauungsplanes	2
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe und Eigentumsstruktur	5
2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	6
3. Beabsichtigte Vorhaben	6
III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	8
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2. Immissionsschutz	9
3. Verkehrsflächen	10
4. Flächen mit Erhaltungsbindungen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen	11
5. Naturschutz und Landschaftspflege	13
6. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	18
7. Städtebauliche Werte	32
IV. Maßnahmen	33
V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	33
VI. Sozialplan (§ 180 BauGB)	33
Hinweis, Verfahrensvermerke	34

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen", 1. Änderung Gemeinde Lilienthal

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie die Notwendigkeit des Bebauungsplans

Im Rahmen der raumordnerischen Konzeption hat die Gemeinde Lilienthal u.a. die besondere Entwicklungsaufgabe "gewerbliche Wirtschaft" zu erfüllen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz empfiehlt für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben den Standort Moorhausen. Das ist auch das allgemeine Ziel des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan hält nordwestlich der Moorhauser Landstraße (K 8) gewerbliche Bauflächen vor. Hierfür gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen". Nördlich der Goebelstraße haben sich schon einige Gewerbebetriebe angesiedelt. Zur planungsrechtlichen Absicherung eines umsiedlungswilligen Betriebes aus dem "Gewerbegebiet Klosterweide" sowie zur Bereitstellung von Flächen für weitere Gewerbebetriebe ist der Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung ist notwendig, um den um- und ansiedlungswilligen Betrieben ausreichend Flächen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Eingrünung bereitzustellen zu können.

Bei der Aufschließung der Flächen als Baugebiet soll teilweise der landschaftsprägende und für den Naturhaushalt bedeutende Baumbestand so mit einbezogen werden, daß er auf Dauer erhalten werden kann und so einen wesentlichen Beitrag für die Erhaltung eines gesunden Kleinklimas sowie zur Einbindung der Gewerbebetriebe in die Landschaft leistet. Um das zu erreichen, müssen die überbaubaren Flächen abgesetzt werden. Zur Ergänzung der vorhandenen Gehölze werden im gewerblichen Bereich neue Pflanzstreifen eingeplant. Sie sind nach den Angaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes, der vom Planungsbüro "Collage Nord" im September 1991 erarbeitet worden ist, soweit planungsrechtlich umsetzbar festgesetzt. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist in Verkleinerung der Begründung beigeheftet.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße "Beim neuen Damm" sowie über eine neue Planstraße D in Verlängerung der westlichen Goebelstraße. Die Übernahme der Bezeichnung als Planstraße D erfolgt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan um Umsetzungsschwierigkeiten zu vermeiden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Betriebe zu schaffen. Er ist außerdem erforderlich, um die rechtlichen Grundlagen für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen" 1. Änderung gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 11.12.1990 beschlossen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß.

Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch Acker- und Grünlandflächen begrenzt. Nachhaltige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Im Osten sind Gewerbegebiete im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.66 festgesetzt. Hier sind bereits eine Vielzahl von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Art östlich der Straße "Beim neuen Damm" vorhanden. Auch hier ist die Verträglichkeit der Nutzungen garantiert.

Im Süden grenzen ebenfalls Gewerbegebiete an, die auch im Bebauungsplan Nr.66 festgesetzt sind. Auch hier sind keine nachteiligen Auswirkungen aus dem Plangebiet zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans setzt die Planzeichnung fest.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal in der Fassung der 8. Änderung ist mit Bekanntmachung vom 17.11.1988 wirksam geworden. Zwischenzeitlich wurden die 9. und 11. Änderung des Flächennutzungsplans rechtsverbindlich. Weitere Änderungen befinden sich in Aufstellung, berühren aber nicht den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet nördlich der K 8 (Moorhauser Landstraße) gewerbliche Bauflächen (G) dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.66

"Gewerbegebiet Moorhausen", 1. Änderung greift die großflächigen gewerblichen Bauflächen auf. Im Rahmen einer 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Fortsetzung von gewerblichen Bauflächen (G) nach Norden.

Soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht exakt mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, sind sie das Ergebnis der Konkretisierung von Art und Maß der baulichen Nutzung bei den unterschiedlichen Maßstäben (Flächennutzungsplan 1:5.000, Bebauungsplan 1:1.000).

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Luftbildauswertung, Gespräche über Planungsabsichten) analysiert (siehe Bestandsaufnahme vom November 1990). Diese Analyse diente dazu, räumlich-funktionale Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu finden. Die wesentlichen Ergebnisse werden im folgenden dargestellt.

I. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Größe und Eigentumsstruktur

Das Gelände im Plangebiet ist fast eben mit einem leichten Gefälle von Südosten nach Nordwesten. Der Höhenunterschied beträgt ca. 0,5 bis 1,0 m. Der höchste Punkt liegt im Südwesten des Plangebietes mit 2,5 m ü. NN. Der tiefste Punkt im Norden bei 1,5 m ü. NN.

Bei der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden (Niedermoor mit darunter liegendem Sandboden) für die Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen auf den bereits bebauten Grundstücken in der Nachbarschaft des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, daß der Untergrund der Flächen, auf denen die Bebauung geplant ist, eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt. Das erübrigt nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Der Gemeinde Lilienthal sind im Plangebiet Altlasten nicht bekannt.

Nach Angaben der Polizeidirektion Hannover wurden die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung des Baugeländes. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der KBD direkt zu benachrichtigen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 8,18 ha. Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Bereits im Eigentum der Gemeinde ist nur das Flurstück 19/15 und 206/5.

2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Im räumlichen Geltungsbereich gibt es keine baulich genutzten Flächen.

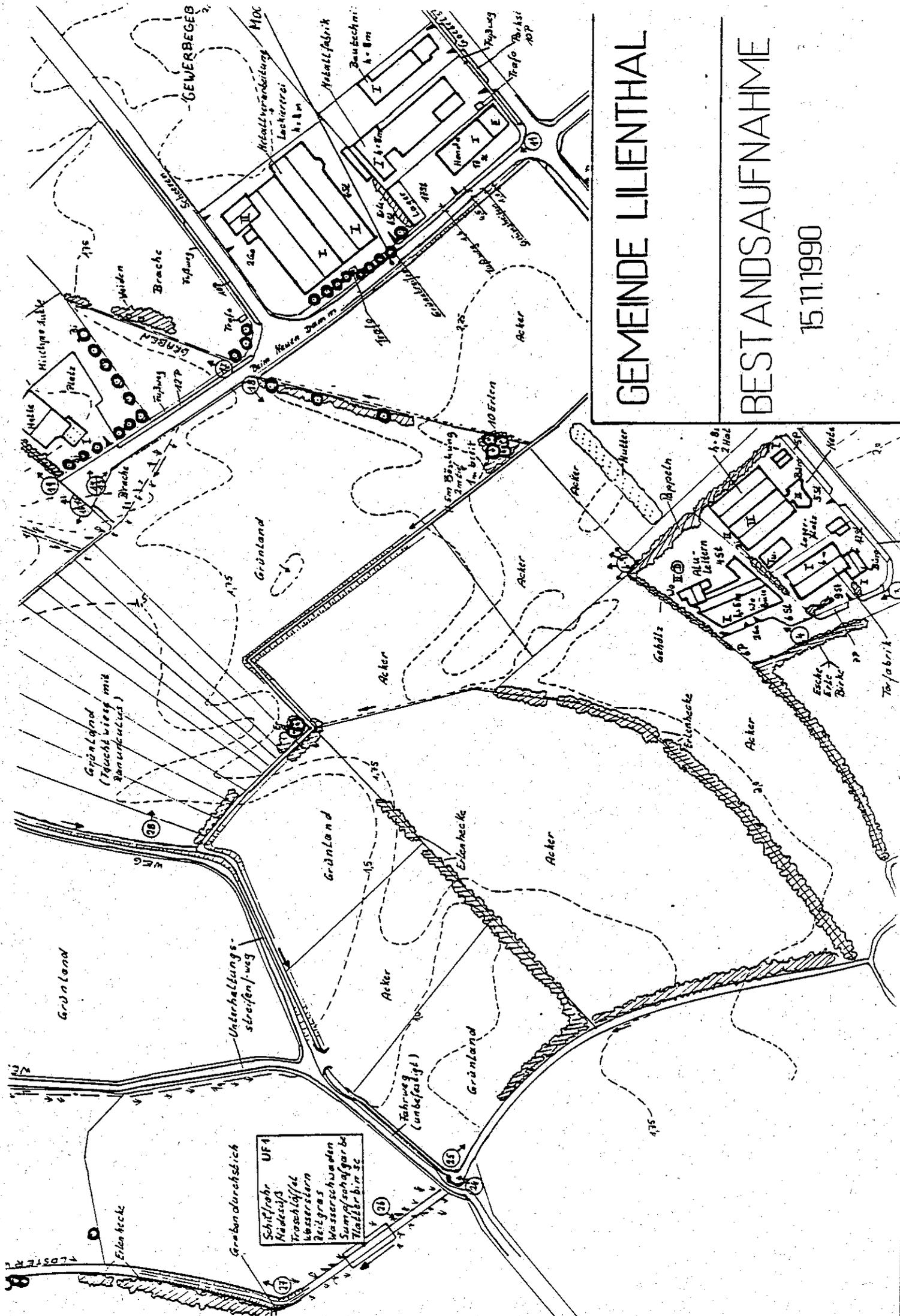
Nach der Bestandsaufnahme befinden sich entlang vorhandener Eigentumsgrenzen westlich der Planstraße D einige Baumgruppen und Gehölzstreifen, die sowohl eine Bedeutung für das Landschaftsbild haben, als auch wichtig für den Naturhaushalt sind; insbesondere die älteren Bestände, die sich nach Westen als Baumhecken aus Erlen fortsetzen, tragen ebenfalls zur Biotopvernetzung bei. In einem deutlichen Abstand zum Gewerbegebiet liegt westlich der Straße "Klosterweide" das verordnete Landschaftsschutzgebiet "Truper Blänken".

Bei der Bestandskartierung zum Bebauungsplan sowie beim landschaftspflegerischen Begleitplan sind keine seltenen Tiere und Pflanzen aufgefallen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis ist hierzu ebenfalls nichts bekannt.

3. Beabsichtigte Vorhaben

In dem Gewerbegebiet Klosterweide, welches sich ebenfalls im OT Moorhausen befindet, liegt die Kabelfabrik OZET mit rd. 360 Beschäftigten. Aufgrund der Lage des Betriebes (Bereich Gutenbergstraße/Klosterweide) ergibt sich eine unmittelbare Benachbarung zu Wohngebäuden, mit der Beeinträchtigungen verbunden sind. Sie entstehen weniger durch den allgemeinen Betriebslärm, als vielmehr durch das An- und Abfahren der Lkw's. Darüber hinaus ist das Betriebsgelände von allen Seiten durch andere Nutzungen umgeben, so daß der Betrieb über keine Erweiterungsmöglichkeiten verfügt. Dies zeigt sich unter anderem im Flächendefizit für Stellplätze der Beschäftigten. Da das Betriebsgelände nicht ausreichend Raum für alle Nutzungs- und Funktionsabläufe einschließlich der Rangier- und Zufahrtsflächen bereithalten kann, werden die Seitenräume der umliegenden Straßen zwangsläufig als Pkw-Abstellplätze genutzt.

Bedingt durch diese Mißstände sucht die Kabelfabrik OZET einen neuen Standort. Dafür bieten sich Flächen innerhalb des Bebauungsplans Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen", 1. Änderung an. Der umzusiedelnde Betrieb will ca. 3/4 des Plangebiets erwerben, um einen funktionsgerechten Betrieb zwischen der Planstraße D und der Straße Beim neuen Damm aufbauen zu können. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Maßnahme ist die



GEMEINDE LILIENTHAL

BESTANDSAUFNAHME

15.11.1990

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.66 notwendig. Der stark expandierende Betrieb muß kurzfristig einen neuen Standort finden, damit er auf dem Markt wettbewerbsfähig bleiben und die Zahl der Beschäftigten auf rd. 400 ansteigen kann. Zwischenzeitlich hat der Betrieb für den 1. Bauabschnitt wesentliche Flächen für die Umsiedlung erworben.

LEGENDE

GEHOELZSTRUKTUR



Gehoelzstreifen/Baumhecke



flaechendeckende Gehoelzpflanzung



Solitaerbaeume



Uferhochstaudenflur



Roehricht

GEHOELZARTEN

Bj

Birke

Es

Esche

Ei

Eiche

Hb

Hainbuche

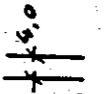
Er

Erle

Th

Lebensbaum

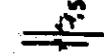
ERSCHLIESSUNG



Strasse

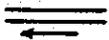


befestigter Wirtschaftsweg

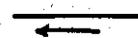


Fussweg

GEWAESSER



Fließgewässer/Hauptgraben



Nebengraben

NUTZUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Alu-Läger

Gewerbe

I

Geschoss

Halk

Lagerhalle

Ⓢ

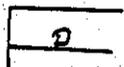
ausgeb. Dachgeschoss

Wo

Wohnen

St

Stellplatz



Satteldach

Pa

Parkplatz



Flachdach



Einfahrt/Durchfahrt

Schp

Schuppen



Telefonzelle

Ga

Garage

III. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dazu, die in Abschnitt I.1. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im folgenden dargelegt.

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.66 als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Nutzungskonzept für den Bebauungsplan, das auch Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplans war, wurde so aufgebaut, daß vorhandene Gehölzstreifen sowie die für Naturschutz und Landschaftspflege wertvollen Elemente, wie Wasserläufe und Hecken, soweit möglich zu erhalten und durch neu anzupflanzende Gehölzstreifen und Flächen zu ergänzen bzw. zu ersetzen sind. Vorhandene Gräben werden zur Beibehaltung eines intakten Gewässernetzes durch neue Wasserläufe ergänzt. Durch dieses Konzept sollen ausreichend Freiräume zwischen den stark verdichteten bebauten Flächen zum Ausgleich bestehen bleiben und somit einen positiven Effekt auf das Kleinklima, aber auch auf die Tierwelt ausüben sowie zur Erhaltung des Landschaftscharakters beitragen.

Die Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet ergibt sich zum einen aus den insgesamt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, zum anderen aus den überbaubaren Flächen. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind, mit zwei Ausnahmen, alle Nutzungen des allgemeinen Nutzungskatalogs der BauNVO zulässig:

- 1) Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet widerspricht den Zielvorstellungen der Gemeinde Lilienthal. Die Planungen zur Innenstadtsanierung sehen im Grundsatz eine Attraktivitätssteigerung und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte vor. Dazu sollen hier Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und angesiedelt werden. Eine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet würde diesen Zielen entgegenwirken. Außerdem gibt es innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans ansiedlungswillige Betriebe, so daß auch aus dieser Zielvorstellung eine Vereinbarkeit nicht gegeben ist. Das schließt somit die gesamten Branchen ein. Um das

zu vermeiden, ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplans (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.a).

- 2) Die nach § 8 Abs.3 Ziffer 1 möglichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sind auszuschließen, da auch im Gewerbegebiet Schutzansprüche gegenüber Lärm-Immissionen und Geruchsbelästigungen bestehen. In einem Gewerbegebiet dürfen die Lärm-Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr und 50 dB(A) in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht überschritten werden. Da einzelne Betriebsteile des sich im Kernbereich des Bebauungsplans ansiedlungswilligen Betriebes auch nachts arbeiten und eine Anlage zum Ausschäumen von Kabelbäumen betrieben werden soll, ist der Ausschluß notwendig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.b).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist bei einer maximalen Gesamtgebäudehöhe von 12,0 m mit 1,6 festgesetzt. Damit ist in Anlehnung an die bebauten Gebiete östlich des Plangebiets ein ausreichender Entwicklungsrahmen für die an- und umzuzielnden Betriebe vorgegeben. Die zulässige Gebäudehöhe insgesamt bezieht sich auf die Oberkante der Straße. Schornsteine, Silos und Kesselhäuser dürfen die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten (vgl. textliche Festsetzung Nr.2).

Nach § 22 Abs.1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise festgesetzt werden. Ein solches Erfordernis wird für das Gewerbegebiet nicht gesehen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand bleiben unberührt und sind zu beachten.

2. Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Im Umkreis dieses Bebauungsplans ist keine schutzbedürftige Nutzung vorhanden, die aus Gründen des Immissionsschutzes besondere Festsetzungen notwendig macht. Im Süden und Osten sind ebenfalls Gewerbegebiete durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.66 "Gewerbegebiet Moorhausen" festgesetzt, so daß Nutzungen gleichen Charakters und Störungsgrades aneinander grenzen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.

Der Grundwasserschutz ist im Rahmen der Entscheidung über die Zulässigkeit der anzusiedelnden Betriebe zu prüfen.

3. Verkehrsflächen

Ziel der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist eine geordnete Verkehrserschließung der als Baugebiet festgesetzten Flächen.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene K 8 (Moorhauser Landstraße). Die K 8 liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die im Einmündungsbereich K 8/Goebelstraße einzuhaltenden Sichtdreiecke liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und bedürfen deshalb keine Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch die Planstraße D in Verlängerung der westlichen Goebelstraße und durch die neu gebaute Gemeindestraße "Beim neuen Damm".

Die Planstraße D wird an die Goebelstraße angebunden und nach Nordwesten weitergeführt. Am Ende der westlichen Goebelstraße südlich außerhalb des Plangebietes ist ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 18 m angelegt. Von dort kann ein abschnittsweiser und bedarfsorientierten Ausbau der Planstraße D ermöglicht werden. Am Ende der Planstraße D ist keine Wendemöglichkeit einzuplanen, weil die Straße auch die nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen, die durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitet werden, erschließt. Die Gemeinde beabsichtigt in der Übergangszeit auf die vorgesehenen Maßnahmen wie das Pflanzen der Bäume und das Anlegen der Fußwege zu verzichten, jedoch mit Hinzunahme eines 1,5 m breiten Geländestreifens des östlichen Grundstückseigentümers einen provisorischen Wendeplatz anzulegen. Mit dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 201/2 sind bereits Verhandlungen geführt worden.

Innerhalb von Gewerbegebieten sind nur bedingt öffentliche Parkplätze erforderlich, da grundsätzlich von den Betrieben ausreichend Stellplätze auch für den Besucherverkehr geschaffen werden müssen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße D können im Bereich der derzeitigen Wendeanlage ca. 15 Parkplätze geschaffen werden bzw. sind teilweise angelegt. Die Lage ergibt sich aus der Breite der Verkehrsflächen. Sie sind im landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt. Der jeweilige Standort von Parkplätzen innerhalb der Planstraße D wird im Rahmen des Ausbaus für die Straße bestimmt.

4: Flächen mit Erhaltungsbindungen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen

Die Gehölzstreifen im Planbereich gliedern das Gewerbegebiet und binden es in die umgebende Landschaft ein. Sie sind als Flächen mit Erhaltungsbindungen gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 b BauGB festgesetzt.

Um den Gehölzbestand und die Pflanzflächen noch besser abzusichern, sind entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplans private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Damit liegen innerhalb des Plangebiets private Grünflächenanteile in einer Breite von 5 bis 10 m mit der Verbindung in die freie, durch Grünland geprägte Landschaft. Im Verlauf der Straße Beim neuen Damm sowie der Planstraße D sind ebenfalls Gehölzstreifen gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB innerhalb privater Grünflächen festgesetzt. In der Planstraße D sind entsprechend dem Ausbauentwurf der Straße zur Gestaltung des Straßenraumes Bäume anzupflanzen.

Zur Schaffung von Ausgleichsflächen innerhalb des Gewerbegebietes und zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas sind am Rande des Plangebiets Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB festgesetzt, die die bestehenden Vegetationsbestände verbinden. Sie werden lediglich an der Straße "Beim neuen Damm" sowie an der Planstraße D von den festgesetzten Einfahrtsbereichen unterbrochen (vgl. textliche Festsetzung Nr.6).

Im Norden zwischen der Planstraße D und der Straße Beim neuen Damm ist nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplans durch Erhaltungsbindung bzw. Anpflanzung eine siedlungsrandbestimmende Eingrünung zu etwa 3/5 vorgesehen. Aufgrund der hier umzusiedelnden expandierenden Betriebe ist mittelfristig eine Ausweitung des Gewerbegebietes vorgesehen. Deshalb werden darüberhinaus zu treffende Festsetzungen als nicht realisierbar angesehen. Falls eine Veränderung ausgeschlossen bleiben sollte, gilt hier die getroffene Festsetzung für die neu zu schaffenden Grundstücksgrenzen, die zu bepflanzen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr.7).

Für die Gehölzstreifen, die eine dichte, flächenhafte Bepflanzung erhalten sollen, kommen entsprechend des landschaftspflegerischen Begleitplans folgende Gehölze in Betracht:

Bäume

Erle, Esche, Eiche

Begleiter:

Birke, Traubenkirsche, Zitterpappel, Hainbuche

Sträucher

Holunder, Wasserschneeball, Heckenrose,

Eberesche, Weiden

Die Anpflanzung sollte zweckmäßigerweise mit mindestens 6 verschiedenen Gehölzarten in Form einer Baumhecke erfolgen, die durchgehend jeweils in Gruppen von 5 bis 10 Pflanzen im Ein-Meter-Verband gesetzt werden. Nadelgehölze sind mit Rücksicht auf die Notwendigkeit möglichst enger Landschaftsverbundenheit (Marschgebiet) der randlichen Gehölzstreifen nicht in die Anpflanzungen aufzunehmen. Winterliche (Trocken-) Belaubung ist auch durch z.B. buschartig gehaltene Hainbuchen erreichbar.

Neben der Gehölzpflanzung ist zur besseren optischen Gliederung des Baugebietes eine weitere Festsetzung aufgenommen worden. Je 500 m² Grundstücksfläche eines Betriebsgrundstücks, die als Gewerbegebiet festgesetzt ist, ist mindestens ein standortgerechter, hochwachsender Laubbaum (Endhöhe 15 m) als Solitär anzupflanzen und zu erhalten. Zur Erhaltung der Lebensfähigkeit des Baumes hat die Baumscheibe eine Größe von mindestens 15 m² zu haben und ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Die Begrünungsmaßnahmen können, damit der Funktionsablauf der Betriebe nicht beeinträchtigt wird, im Bereich der Stellplatzflächen und verstärkt in den straßennahen Grundstücksbereichen vorgenommen werden. Sichtbehinderungen an den Grundstücksaus- und -einfahrten, die vor allem durch halbhohe Strauchanpflanzungen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen entstehen können, sind zu vermeiden.

Außerdem sollen neu zuschaffende Grundstücksgrenzen im Gewerbegebiet mit einem mindestens 5,0 m breiten Pflanzstreifen versehen werden, um eine bessere innere Durchgrünung des künftigen Gewerbegebietes zu erreichen.

Die Festsetzungen und Hinweise bezüglich der Pflanzmaßnahmen sind darauf abgestellt, daß die Verwirklichung der als erforderlich herausgestellten Eingrünungsmaßnahmen dem Einzelnen ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit beläßt und damit die zukünftigen Grundstückseigentümer zu eigenem Handeln aufruft. Bei strikter Vorgabe der im privaten Bereich durchzuführenden Maßnahmen werden in aller Regel nicht die besten Ergebnisse erreicht, weil sie als aufgezwungen empfunden und nur widerwillig durchgeführt werden. Daher werden keine Festsetzungen im einzelnen bei zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern vorgegeben. Diese Empfehlungen sind lediglich als Hilfe für die Durchführung der Pflanzmaßnahmen zu sehen.

Sie erstrecken sich auf die gestalterische Zielsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen und auf die vorrangig für die Bepflanzung in Betracht zu ziehenden Gehölzarten.

Der von Süden nach Norden diagonal durch das Plangebiet verlaufende Wassergraben soll verlegt werden, um den an- und umsiedlungswilligen Betrieben ausreichend Flächen zur Verfügung stellen zu können. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf der Westgrenze des Flurstücks 205/1 kommt der vorhandene Wasserlauf an, wird dann annähernd rechtwinklig nach Westen unter die Planstraße D geführt und dann an das bestehende Grabensystem des Klosterwiesengrabens angeschlossen. Durch die Gestaltung und Uferbepflanzung, wie sie im landschaftspflegerischen Begleitplan als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist, wird ein wesentlicher Beitrag zur Biotopvernetzung und Landschaftsbildgestaltung geleistet. Nach Nordwesten ist ein Unterhaltungstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Die Planstraße D soll alleéartig bepflanzt werden. Der Abstand der standortgerechten, großkronigen Laubbäume ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Artenwahl und die Qualitätsvorgaben der anzupflanzenden Bäume erfolgt auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplans und ist Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 7.c.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes werden bei dieser Planung berücksichtigt: Für die vorhandenen Gehölze werden Erhaltungsbindungen festgesetzt und durch die breiten Pflanzstreifen wird das Plangebiet in die umgebende Landschaft eingebunden.

Die nicht baulich genutzten Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Ihre Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung fördert die Belange der Wirtschaft und das Interesse der Wohnbevölkerung an Arbeitsplätzen. Demgegenüber sollen die Belange der Landwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die durch die Inanspruchnahme von Freiflächen für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt werden, zurückgestellt werden. Das ist bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgeklärt worden. Deshalb erfolgte seinerzeit die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G).

Die Gemeinde Lilienthal hat 1982 einen Landschaftsplan aufgestellt, der auf die Belange der Landschaftspflege in besonderer Weise eingeht. Er bildet bereits eine Grundlage für weiterge-

hende Planungen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist darüber hinaus eine detaillierte Bestandsaufnahme (vgl. Bestandsplan) durchgeführt worden.

Zur abschließenden Behandlung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat die Gemeinde Lilienthal einen landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeiten lassen. Der vom Planungsbüro "Collage Nord" in Bremen erarbeitete landschaftspflegerische Begleitplan mit Erarbeitungsstand vom September 1991 und der Nachtrag "Bilanzierung der Ausgleichsflächen" vom März 1992 werden Grundlage der Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Der in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte 30 m östlich vom Bebauungsplan verlaufende Klosterwiesengraben erhält seine Fortsetzung innerhalb des Bebauungsplans durch die Verbreiterung der Grünflächen mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Erhaltung und Bepflanzung von Flächen einschließlich der Versickerungsflächen. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB liegen westlich des Plangebietes dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes. Sie werden in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt und Inhalt der daraus zu entwickelnden Bebauungspläne.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Moorhausen läßt bedeutende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten. Damit stellt die Umsetzung des Bebauungsplans einen Eingriff nach § 8 BNatSchG dar.

Zur Behandlung der Eingriffsregelung fordert der Gesetzgeber mit dem InvWoBG vom 22.04.1993, daß diese im Sinne des § 8a BNatSchG abschließend im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist. Danach gilt für den vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 66 insbesondere der § 8a (2) BNatSchG, wonach auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen die Vorgaben nach § 8 (2) Satz 1 BNatSchG (Der Verursacher eines Eingriffs ist zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen verpflichtet) und die Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 (9) BNatSchG nur anzuwenden, soweit der Bebauungsplan (hier: der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.66) entsprechende Festsetzungen vorsieht; im übrigen ist § 8 BNatSchG nicht anzuwenden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.66 vom 28.12.1984 trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, die im vorliegenden Bebauungsplan Nr.66, 1. Änderung aufgegriffen werden.

In Bezug auf die gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern lassen sich die beiden Planungen wie folgt gegenüberstellen:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.66 (28.12.1984) sind die festgesetzten Gewerbegebiete im Süden und Norden durch 10 m breite Pflanzstreifen eingefasst. Demgegenüber werden im vorliegenden Bebauungsplan

- die südlichen Eingrünungsflächen an der Moorhauser Landstraße nicht berührt, da der neue Geltungsbereich erst nördlich beginnt,
- die nördlichen Pflanzstreifen zwar um ca. 1/3 zurückgenommen und die festgesetzten Grünflächen nur in einer Breite von 5,0 m aufgenommen,
- aber auch östlich und westlich 8,0 m bzw. 5,0 m breite Pflanzstreifen festgesetzt,
- außerdem einer "innere" Durchgrünung mit festgesetzten Grünstreifen, die das Plangebiet durchziehen, gewährleistet.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 8 (2) BNatSchG "zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen". Zur weiteren Behandlung der Eingriffsregelung liefert das o.g. Fachgutachten des Planungsbüros "Collage Nord" relevante Aussagen für den Bebauungsplan.

Mit der Realisierung der geplanten Gewerbebetriebe werden wichtige Bodenfunktionen wie Speicherung und Filtration des Niederschlagswassers und damit die Grundwasserneubildung unterbunden. Die mögliche Bodenversiegelung auf den künftigen Betriebsflächen muß als bedeutende Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes angesehen werden. Mit den eingeschränkten Bodenfunktionen ändert sich der Wasserhaushalt des Gebietes, denn die versiegelten Flächen bewirken einen beschleunigten Wasserabfluß und damit eine höhere Beanspruchung des Grabensystems.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind weiterhin die Aufhebung bestehender Gehölzbestände - Baumreihen, Einzelgehölze und Hecken - verbunden. Dieser Verlust wird sich vor allem nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Gleichzeitig bedeutet er aber auch eine Einbuße an potentielltem Lebensraum für die heimische Fauna.

In diesem Zusammenhang ist auch die mögliche Gefährdung aller Gehölzbestände durch Baumaßnahmen zu betrachten. Bauliche Veränderungen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Gründungsarbeiten, Bodenverdichtung, Versiegelung und Befahren des Kronentraufenbereichs mit schwerem Gerät stellen eine Gefahr für vorhandene Gehölze dar. Bauarbeiten sollten daher in ausreichendem Abstand vom Wurzel- und insbesondere Stammbereich durchgeführt werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist die Aufhebung eines Teils des Schoofmoorgrabens vorgesehen. Dieses stellt einen erheblichen Eingriff in das landschaftliche Gefüge und eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. Einerseits geht die traditionelle Grabenstruktur und begleitende Vegetation verloren, andererseits wird mit der vorgesehenen Verlegung bzw. des Neubaus des Grabens über den nordwestlichen Bereich entlang der alten Erlen-Baumreihe mit Anbindung an den Klosterwiesengraben der Versuch unternommen, die Funktionen des Naturhaushaltes aufzubessern.

Als Ausgleich für die vorgesehenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Flächen sind an allen neuzuschaffenden Grundstücksgrenzen zu jeder Seite der Grenze mindestens 5,0 m breite Pflanzstreifen einzurichten (vgl. textliche Festsetzung Nr.6). Diese sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr.3.a mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bestocken. Außerdem sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE) je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwachsender Laubbaum (vgl. textliche Festsetzung Nr.7) zu pflanzen und zu erhalten. Das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen ist auch im Bereich der Gehwege bestimmt. Beidseitig der Planstraße D und westlich der Straße "Beim Neuen Damm" sind darüber hinaus Grünstreifen festgesetzt, in denen Versickerungsgräben einzurichten und sowohl Schnitthecken als auch Bäume einzubringen sind. Diese Vorgaben sind in textlichen Festsetzungen abgefaßt und im landschaftspflegerischen Begleitplan bzw. im Nachtrag zum LBP im Einzelnen geregelt.

Zur Verminderung des Eingriffs ist mit den genannten Pflanzmaßnahmen die landschaftliche Einbindung der zukünftigen Betriebsgebäude und der großflächigen Betriebsplätze gewährleistet.

Da das Schwergewicht der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Beschneidung der oben beschriebenen Bodenfunktionen liegt, werden weiterhin Bestimmungen zum Versiegelungsgrad und zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser getroffen.

Im Zuge der Konfliktminderung wird der Anteil versiegelter Flächen im Bereich der zukünftigen Gewerbeflächen mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 möglichst gering gehalten.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen sind am Rande der Gewerbegrundstücke Versickerungsgräben anzulegen. Sie sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen anzulegen. Die Gräben müssen mindestens 0,5 m tief sein und mindestens alle 10,0 m eine Anstaumöglichkeit aufweisen. Die Fläche der Versickerungsgräben hat mindestens 10 % der jeweiligen Dachfläche zu betragen.

Zur Versickerung des Oberflächenwassers für die anderen versiegelten Flächen sind mehrstufige Schönungsteiche zur Vorklärung anzulegen, auch wenn dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Die Größe und Leistungsfähigkeit orientiert sich am Anteil der versiegelten Flächen sowie am maximal auftretenden Niederschlag. Der hydraulische Nachweis ist im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens der Bauvorhaben zu erbringen. Die Schönungsteiche sind über die Versickerungsgräben an die Vorflut (Schoofsmoorgraben) anzuschließen.

Zur Regulierung der Wasserverhältnisse ist im Einflußbereich des festgesetzten Grabenverlaufs die Erstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen. Dazu ist eine Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (vgl. dazu Kap.: Oberflächenentwässerung).

Im Sinne des § 8a BNatSchG, der das Verhältnis des Naturschutzrechtes zum Baurecht neu bestimmt, dienen die oben genannten Maßnahmen der Kompensation der im Geltungsbereich möglichen Vorhaben und werden insbesondere in den textlichen Festsetzungen Nr. 3, 6, 7 und 8 bestimmt. Für die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8a (1) i.V.m. (3) BNatSchG ist damit sichergestellt, daß die Durchführung durch den jeweiligen Vorhabensträger auf den Grundstücksflächen selbst erfolgt. Dies ist insbesondere durch die textliche Festsetzung Nr. 6 geregelt, da die neuzuschaffenden Grundstücksgrenzen zu jeder Seite der Grenze mit einem mindestens 5,0 m breiten Pflanzstreifen zu versehen ist. Außerdem sind die vorgegebenen Eingrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen vom jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf die jeweilige Baugenehmigung folgende Pflanzperiode (Oktober bis April) auszuführen. Zur Durchsetzung der Maßnahmen wurde dementsprechend die textliche Festsetzung Nr. 9 aufgenommen.

Damit hat die Gemeinde Lilienthal mit dem Bebauungsplan in besonderer Weise die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, indem grünordnerische und andere Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Die Gewässergabel im Westen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 66 soll zwingend erhalten bleiben. Die zwischen den Gewässern und der westlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Fläche, die durch die Wasserläufe gebildet wird, soll als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorbereitet werden. Eine entsprechende Darstellung wird in einer weiteren Flächennutzungsplanänderung aufgegriffen und Inhalt des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 73 "Sportanlage am Goosort", der im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 angrenzt.

○ ERLEU (vorh.)

○ ERLEU (geplant)

← GRABEN (vorh.)

← GRABEN (geplant)

TTT BÖSCHUNG

||||| RÖHRICHT

UV UFERHOCHSTAUEN

UV SUKZESSIONFLÄCHE

GEMEINDE LILIENTHAL

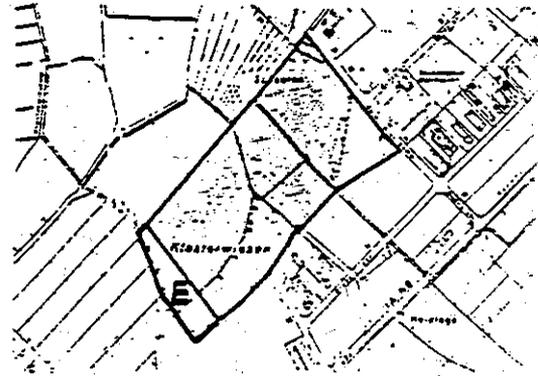
BEBAUUNGSPLAN NR. 66

"GEWERBEGEBIET MOORHAUSEN"

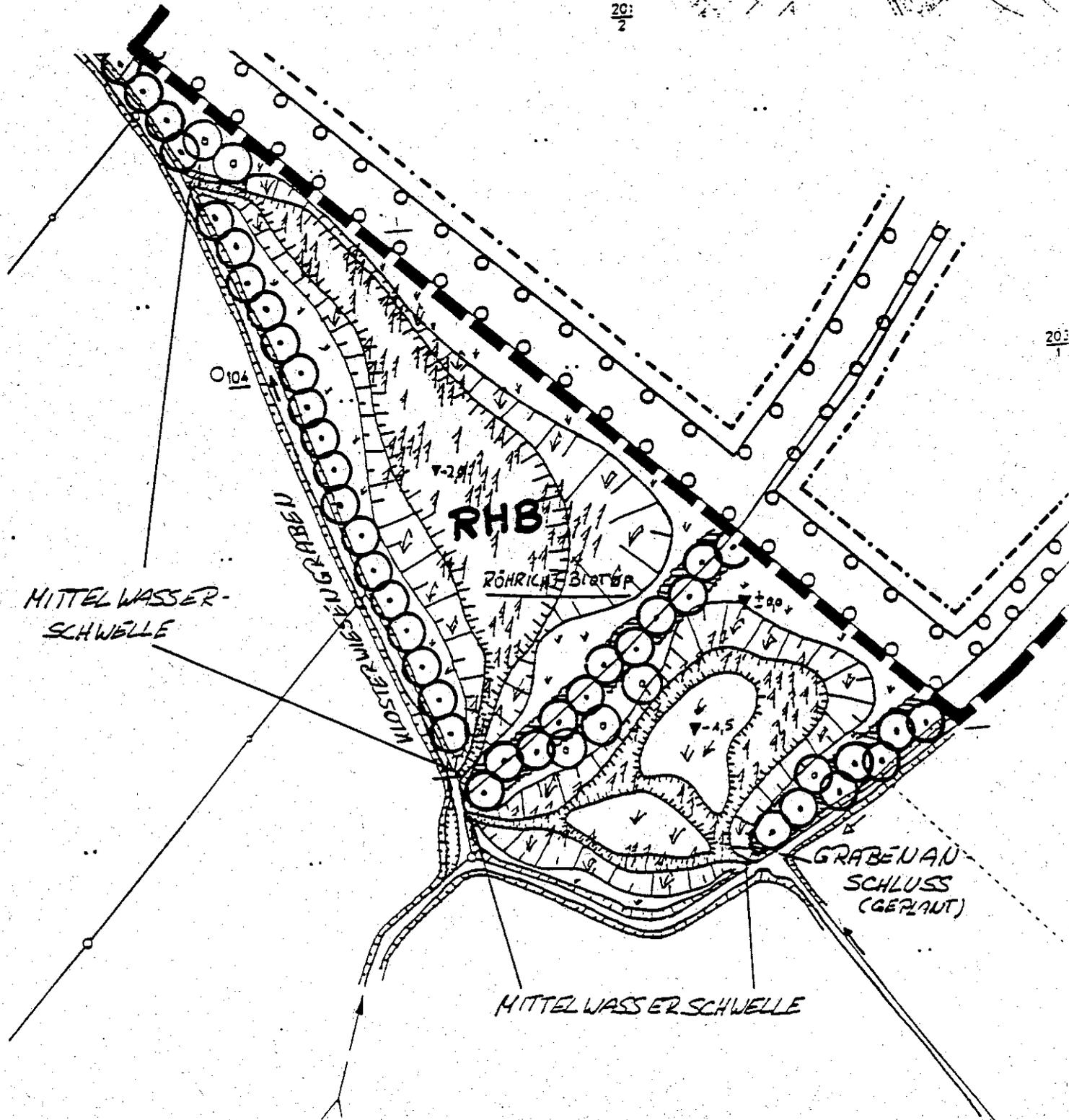
1. ÄNDERUNG

Ersatzmaßnahme gemäß

§ 12 NNatG (E) - Vorschlag



20:
2



20:
1

Im Bebauungsplan sind besonders prägende Landschaftselemente wie Gehölzstreifen, einzelne Bäume u.ä. gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 b BauGB festgesetzt, die in dieser offenen, aus Grünland bestehenden Landschaft eine Biotopvernetzungsfunktion haben. Darüber hinaus sind Flächen für Neuanpflanzungen zur Unterstützung dieser Funktion und zur schonenden Einfügung der baulichen Anlagen und Verkehrswege in die umgebende Landschaft festgesetzt worden. Zur besseren Absicherung der Gehölzstreifen sind sie als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt und als Ausgleichsflächen im Gewerbegebiet aufgenommen worden.

Mit der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Begleitplans, einschließlich des Nachtrags "Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen", der Inhalt des Bebauungsplans wird - soweit er planungsrechtlich umgesetzt werden kann - und der aufgezeigten Maßnahmen, sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

6. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluß des Plangebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- an eine zentrale Abfallbeseitigung,
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Fernmeldenetz.

Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung und eine gesicherte Löschwasserversorgung.

a) Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet sind die Gemeindewerke Lilienthal. Sie sorgen auch für die Löschwasserversorgung. Ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserversorgung werden von der Gemeinde Lilienthal übernommen.

Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Löschwasserversorgung:

Die Anlagen für den Brandschutz, insbesondere die Bemessung des Feuerlöschwassers mit den notwendigen Behältern, Leitungen und Bohrbrunnen werden mit der zuständigen Stelle im einzelnen abgestimmt. Die dazugehörigen Leitungen werden mit Anschluß an das südlich vorhandene Netz aufgrund des Trassenverlaufs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Kennzeichnung vernachlässigt. Falls der Löschwasserbedarf aus dem Wasserversorgungsnetz der Gemeindewerke Lilienthal nicht ausreichend gedeckt werden kann, wird die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Osterholz nach Bedarf Löschwasserbrunnen erstellen.

Elektrizitätsversorgung:

Träger der Elektrizitätsversorgung ist das Überlandwerk Nord-Hannover (ÜNH). Im Bereich der vorhandenen Gewerbetriebe östlich der Straße "Beim neuen Damm" außerhalb des Plangebiets liegen zwei Trafo-Stationen. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets keine Trafo-Stationen vorhanden. Sie können jedoch notwendig werden. Ihre Standorte können zur Zeit noch nicht bestimmt werden. Das ist auch nicht erforderlich, da die Trafo-Stationen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO überall in den Baugebieten zugelassen werden können. Im Einvernehmen mit dem ÜNH werden bei der Realisierung des Bebauungsplans geeignete Standorte festgelegt.

Die das Plangebiet ehemals kreuzende 20 kV-Freileitung wurde zwischenzeitig verkabelt.

Gasversorgung:

Träger der Gasversorgung sind die Gemeindewerke Lilienthal. Das Plangebiet kann bedarfsorientiert an das Versorgungsnetz angeschlossen werden. Im Verlauf der Straße "Beim neuen Damm" und in der Goebelstraße sind bereits Gasleitungen vorhanden.

Fernmeldewesen:

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost-Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschlie-

Bungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen, muß mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion gerechnet werden.

Vorsorglich macht die Telekom darauf aufmerksam, daß es bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern zusätzlich zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernseh-Rundfunkempfangs durch Reflexionen kommen kann, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

Abwasserbeseitigung:

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Lilienthal. Das Plangebiet kann an das Kanalnetz angeschlossen werden. Das Abwasser wird der Kläranlage Seehausen nach Bremen zugeführt; neben den technischen Voraussetzungen für das Ableiten des Schmutzwassers sind auch ausreichende Kläranlagenkapazitäten gegeben.

Abfallbeseitigung:

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Osterholz. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

b) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß § 149 Abs.3 NWG Aufgabe der Grundstückseigentümer bzw. der Träger öffentlicher Verkehrsanlagen und wird von ihnen sichergestellt.

Zur Zeit entwässert der Uhlenbrooksgraben das anfallende Oberflächenwasser aus seinen Einzugsgebieten nordwestlich durch das Gewerbegebiet Moorhausen und führt es dem Klosterwiesengraben zu.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr.66 sind 1983 Sondierbohrungen zur Bestimmung der Baugrundverhältnisse durchgeführt worden.

Der Untergrund besteht überwiegend aus lockeren bis mitteldichten Sanden sowie örtlich begrenzten steifplastischen Schluffen. Das Grundwasser wurde in ca. 0,7 m bis 1,3 m unterhalb des Geländes eingemessen.

Im Rahmen der Aufstellung des landschaftspflegerischen Begleitplans ist die Frage des Oberflächenwassers auf den Gewerbegrundstücken ebenfalls behandelt worden. Danach ist vorgeschlagen worden, anfallendes Schmutzwasser sowie stärker verunreinigtes Straßenwasser über die Kanalisation abzuleiten. Danach gibt es zwei Möglichkeiten: die Ableitung über eine Regenwasserkanalisation oder die Ableitung über eine Abwasserkanalisation. Dabei bleibt zu beachten:

Ableitung Regenwasserkanalisation:

Vor der Einleitung des Regenwasserkanals in einen Vorfluter ist das Niederschlagswasser über ein Absetzbecken (gedichtet mit Folie $d = 2 \text{ mm}$ oder mineralischer Dichtung $d = 20\text{-}30 \text{ cm}$, wenn der Kf-Wert des anstehenden Bodens $\leq 10^{-7} \text{ m/s}$ ist) mit Tauchwand und Ablaufbereich, Rückhaltebecken mit Drossel im Ablauf, Koaleszenzabscheider und Probenahmeschacht zu leiten. Der Kohlenwasserstoffgehalt darf im Ablauf der Abscheideranlage (Probenahmeschacht) nicht mehr als 5 mg/l betragen.

Ableitung Abwasserkanalisation:

Die Ableitung in die Abwasserkanalisation darf aber nur dann erfolgen, wenn dieses Abwasser zuvor in einem Leichtflüssigkeitsabscheider behandelt wird. Es stellt sich allerdings die Frage, ob der Hauptwassersammler in Lilienthal diese zusätzlichen Niederschlagswassermengen abführen kann, ohne das es zu einer hydraulischen Überlastung kommt. Es sollte daher ein entsprechender hydraulischer Nachweis geführt werden.

In Abhängigkeit von den sich ansiedelnden Betrieben (Gewerbeart) können eventuell zusätzliche Genehmigungen nach der Indirekteinleiterverordnung erforderlich werden.

Das auf den übrigen versiegelten Flächen anfallende schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf jedem Grundstück über ein Absetzbecken, das mit einer mineralischen Dichtung oder Folie zu dichten ist, und einem dahinter geschalteten Rückhaltebecken dann über die Dachwasserversickerungsgräben der Vorflut zuzuführen.

Je nach Art der Verunreinigung kann es eventuell erforderlich sein, hinter dem Rückhaltebecken einen Leichtflüssigkeitsabscheider - Koaleszenzabscheider mit Probenahmeschacht einzubauen, wenn Niederschlagswasser mit erhöhtem Kohlenwasserstoffgehalt zu erwarten ist.

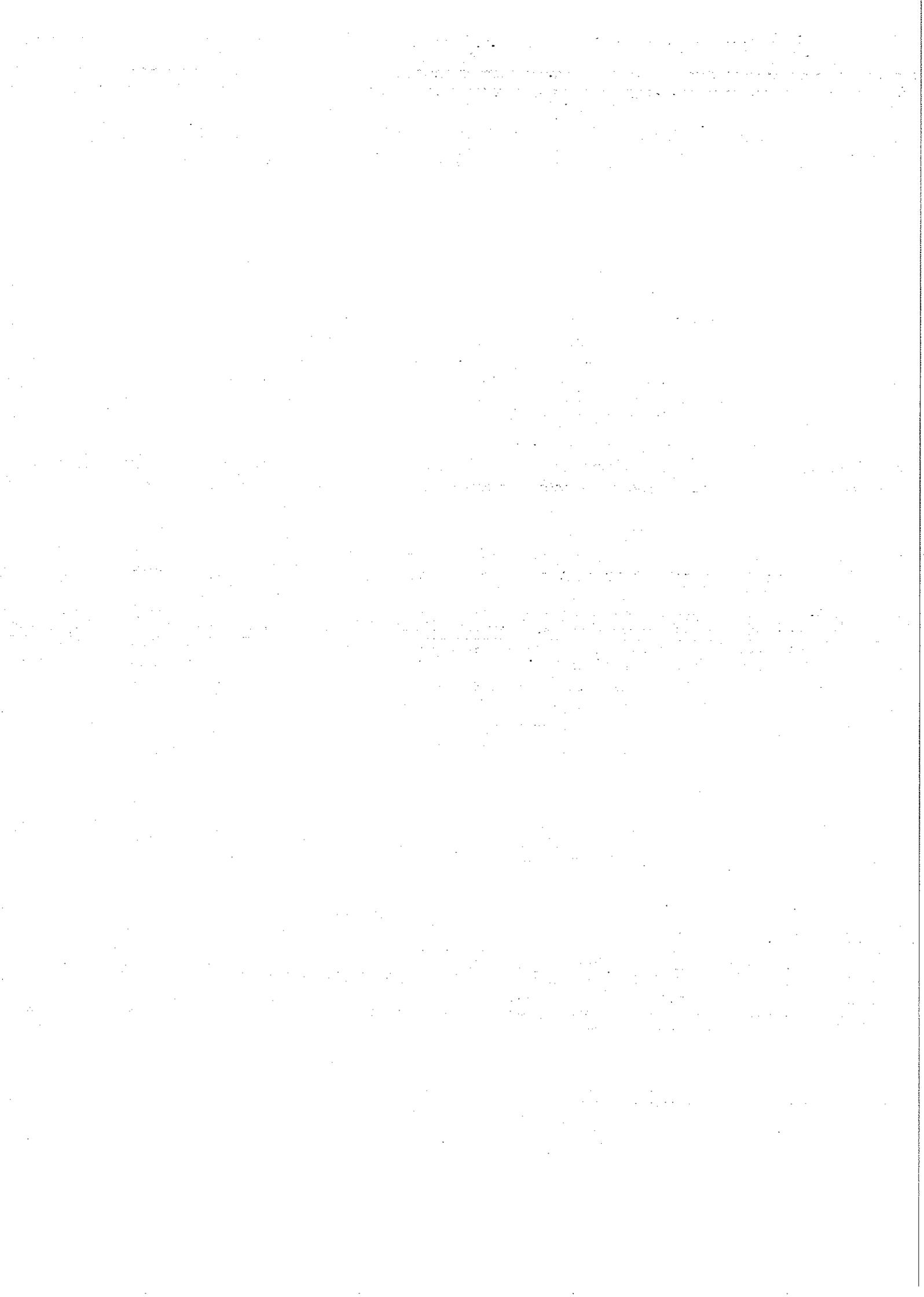
Der Kohlenwasserstoffgehalt darf bei der Einleitung in den Vorfluter oder der Versickerung im Untergrund nicht mehr als 5 mg/l betragen.

Das weniger verschmutzte Dachwasser ist aufzufangen und direkt in sogenannte Versickerungsgräben, die alle Gewerbegrundstücke umgeben, zu leiten. Die Gräben sollen ca. 50 cm tief sein, an mehreren Stellen (etwa alle 10 m) Anstaumöglichkeiten besitzen und an das Grabennetz, d.h. die Vorflut angeschlossen sein. Zur Dachwasserversickerung auf dem Grundstück genügen in der Regel etwa 10 % der jeweiligen Dachfläche als Versickerungsfläche. Die Versickerungsgräben haben das gesamte Grundstück zu umlaufen und sollten, soweit im Bebauungsplan festgesetzt, innerhalb der privaten Grünflächen verlaufen. Deshalb sind neben den Pflanzflächen die privaten Grünflächen in der Regel um 2,0 m erweitert worden.

Aufgrund bestimmter betrieblicher Abläufe wird ein gewisser Anteil von versiegelten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes nicht zu vermeiden sein. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird aufgefangen und in mehrstufigen Schönungsteichen vorgeklärt werden, da von einem stärkerem Verschmutzungsgrad als bei Dachwasser auszugehen ist. Auf jedem Grundstück mit versiegelten Flächen ist die Anlage eines Schönungsteiches vorzunehmen. Die Größe und Leistungsfähigkeit orientiert sich am Anteil der versiegelten Flächen sowie an den voraussichtlich maximal auftretenden Niederschlagsmengen. Der hydraulische Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der jeweiligen Bauvorhaben auf den Gewerbegrundstücken zu erbringen. Im Zuge dieser Ausführungsplanungen ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge zu berücksichtigen. Dazu trifft der landespflegerische Begleitplan fachkundige Aussagen.

Es muß in jedem Fall sichergestellt sein, daß die Schönungsteiche auch bei maximalen Niederschlägen nicht überlaufen. Die Teiche sind über die Dachwasserversickerungsgräben an die Vorflut anzuschließen, so daß das gereinigte Wasser auch schon auf dem Grundstück versickern kann.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr.66, 1. Änderung wird die Verfüllung eines Teilstückes des Uhlenbrookgrabens von ca. 170 m notwendig. Daher wird eine neue Verlegung des Grabens mit Anbindung an den Klosterwiesengraben unumgänglich. Zusätzlich sind zur Regulierung des Oberflächenabflusses Regenrückhaltebecken vorgesehen.



Dazu wurde vom Ingenieurbüro Kleberg, Ritterhude eine Ausbauplanung (Stand: Januar 1994) erarbeitet. Grundlage dieser Planung ist der "Landschaftspflegerische Begleitplan Klosterwiesen" (Collage Nord, Bremen v. Sept. 1991) Sie wird im folgenden erläutert (vgl. anliegenden Lageplan).

Verlegung des Uhlenbrookgrabens

Die Umlegungsstrecke führt an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr.66 entlang. Nach einem Zwischenaufenthalt des abzuführenden Oberflächenwassers im Regenrückhaltebecken II bzw. III gelangt es über ein Auslaufbauwerk mit einem gedrosselten Abfluß von $1,0 \text{ l/(s*ha)}$ in den Klosterwiesengraben - Deich- und Sielverband St. Jürgensfeld -.

Die Querschnitte für den Graben sowie die Lage der Bermen und die der Regenrückhaltebecken I, II und III wurden aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen. Das Gefälle für den Graben wurde anhand der geodätischen Verhältnisse mit $0,5 \%$ festgesetzt. Die daraus entstehenden Grabentiefen liegen etwa bei $1,30 \text{ m}$ bis $1,50 \text{ m}$. Die Länge des zu verlegenden Teilstückes beträgt 260 m .

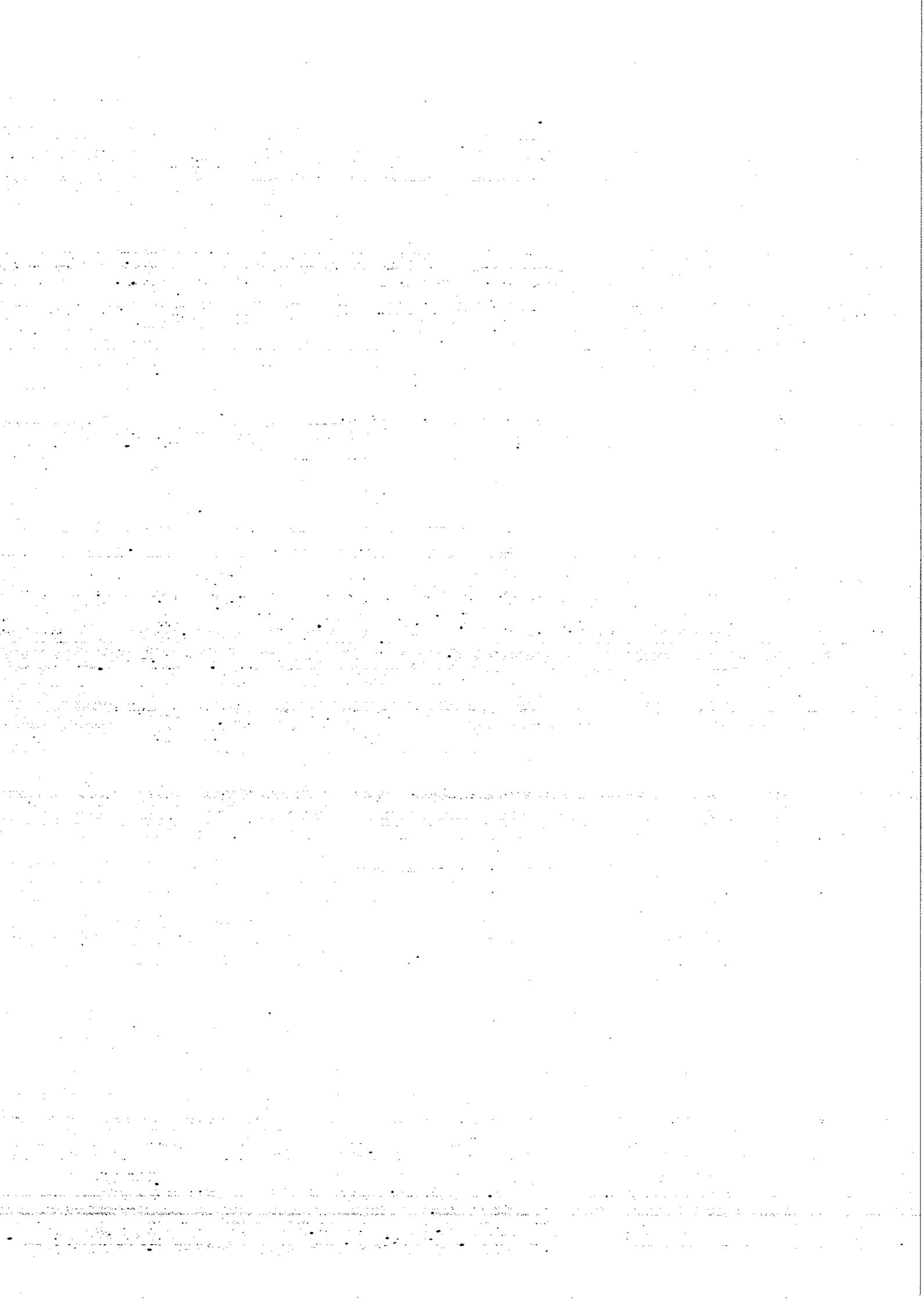
Um zu verhindern, daß in einem Brandfall anfallendes Löschwasser vom verlegten Graben in das Grundwasser sickert, wird eine Abdichtung vorgesehen. Abgedichtet werden die Grabensohle und die Seitenflächen bis zur Einstauhöhe mit einer Lehmschürze $d = 0,40 \text{ m}$ ($k_f = 10^{-9}$ bis 10^{-8} m/s).

In den Bereichen, in denen der verlegte Graben überquert werden muß, werden Verrohrungen durch Betonglockenmuffenrohre mit Rollringdichtung in der Nennweite DN 1000 gemäß DIN 4032 vorgesehen.

Regenrückhaltebecken I, II und III

Der Bereich zwischen dem Klosterwiesengraben und der östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr.66 soll entsprechend der anfallenden Wassermengen ausgebaut werden und als Regenrückhaltebecken II und III dienen.

Das Regenrückhaltebecken I wurde gemäß Bebauungsplan Nr.66 bzw. landschaftspflegerischem Begleitplan "Klosterwiesen" am Beginn der Umlegungsstrecke vorgesehen. Die Regenrückhaltebecken II und III sollen naturnah gestaltet werden. Deshalb sind die Böschungsneigungen unterhalb des ständig eingestauten Wasserspiegels mit $1:3$ und oberhalb mit $1:3$ bis



1:7 gewählt worden. Die Neigung der Böschung im Becken I ist mit 1:1,5 der des neuen Grabens angepaßt.

In dem Becken II ist ein ständiger Wasserspiegel von 1,50 m vorgesehen (rd. 1400 m³); im Becken III beträgt die Höhe des ständig eingestauten Wasserspiegels 1,00 m oberhalb der Beckensohle. Die Aufstauhöhe in dem Becken II beträgt 0,90 m mit einem Freibord von rd. 0,55 m. Im Becken III hat der Aufstau eine Höhe von 0,50 m und der Freibord beträgt rd. 0,35 m.

Zur Sicherung des Grundwassers beim Anfall von Löschwasser in einem Brandfall werden die Beckensohle und die Seitenflächen des Beckens II abgedichtet. Die Abdichtung erfolgt durch eine Lehmschürze mit der Dicke $d = 0,40 \text{ m}$ ($k_f = 10^{-9}$ bis 10^{-8} m/s).

Bei einem Brandfall im Gewerbegebiet kann das Oberflächenwasser aus dem Becken II zusätzlich als Löschwasser verwendet werden. Tritt dieser Fall ein, ist darauf zu achten, daß das Becken II nicht vollständig geleert werden darf, da sonst der durch den hohen Grundwasserstand erzeugte Druck die Abdichtung zerstören würde. Die Löschwassermenge (rd. 700 m³) reicht für ca. 3000 m² Lagerfläche.

Zur Sicherung gegen Verunreinigung durch Öl oder Benzin ist oberhalb der Einleitungsstelle des umverlegten Uhlenbrooksgabens in das Regenrückhaltebecken II eine Tauchwand als Ölsperre vorgesehen.

Zwischen den Becken II und III ist ein Probeentnahmeschacht angeordnet.

Durch den Einstau im Regenrückhaltebecken II erfolgt ein Rückstau im Uhlenbrooksgaben bis zum später vorgesehenen Regenrückhaltebecken an der Moorhauser Landstraße/Ossenhöfe. Dieser Einstau im Graben wurde bei der Berechnung des Rückhalteraaumes mit berücksichtigt.

Bei dem Regenrückhaltebecken I liegt die Sohle ca. 0,45 m oberhalb der Sohle des Grabens, so daß dieses Becken nur beim Einstau größerer Abflußmengen in Anspruch genommen wird. Bei dem berechneten Aufstau von 0,90 m wird das Becken bis zu 0,30 m eingestaut. Dieser zusätzliche Stauraum wurde ebenfalls bei der Berechnung des Rückhalteraaumes mit berücksichtigt.

Der Überlauf aus dem Uhlenbrooksgaben in das Rückhaltebecken I hat eine Länge von 4 m und ist mit einem Dammbalkenverschluß für den Anfall von Löschwasser bei einem Brandfall gesichert.

Die Becken II und III sind mit einem Auslaufbauwerk sowie mit einer Überlaufschwelle verbunden. Diese Schwelle ist vorgesehen, damit bei einem extremen Oberflächenwasserzufluß der zusätzliche Stauraum im Becken III mit einer Aufstauhöhe von 0,50 m genutzt werden kann.

*Die Drosselung der Abflußmengen durch die Regenrückhaltebecken II und III wird gemäß hydraulischer Berechnung so weit vorgenommen, daß lediglich der natürliche Abfluß von 1,0 l/(s*ha) in den Klosterwiesengraben gelangt - Deich- und Sielverband St. Jürgensfeld -.*

Die Drosselung erfolgt jeweils in den Auslaufbauwerken der Becken II und III durch einen Schneckenschieber. Bei Bedarf ist eine schnellere Entleerung durch Veränderung der Schieberstellung möglich.

Zur Regulierung der Wasserverhältnisse ist das Grabennetz also um mehrere größere Bereiche zur Wasserrückhaltung zu erweitern. Im Einflußbereich des Klosterwiesengrabens, westlich außerhalb des Plangebietes, ist somit auf dem ehemals grünlandgenutzten Gelände die Erstellung von Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Diese sollten wie oben beschrieben als großflächige Bereiche mit wechselnden Böschungsneigungen sowie mit temporär wasserführenden Flachwasserbereichen ausgebildet werden. Die Rückhaltebecken als Entwicklungsfläche für Röhrichte und Hochstaudenfluren sind damit auch immer potentieller Lebensraum für die heimische Flora und Fauna.

Innerhalb des Plangebietes ist im Einflußbereich des Schoofsmoorgrabens auf einer gemeindeeigenen Parzelle eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier ist das Regenwasserrückhaltebecken I anzulegen. Da es nur beim Einstau größerer Abflußmengen die im Extremfall auftretenden Wassermassen des begleitenden Schoofsmoorgrabens aufzunehmen hat; ist allerdings davon auszugehen, daß die Fläche überwiegend trocken sein wird und damit einen vielfältig nutzbaren und beispielbaren Bereich darstellt. Aus diesem Grund sollte die Fläche sehr gut zugänglich sein, d.h. das zu berücksichtigende, übergeordnete Fuß- und Radwegenetz muß diesen Bereich tangieren. Es werden umlaufende Wege vorgeschlagen, die mit Bäumen überstellt sein sollten.

Aufgrund des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens östlich der Straße "Am Wolfsberg" bestehen für das anfallende Oberflächenwasser im Zuge der öffentlichen Verkehrsflächen auch keine Probleme. Das Oberflächenwasser wird über Kanäle dorthin abgeleitet und zur Versickerung gebracht.

Nach Beschluß des landschaftspflegerischen Begleitplans erfolgt im Rahmen dieses Planes die Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde. Danach sind für folgende Maßnahmen die Planfeststellungs- bzw. Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes abzuschließen:

- Herstellung der neuen Wasserläufe,
- Verlegung von Gewässern,
- Anlage von Versickerungsgräben und
- Bau von Regenrückhaltebecken.

Dies gilt auch für das außerhalb des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken, da dies integrativer Bestandteil des wasserwirtschaftlichen Konzeptes ist. Die Ergebnisse der Planfeststellungen bzw. Plangenehmigungen sind, soweit sie für den Bebauungsplan relevant sind, gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Da die für die wasserbaulichen Maßnahmen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Bestandteil der wasserrechtlichen Festsetzungen sind, sind diese in Form von textlichen Festsetzungen bzw. gemäß § 9 (1) Nr.25 festzusetzen. Die erforderlichen Anträge sind derzeit gestellt und sobald die Unterlagen zu Planfeststellung bzw. Plangenehmigung vorliegen, ist der Bebauungsplan zu ergänzen. Nachdem die vorgesehene schadlose Ableitung des Niederschlagswassers in allen Details den wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen entspricht, ist damit für das Bauleitplanverfahren eine hinreichende Grundlage gegeben.

Aufgrund des Antrages der Gemeinde Lilienthal vom 25.03.1993 wurde gemäß §§ 128, 119 NWG in der Fassung vom 20. August 1990 (Nds. GVBl. S. 371), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. November 1994 (GVBl. S. 486), die Plangenehmigung zur Verlegung des Uhlenbrookgrabens im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes Moorhausen erteilt.

Nach den Vorschriften des NWG konnte der Plan gemäß Antrag genehmigt werden, da unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen mit einer Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht gerechnet werden kann.

Nach der Plangenehmigung ist die Ausbaumaßnahme entsprechend den mit den Genehmigungsvermerken versehenen Antragsunterlagen sowie unter Beachtung der nachstehend aufgeführten Nebenbestimmungen und Hinweisen auszuführen:

Nebenbestimmungen:

1. Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde - mindestens 7 Tage vorher schriftlich anzuzeigen.
2. Die Genehmigung mit Anlagen muß während der Ausführung der Arbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können.
3. Der ordnungsgemäße Wasserabfluß des Gewässers Uhlenbrooksgaben ist auch während der Bauzeit jederzeit sicherzustellen. Evtl. Schäden im und am Gewässer sind von der Gemeinde umgehend zu beseitigen.
4. Entlang des neuen Uhlenbrooksgabens ist ein 5,00 m breiter Räumstreifen für die Unterhaltung des Gewässers anzulegen.
5. Bis zum 15.06.1995 ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein detaillierter landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen. (Insoweit wird auf die naturschutzfachliche Stellungnahme, die der Gemeinde Lilienthal mit Schreiben vom 06.04.1995 zur Kenntnis gegeben wurde, verwiesen.)
6. Für die fertiggestellten Anlagen ist die Abnahme beim Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde - schriftlich zu beantragen.

Hinweise:

1. Die mit der Überwachung von Baumaßnahmen beauftragten Mitarbeiter des Landkreises Osterholz sind berechtigt, Grundstücke, Baustellen und bauliche Anlagen zu betreten und Einblick in die Genehmigungsunterlagen zu verlangen. Insoweit wird auf § 61 NWG hingewiesen.
2. Da die Flurstücksgrenzen örtlich nicht amtlich überprüft sind, obliegt es der Gemeinde, sich vor Beginn der Bauarbeiten - ggfs. in Zusammenarbeit mit dem Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur - über die Erkennbarkeit der Grenzen in der Örtlichkeit Klarheit zu verschaffen.
3. Es wird auf die Vorschriften des § 190 NWG hingewiesen. Danach handelt ordnungswidrig, wer einem vollziehbaren Verwaltungsakt zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 100.000,- DM geahndet wird.

Aufgrund des Antrages der Gemeinde Lilienthal vom 07.02.1994 wurde gemäß § 154 Abs.1, 2 und 3 in Verbindung mit § 153 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) vom 20.08.1990 (Nds. GVBl. S.371), geändert durch Gesetz vom 02.11.1994 (Nds. GVBl. S.486), die Genehmigung zum Bau von 3 Regenrückhaltebecken (Abwasserbehandlungsanlagen) erteilt.

Nach den eingereichten Unterlagen ist die Abwasserbehandlungsanlage so konzipiert, daß eine Genehmigung gemäß § 154 NWG grundsätzlich nicht versagt werden konnte. Die Genehmigung war daher mit den notwendigen Auflagen zu erteilen.

Der wasserrechtlichen Genehmigung zufolge ist die Maßnahme entsprechend den mit den Genehmigungsvermerken versehenen Antragsunterlagen sowie unter Beachtung der nachstehend aufgeführten Nebenbestimmungen auszuführen.

Auflagen/Bedingungen:

1. Die Genehmigung mit Anlagen muß während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorgelegt werden können.
2. Wechselt der Bauherr, so hat der alte und der neue Bauherr dieses dem Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde - unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
3. Der zwischen dem Rückhaltebecken II und III vorgesehene Probenahmeschacht muß mit einer Probenahmemulde ausgestattet sein.
4. Vom Entwurfsaufsteller sind der Feuerwehr noch Angaben darüber zu machen, wie weit der Wasserspiegel im Becken II zur Löschwasserentnahme abgesenkt werden kann, ohne daß die Abdichtung des Beckens (Lehmdichtung) durch den Grundwasserdruck zerstört wird.
5. Die Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten.
6. Die bauliche Anlage darf erst in Gebrauch genommen werden, wenn sie sicher benutzbar ist.
7. Die Regenrückhaltebecken sind ständig so abgesichert zu halten, daß die öffentliche Sicherheit der Ordnung nicht beeinträchtigt wird (geschlossene Einfriedung mit mind. 1,80 m Höhe).
8. Für die fertiggestellten Anlagen ist die Abnahme beim Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde - schriftlich zu beantragen.
9. Der bereits von der Gemeinde Lilienthal mit Schreiben vom 26.04.1995, Az. 60.5, angekündigte überarbeitete landschaftspflegerische Begleitplan ist bis zum 31.07.1995 beim Landkreis Osterholz vorzulegen.

Hinweise:

1. Die Genehmigung wird ungeachtet privater Rechte erteilt und läßt diese unberührt. Sie gilt auch für und gegen die Rechtsnachfolger des Bauherrn und der Nachbarn.

2. Die Genehmigung enthält auch die erforderliche Baugenehmigung. Der Bauherr ist dafür verantwortlich, daß die von ihm veranlaßten Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.
3. Die mit der Überwachung von Baumaßnahmen beauftragten Mitarbeiter des Landkreises Osterholz sind berechtigt, Grundstücke, Baustellen und bauliche Anlage zu betreten und Einblick in die Genehmigungsunterlagen zu verlangen. Insoweit wird auf § 61 NWG hingewiesen.
4. Eine Ausfertigung der Antragsunterlagen hat der Landkreis Osterholz zu seinen Akten genommen.
5. Falls für den Bau der Rückhaltebecken eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist beim Landkreis Osterholz hierfür eine Erlaubnis nach § 10 NWG zu beantragen.
6. Da die Flurstücksgrenzen örtlich nicht amtlich überprüft sind, obliegt es der Gemeinde Lillienthal, sich vor Beginn der Bauarbeiten - ggfs. in Zusammenarbeit mit dem Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur - über die Erkennbarkeit der Grenzen in der Örtlichkeit Klarheit zu verschaffen.

Für den Fall der Nichteinhaltung des erforderlichen Grenzabstandes ist der Grundstückseigentümer für die weiteren Folgen etwaiger zivilrechtlicher Nachbarabwehransprüche bzw. der Bauherr für Verstöße gegen das öffentliche Baurecht (§ 57 NBauO) verantwortlich.

7. Darüber hinaus regt der Landkreis Osterholz an, zwischen dem Fuß- und Radweg und den Regenrückhaltebecken entlang des Klosterwiesengrabens eine zweite Baumreihe zu ergänzen, um eine Beschattung von Teilen des Regenrückhaltebeckens zu erreichen und damit zu einer Vermeidung der Eutrophierung des Regenrückhaltebeckens beizutragen.
8. Es wird auf die Vorschriften des § 190 NWG hingewiesen. Danach handelt ordnungswidrig, wer einem vollziehbaren schriftlichen Verwaltungsakt zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM werden.

Weiterhin wurde der Gemeinde Lillienthal aufgrund des § 10 in Verbindung mit §§ 2, 3, 4 Abs.1, 5 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) in der Fassung vom 20.10.1990 (Nds. GVBl. S.371), geändert durch Gesetz vom 02.11.1994 (Nds. GVBl. S.486), die widerrufliche wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, Niederschlagswasser aus den in den Antragsunterlagen genannten und zeichnerisch dargestellten Einzugsgebieten über 3 Regenrückhaltebecken in den Klosterwiesengraben einzuleiten.

Diese Erlaubnis erfolgte aufgrund der von der Gemeinde Lillienthal vorgelegten Antragsunterlagen vom 15.02.1993.

Unter Berücksichtigung der formulierten Nebenbestimmungen konnte der Antrag genehmigt werden, da eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten ist und somit keine Versagungsgründe im Sinne von § 8 NWG vorliegen.

Gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 02.08.1995 sind die folgenden wasserrechtlichen Festsetzungen, Nebenbestimmungen und Hinweise zu beachten.

Wasserrechtliche Festsetzungen:

Die Erlaubnis wird für die maximale Einleitung von 102,5 l/s Niederschlagswasser in das Gewässer III. Ordnung erteilt.

Nebenbestimmungen

1. Vor Beginn der Bauarbeiten ist noch der hydraulische Nachweis für mindestens 5 Stationen zu erbringen, daß der Klosterwiesengraben die zusätzliche Wassermenge von max. 102,5 l/s schadlos abführen kann.

Der hydraulische Nachweis ist beim Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde - unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen.
2. Der Kohlenwasserstoffgehalt des Oberflächenwassers darf bei der Einleitung in den Vorfluter nicht mehr als 5 mg/l betragen. Sollte dieser Wert bei der Überprüfung überschritten werden, ist hinter dem Probenahmeschacht (vor der Einleitung in den Klosterwiesengraben) ein Leichtflüssigkeitsabscheider (Koaleszenzabscheider) einzubauen.
3. Der Erlaubnisinhaber ist verpflichtet, auf Verlangen der Unteren Wasserbehörde zusätzliche Einrichtungen herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben, die jederzeit eine Feststellung der eingeleiteten Mengen und der Beschaffenheit des Abwassers ermöglichen.
4. Aus dem Probenahmeschacht werden im jährlichen Wechsel jeweils 2 bzw. 3 Abwasserproben (qualifizierte Stichproben/im ersten Jahr 3 Proben) durch ein vom Landkreis Osterholz beauftragtes Fachlabor entnommen und analysiert. Es werden die unter Punkt 5 genannten Werte überwacht.
5. Die gesamte Einleitungserlaubnis darf nicht über die Uferbefestigungen hinausragen.
6. Die Ufer und Böschungen oberhalb und unterhalb der Einleitungsstelle sind auf Kosten des Erlaubnisinhabers mindestens 1,00 m nach beiden Seiten hin gegen Beschädigungen mit geeignetem Material dauerhaft zu befestigen und stets in diesem Zustand zu unterhalten. Die Sohle ist mit einer 1 m² großen Platte (Steinpackung) zu befestigen. Das Gewässer ist auf einer Strecke von 5,00 m oberhalb der Einleitung und bis 5,00 m unterhalb der Einleitung in einem einwandfreien Zustand zu erhalten.

7. Jede beabsichtigte Änderung der Einleitungsanlage, des Betriebes der Anlage oder die Änderung des Einzugsgebietes in Abweichung von den genehmigten Antragsunterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen.
8. Für die fertiggestellten Anlagen ist die Abnahme beim Landkreis Osterholz - Untere Wasserbehörde - schriftlich zu beantragen.

Hinweise:

1. Die Erlaubnis steht kraft Gesetzes unter dem Vorbehalt des § 7 NWG, d.h., es können nachträglich Benutzungsbedingungen oder Auflagen festgesetzt werden.
2. Die Anlage wird von Beauftragten des Landkreises Osterholz überwacht. Die Überwachung und die daraus zu tragenden Kosten für den Erlaubnisinhaber ergeben sich aus den §§ 61 und 62 NWG.
3. Bezüglich der Unterhaltung des Gewässers und der Anlagen wird auf die §§ 98, 107, 109 und 113 NWG hingewiesen.
4. Die Erlaubnis ersetzt keine nach dem Nieders. Wassergesetz oder anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen und dgl. Private Rechte Dritter bleiben hiervon unberührt.
5. Auf die Eigenüberwachung gem. § 155 NWG wird **eindringlich hingewiesen**, ebenso auf § 64 NWG hinsichtlich der Haftung für Änderungen der Beschaffenheit des Wassers.
6. Außerdem wird ausdrücklich auf die Vorschriften des § 190 Abs.4 NWG verwiesen. Danach handelt ordnungswidrig, wer einem vollziehbaren schriftlichen Verwaltungsakt zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Diese Nebenbestimmungen und Hinweise sind gemäß § 9 (6) BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die notwendigen planungsrechtlichen Schritte zur Verlegung des Schoofsmoorgrabens werden im Rahmen der Realisierungsplanung beachtet.

7. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 8,18 ha; davon sind im einzelnen festgesetzt:

- Gewerbegebiet (GE)	6,34 ha
- öffentliche Verkehrsflächen	0,33 ha
- private Grünflächen	1,00 ha
- öffentliche Grünflächen	0,45 ha
- Wasserflächen	0,06 ha

IV. Maßnahmen

Die Erschließung der Baugebiete soll kurz- bis mittelfristig - das entspricht einem Zeitraum von bis zu 5 Jahren - erfolgen. In dem o.g. Zeitraum sind die festgesetzten Anpflanzungen zu realisieren.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Baugrundstücke werden von den Betrieben je nach Bedarf erworben. Eine Bodenordnung und sonstige Maßnahmen nach den Vorschriften des BauGB ist deshalb zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

Falls von den landwirtschaftlichen Betrieben erwünscht, wird die Gemeinde bei der Beschaffung von Ersatzflächen für die landwirtschaftliche Nutzung behilflich sein.

VI. Sozialplan (§ 180 BauGB)

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lilienthal, den 11.01.1996

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der

Hannover, im März 1994
ergänzt, 04.12.1995

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

gez. i.V. Kreutz
(Kreutz)

gez. i.A. Behncke
(Behncke)

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 08.11.1993 bis einschließlich 07.12.1993 öffentlich ausgelegen.

Lilienthal, den 11.01.1996

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung am 25.04.1994 beschlossen.

Lilienthal, den

gez. Wesselhöft
(Wesselhöft)
Bürgermeister

L.S.

gez. Stormer
(Stormer)
Gemeindedirektor

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den 10. Juni 1997



Der Gemeindedirektor
Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. H. H.', written over the printed text 'Im Auftrage'.

○ ERLEU (vorh.)

○ ERLEU (geplant)

← GRABEN (vorh.)

← GRABEN (geplant)

TTT BÖSCHUNG

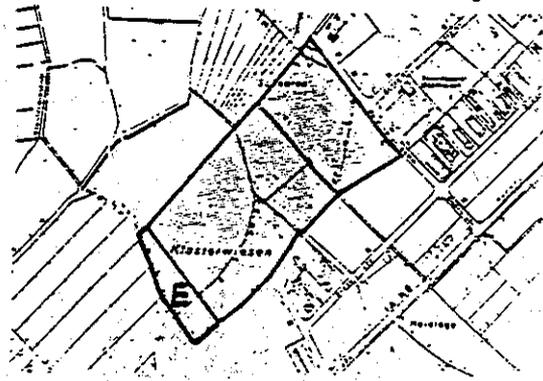
||||| RÖHRICHT

⇓⇓⇓ UFERHOCHSTAUEN

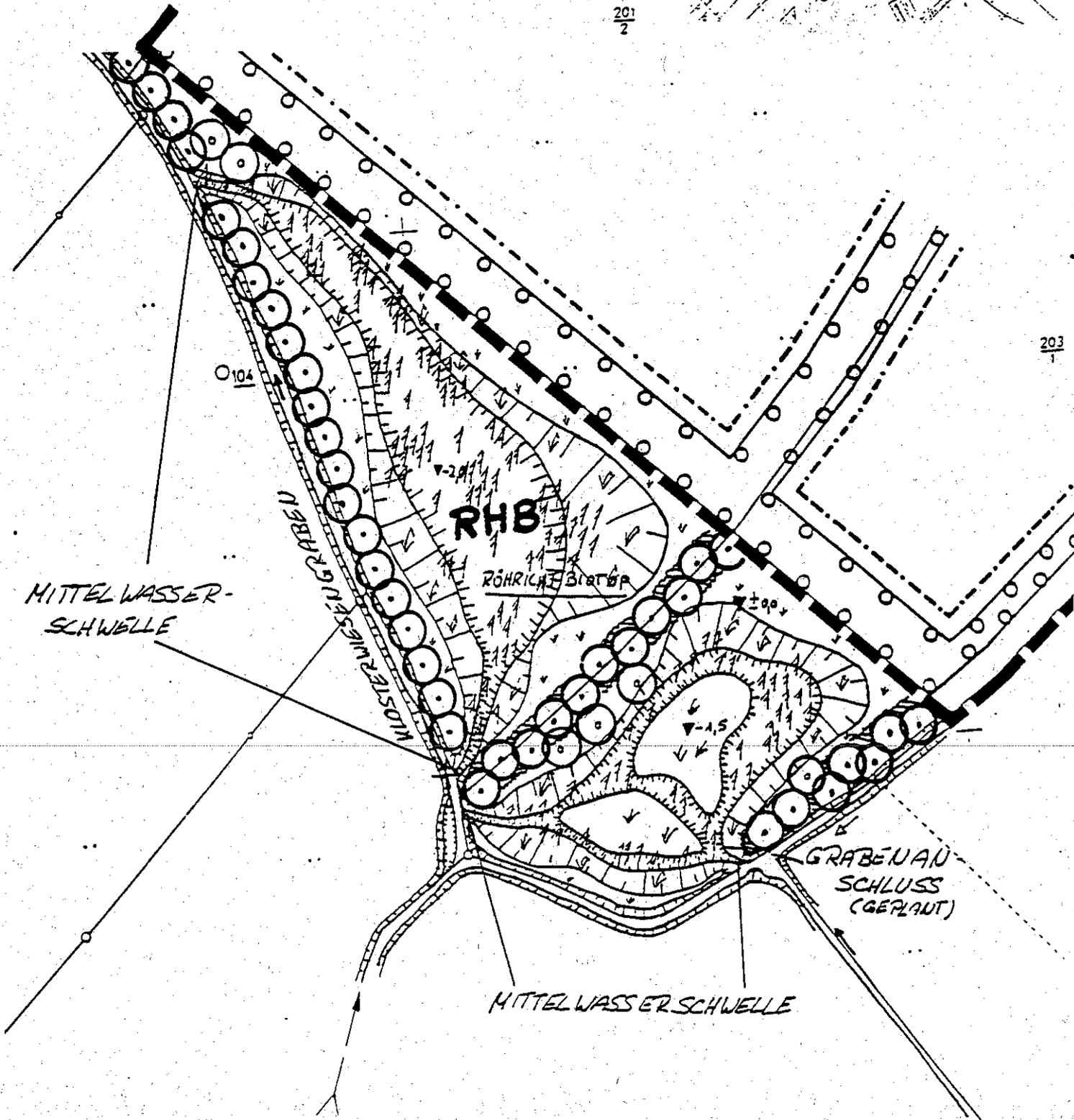
⇓⇓⇓ SUKZESSIONFLÄCHE

GEMEINDE LILIENTHAL
BEBAUUNG
"GEWERBEGASSE"
1. ÄNDERUNG
Ersatzmaßnahme gemäß

§ 12 NNatG (E) - Vorschlag

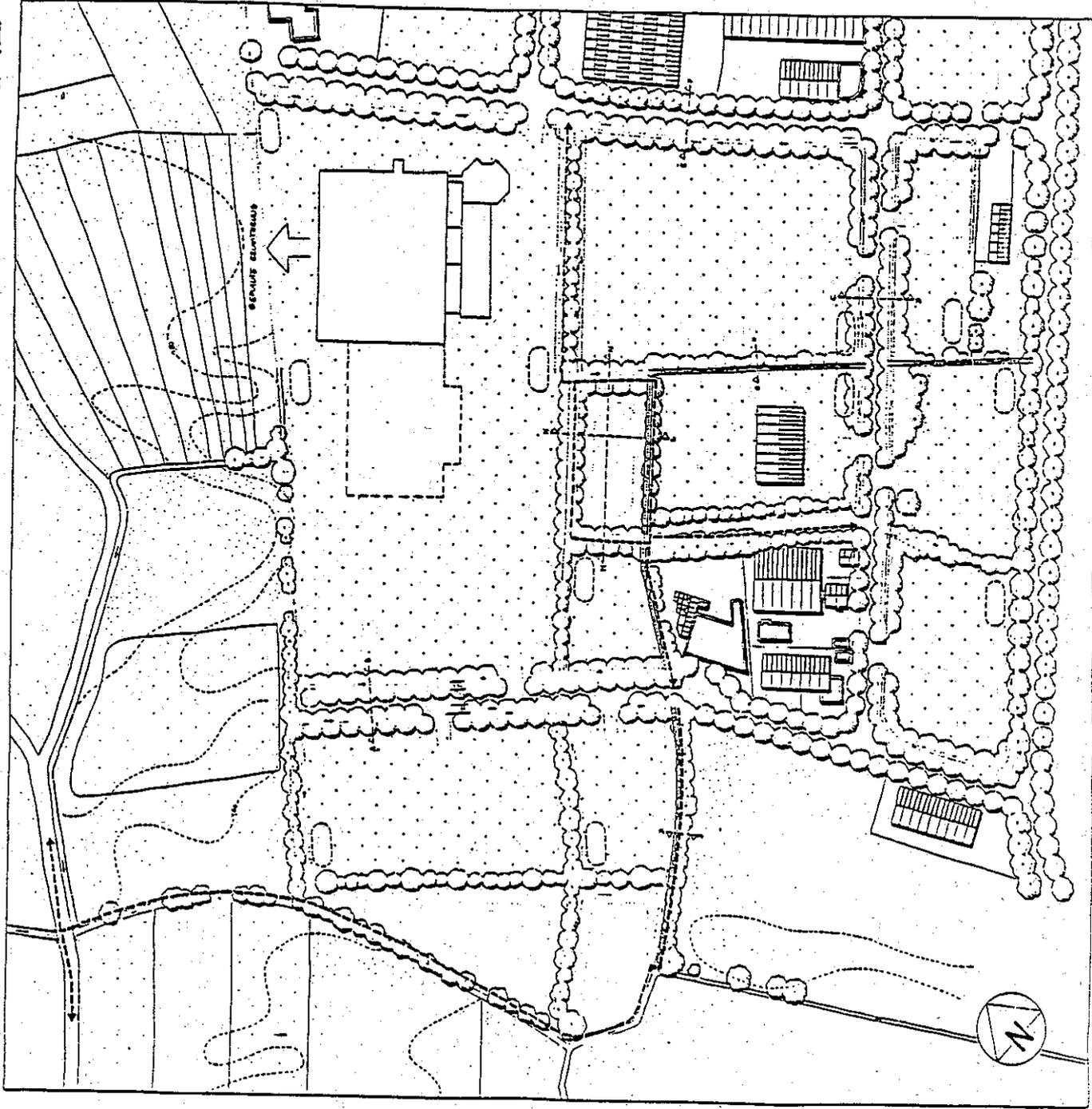


201
2



203
1

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN "KLOSTERWIESEN" GEMEINDE LILIENTHAL



PLANUNG MASZTAB 1:1000



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Schneefeld (17 84) mit Baumfeld einb.
einb.



Zur Kennzeichnung von...
Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden



Konturlinien mit Höhenlinien verbunden
verbunden

COLLAGE NORD
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN
"KLOSTERWIESEN" GEMEINDE LILIENTHAL

CELLA BRASSI 14
LILIENTHAL

PROJEKT	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN "KLOSTERWIESEN" GEMEINDE LILIENTHAL
STADT	LILIENTHAL
BLATT	1. BLATT
MASSSTAB	1:1000
ENTWURF	1988
PROJEKTANT	CELLA BRASSI 14