



Bebauungsplan Nr. 91
„TORNÉESTRASSE“
3. Änderung
Begründung
- Abschrift -

BEARBEITET DURCH:

instara

(Proj.-Nr. 28865-078)



AUFGESTELLT DURCH
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE	5
3.	ÄNDERUNGSBEREICH.....	6
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	6
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
4.4	Städtebauliche Situation	13
5.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	14
6.	INHALT DER ÄNDERUNG.....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden.....	18
6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	19
6.4	Immissionsschutz.....	22
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
6.6	Flächenübersicht	25
7.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	25
7.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	25
7.2	Verkehr.....	35
7.3	Immissionsschutz.....	36
7.4	Ver- und Entsorgung	39
7.5	Wasserwirtschaft	40
7.6	Brandschutz.....	40
7.7	Wirtschaft.....	42
8.	ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	42
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	43

Für die Planung liegen folgende Gutachten und Fachbeiträge vor:

- Bonk-Marie-Hoopmann GbR, Schalltechnisches Gutachten zur Erweiterung der Fa. Poliboy Brandt & Walther GmbH, an der Tornéestraße 5 in Lilienthal, Stand: 11.04.2016, Garbsen
- Bonk-Marie-Hoopmann Part GbR, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Tornéestraße“, Änderung Poliboy, an der Tornéestraße 5 in Lilienthal, Stand: 16.09.2019, Garbsen
- Ingenieurbüro Kleberg & Partner Beratende Ingenieure mbB, Lageplan mit den Rangierflächen und Schleppkurven, Stand: 11.08.2020, Ritterhude

- Brandschutzplanung-Nord - Ingenieur- und Sachverständigenbüro, Brandschutztechnische Stellungnahme für die Poliboy Brandt & Walther GmbH, Stand: 09.03.2018, Hude
- Umtec, Lageplan mit Darstellung der Feuerwehrumfahrung, Erschließung Feuerwehrumfahrung NB Lagerhalle Poliboy, Konzeptplanung, 30.07.2019, Bremen
- Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Verkehrsmengenbestimmung für die Tornéestraße in Lilienthal, Stand: 13.02.2015, Lilienthal
- Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Verkehrsmengenbestimmung für die Tornéestraße in Lilienthal, hier: Ergänzende Darstellung des Schwerlastverkehrs, Stand: 23.02.2015, Lilienthal
- Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Verkehrsmengenbestimmung für die Tornéestraße in Lilienthal, Aktualisierung 2020, Stand: 06.08.2020, Lilienthal

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 07.01.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 3.064 m² (5.107 m² Fläche der Gewerbegebiete x GRZ 0,6) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

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

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

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Erweiterung eines bereits seit den 50er Jahren im Plangebiet ansässigen Unternehmens planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

Überdies gelten laut § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren *„in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

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

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

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Erweiterung eines seit langer Zeit bestehenden Betriebes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten. Es handelt sich demnach um keinen gefährdenden Betrieb.

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

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Bruns Vermessung zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Lilienthal und ist relativ zentral innerhalb des Hauptortes Lilienthal gelegen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung, die räumliche Lage der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

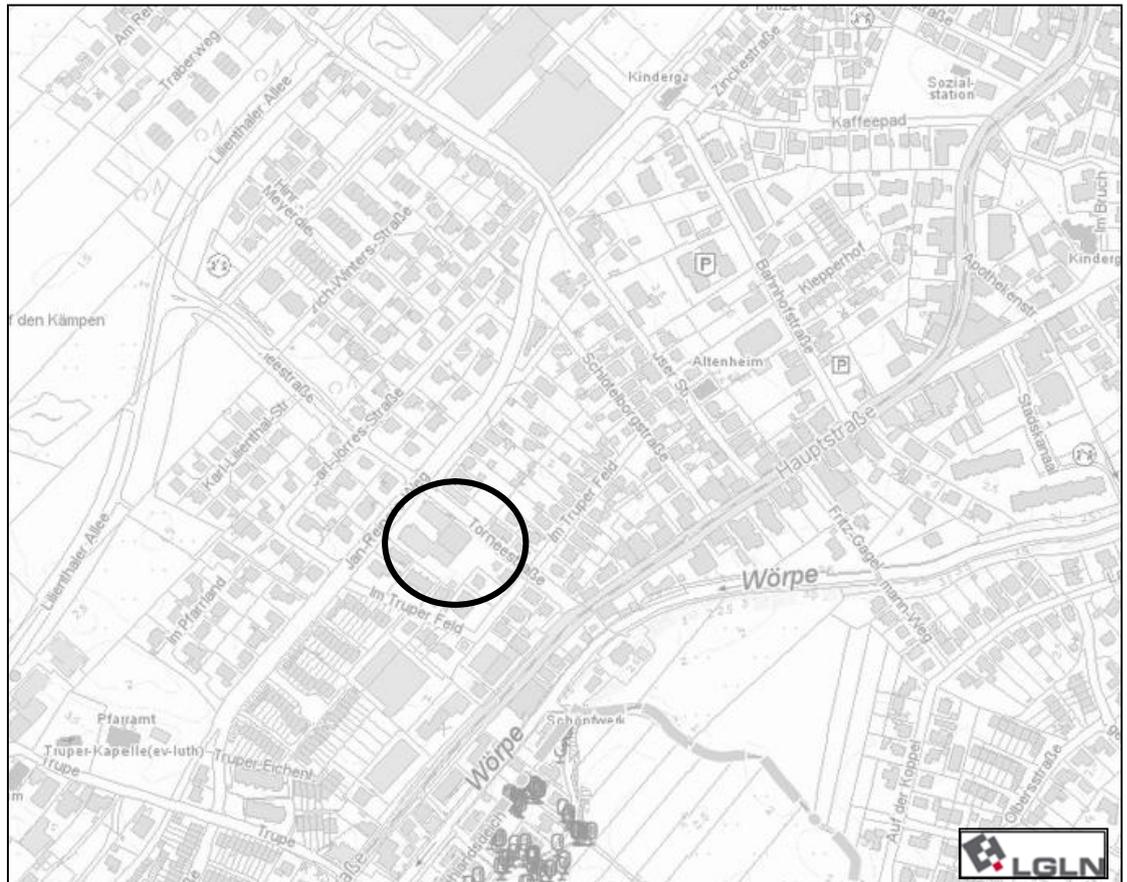


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (schwarz umrandet)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 (RROP) des Landkreises Osterholz ist am 27.10.2011 in Kraft getreten und enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Ziele¹, die für die vorliegende Planung rele-

¹ Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:
 „Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

vant sind. Die Ziele der Raumordnung sind im Kommenn **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur wird dem zentralen Ort der Gemeinde Lilienthal die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Im RROP wird ausgeführt, dass die Maßnahmen und Planungen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises zu einem nachhaltigen wirtschaftlichen Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen sollen (RROP 1.1 02). Zudem soll *„im Landkreis Osterholz [...] eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für wirtschaftlichen, umweltgerechten und sozialen Wohlstand und dadurch eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen schaffen (RROP 1.1 01).“*

Laut RROP sind insbesondere in den verdichteten Teilräumen des Landkreises die unterschiedlichen Potenziale und Funktionen zu nutzen und auszubauen, wodurch unter anderem auch ein Wirtschaftswachstum erreicht werden soll (RROP 1.1 06).

Überdies gilt es, die Siedlungsentwicklung vorausschauend zu planen. Dies bedeutet, dass **„zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung [...] bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere**

- **der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,**
- **der demografische Wandel,**
- **die Interessen künftiger Generationen,**
- **die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und**
- **die ökologischen Auswirkungen**

zu berücksichtigen [sind]“ (RROP 2.3 01).

„Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte und auf die räumlich näher festgelegten für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile auszurichten“ (RROP 2.3 03).

Um eine übermäßige Inanspruchnahme von Freiräumen zu verhindern, ist der Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) Vorrang einzuräumen (RROP 2.3 08).

Durch eine vorsorgliche räumliche Trennung der Nutzungen, die nicht miteinander vereinbar sind, sollen Beeinträchtigungen der Bevölkerung durch Luftverunreinigungen, Geruch und Lärm vermieden werden. Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreini-

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

gungen sind durch technische sowie durch verkehrlenkende und – beschränkende Maßnahmen zu senken (RROP 2.3 11). Das RROP führt aus, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung auf eine effiziente sowie flächensparende Bodennutzung hinzuwirken ist. Daher gilt es im Zuge der Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen, die eine hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung bewirken (RROP 2.3 10).

Seit 1952 hat die Firma Poliboy Brandt & Walther GmbH, welche Pflege- und Reinigungsmittel sowohl entwickelt, produziert als auch vertreibt, ihren Sitz im Plangebiet. Das Unternehmen ist ein für die Lilienthaler Wirtschaftsstruktur bedeutender Betrieb, weshalb sein Verbleib an diesem Standort seitens der Gemeinde ermöglicht werden soll. Damit der Standort auch weiterhin für den im Plangebiet ansässigen Betrieb attraktiv bleibt, soll eine Erhöhung der Grundflächenzahl sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen erfolgen.

Gegenwärtig findet die Entladung der Güter, die für die Produktion benötigt werden, über eine Laderampe statt, die direkt von der Tornéestraße aus angefahren wird, was eine entsprechende Verkehrsbelastung und – beeinträchtigung in dieser Straße mit sich bringt. Im Zuge der vorliegenden Planung sollen zum einen die Voraussetzungen für die Anlage weiterer befestigter Flächen zum Rangieren, freien Befahren sowie Halten der LKWs direkt auf dem Unternehmensgrundstück geschaffen werden. Zum anderen soll durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 die Möglichkeit für den Bau eines weiteren Hallengebäudes, an dem wiederum eine Entladung der Güter auf dem Betriebsgelände erfolgen soll, gegeben werden. Angesichts dessen ist zu erwarten, dass sich die vorgesehene Planung positiv auf die Verkehrssituation auswirkt, da die Entladungsprozesse größtenteils auf das Unternehmensgelände verlagert werden. Zudem rücken damit die Be- und Entladungsprozesse auch vermehrt von der Wohnbebauung entlang der Torneéstraße ab, was zu einer Verbesserung der Lärmsituation beiträgt.

Der Bau einer Lagerhalle ist im Südwesten des Geltungsbereiches geplant. Durch diese Lagerhalle entsteht ein Sicht- und Schallriegel zu den angrenzenden wohnbaulich genutzten Nachbargrundstücken.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes regelt angesichts der vorherigen Ausführungen eine effiziente Ausnutzung des Plangebietes (flächensparende Bodennutzung gemäß RROP 2.3 08), indem die maximale Gebäudehöhe sowie die Grundflächenzahl angehoben werden. Überdies wird dem Grundsatz – Innenentwicklung vor Außenentwicklung – des RROP Kap. 2.3 08 entsprochen.

In Anbetracht der genannten Ziele der Raumordnung trägt die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung der Poliboy Brandt & Walther GmbH im Geltungsbereich insbesondere zur Sicherung einer tradierten Arbeitsstätte in der Gemeinde Lilienthal bei. Für die Gemeinde bedeutet

dies, einem bedeutenden Unternehmen innerhalb der Lilienthaler Wirtschaftsstruktur weiterhin ein attraktives Umfeld bieten zu können, was wiederum Einfluss auf die Stärkung des Landkreises als anziehenden Wirtschaftsraum nimmt.

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung kann somit auch künftigen Generationen das vorhandene Angebot des Betriebes an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorgehalten werden.

Auch wenn für den Geltungsbereich sowohl ein *Gewerbegebiet* als auch ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* festgesetzt wird, kann durch die jeweiligen Festsetzungen gewährleistet werden, dass dem Trennungsgrundsatz entsprochen wird, da die Poliboy Brandt & Walther GmbH als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb nachweislich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der umgebenden und angrenzenden Wohnbebauung führen wird.

Angesichts dessen entspricht die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Darüber hinaus erfüllt sie die raumordnerischen Ziele hinsichtlich der Unterstützung einer **nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung** (Erhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen) sowie einer auf den zentralen Ort konzentrierten Siedlungsentwicklung. Denn durch die vorliegende Planung wird der Ausbau eines für die Wirtschaft der Gemeinde Lilienthal bedeutenden Unternehmens in einem mit der umgebenden Nutzung verträglichen Maße ermöglicht und somit die weitere Vereinbarkeit der verschiedenen Nutzungsansprüche (Wohnen / Gewerbe) erhalten. Hierbei ist insbesondere von Bedeutung, dass innerhalb des *eingeschränkten Gewerbegebietes* ausschließlich mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig sind. Die mit der Umgebung verträgliche Nutzung des Gewerbegebietes im Norden sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes im Süden des Geltungsbereiches wird durch die Festsetzung der Emissionskontingente in der TF Nr. 3 sichergestellt

4.2 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Änderungsbereich sowie die südlich und südöstlich angrenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal als *Mischgebiet* dargestellt. Nordöstlich grenzen *Allgemeine Wohngebiete* an das Plangebiet, während im Norden sowie im Westen *reine Wohngebiete* an den Geltungsbereich anschließen (siehe Abb. 2).

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend „*kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.*“

Ziel ist es, durch den vorliegenden Bebauungsplan dem im Geltungsbereich seit 1952 ansässigen nicht störenden Gewerbebetrieb auch langfristig einen attraktiven Standort anbieten zu können. Die Darstellung einer *gemischten Baufläche*, wie im Flächennutzungsplan vorhanden, stimmt nun jedoch nicht mehr mit der tatsächlichen Nutzung überein. Die Darstellung *gemischter Bauflächen* bzw. die Festsetzung von *Mischgebieten* auf der nachgeordneten Planungsebene, dienen der gleichwertigen Unterbringung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches wurde in den letzten Jahren jedoch aufgegeben, so dass lediglich die nicht störende gewerbliche Nutzung im Plangebiet verblieben ist. Angesichts dessen ist aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Plangebietes ein *Gewerbegebiet* sowie ein *ingeschränktes Gewerbegebiet* festzusetzen. Durch die Festsetzung eines *ingeschränkten Gewerbegebietes* im Süden des Geltungsbereiches (in direktem Anschluss zur Bebauung Im Truper Feld) kann sichergestellt werden, dass in diesem Bereich ausschließlich Nutzungen untergebracht werden dürfen, die das Wohnen nicht wesentlich stören bzw. die gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO in *Mischgebieten* zulässig sind. Innerhalb des im Norden festgesetzten *Gewerbegebietes* gewährleisten die festgesetzten Emissionskontingente, dass ausschließlich eine mit der Umgebung verträgliche Nutzung des Plangebietes möglich ist. Im Zuge der vorliegenden Planung kann somit die Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes langfristig in Einklang mit der umgebenden Wohnnutzung gebracht werden.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes der Anforderung an eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerecht werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

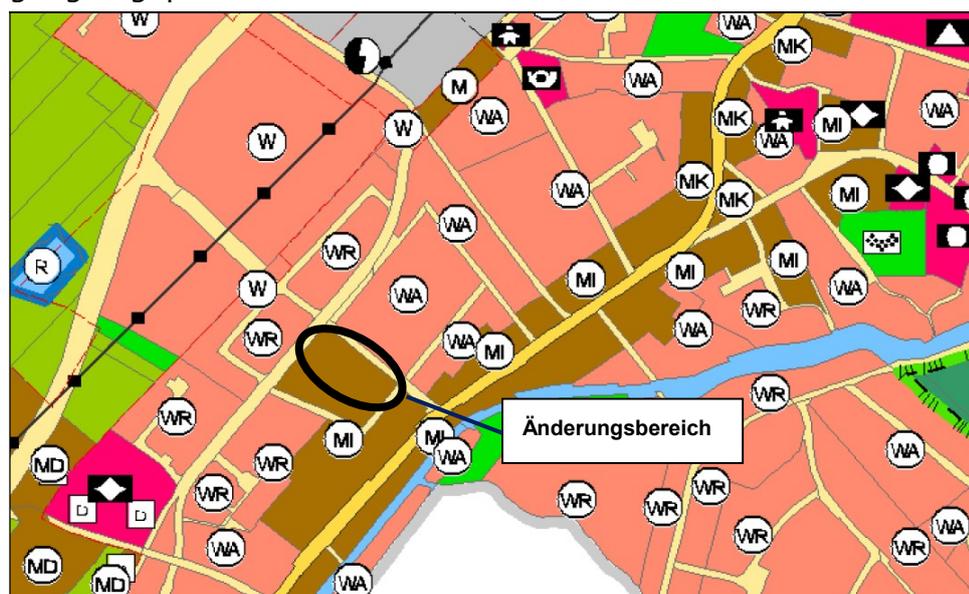


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal (das Plangebiet ist markiert)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

In seiner rechtskräftigen Fassung trifft der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ für das Plangebiet folgende zeichnerische Festsetzungen (siehe Abbildung 3) und textliche Festsetzungen:

MI ₁	II	
0	0,4	0,8
GH = 8 m		

Demnach ist im Plangebiet die Errichtung von Gebäuden in einer offenen Bauweise möglich. Die Gebäude dürfen zweigeschossig errichtet werden, zudem ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was bedeutet, dass 40 % des Plangebietes durch Hauptgebäude versiegelt werden dürfen. Weitere 20 % des Geltungsbereiches dürfen mit Nebenanlagen bebaut werden.

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Tornéestraße“ trifft für den **Geltungsbereich** der vorliegenden Bebauungsplanänderung die folgenden textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

2. a) In den Mischgebieten (MI1, MI2 und MI3) sind gemäß § 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Veranstaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinweis:

Bei Neueinrichtungen oder Erweiterungen der bestehenden Betriebe, die Lärm und/oder Gerüche emittieren können, sind Lärm- und Geruchsminierungsmaßnahmen vorzusehen, deren Wirksamkeit über Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Aussagen getroffen:

3. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind zur Ermittlung der Geschossflächenzahl die Vollgeschosse der Gebäude und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes wird im Ursprungsbebauungsplan Kommendes ausgeführt:

5. a) In den Baugebieten entlang der Tornéestraße, der Hauptstraße, Jan-Reiners-Weg und der Straße Im Truper Feld ist im Rahmen des Ausbaus der Tornéestraße passiver Lärmschutz erforderlich. Hier sind an Gebäudefronten beidseitig der Tornéestraße und an den gekennzeichneten

Gebäudeseiten der Hauptstraße des Jan-Reiners-Weg und der Straße Im Truper Feld die Lärmpegelbereiche III bis IV gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen und die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu erfüllen.

5. b) Gemäß DIN 4109 sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich die folgenden resultierenden Schalldämmmaßnahmen der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbereichen

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	Resultierendes Schalldämmmaß (erf.R´w.res.) in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Bürosräume und ähnliches [1]
III	61 – 65 dB	35 dB	30 dB
IV	66 – 70 dB	40 dB	35 dB

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

5. c) Auf den gekennzeichneten Teilflächen des MI₁ (MI₃, MI₄ und WA₁) sind bei Neubauvorhaben und wesentlichen Änderungen von Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen einzubringen. Gemäß Abschnitt 5 der DIN 4109 sind entsprechend dem jeweils geltenden Lärmpegelbereich bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Ausnahmen sind auf der Grundlage von Einzelnachweisen zulässig.

Im Nordwesten des Plangebietes entlang des Jan-Reiners-Weges ist eine *private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* festgesetzt. Die an der südwestlichen Plangebietsgrenze gelegene private Grünfläche ist als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. In der östlichsten Ecke des Plangebietes Kreuzung Tornéestraße / Im Truper Feld ist ein Baum zum Erhalt ausgewiesen. Des Weiteren sind drei Bäume, die inmitten des Plangebietes als linearer Verbund stocken, im bestehenden Bebauungsplan Nr. 91 Tornéestraße festgesetzt.



Abb. 3: Plangebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ (rot umrandet)

4.4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Lilienthal. Es umfasst das Grundstück Tornéestraße Nr. 5 sowie das Grundstück Im Truper Feld Nr. 20. Das Grundstück Tornéestraße Nr. 5 wird bereits seit 1953 durch die Poliboy Brandt & Walther GmbH als Betriebsstandort genutzt.

Das Grundstück Im Truper Feld wurde langjährig wohnbaulich genutzt, unterliegt dieser Nutzung jedoch nicht mehr und steht dem gewerblichen Unternehmen nun als Erweiterungsfläche zur Verfügung.

Entsprechend der gewerblichen Nutzung des Plangebietes befindet sich auf einem Großteil dessen ein U-förmig angeordneter, zweigeschossiger

Gebäudekomplex, welcher aus zwei Betriebsgebäuden (Lager und Produktion) und einem Bürogebäude besteht, der sich zum Jan-Reiners-Weg hin öffnet. Eines der Bestandsgebäude besitzt bereits eine Höhe von knapp 9,50 m. Dieses Gebäude war schon vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 91 im Plangebiet vorhanden. Südöstlich der Betriebsgebäude befindet sich der Ein- und Ausfahrtsbereich des Geländes zur Tornéestraße.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt, lediglich eine Teilfläche im Osten des Plangebietes, entlang der Tornéestraße, Ecke Im Truper Feld, ist bislang unversiegelt. Ebenfalls ist der Süden des Plangebietes unversiegelt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bis Anfang des Jahres 2018 wuchsen entlang der nordwestlichen Grenze des ehemaligen Wohngrundstückes Im Truper Feld Nr. 20 drei Pappeln. Zwei von diesen befanden sich seinerzeit bereits in einem schlechten Zustand. Bei Entfernung dieser beiden Bäume war die Standfestigkeit des 3. Baumes fragwürdig. Mittlerweile erging seitens des Landkreises mit Datum vom 06.02.2018 die Genehmigung zur Fällung der drei Pappeln, so dass diese im Februar 2018 gefällt wurden.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze stocken weitere Gehölze. Weiterhin ist an der westlichen / südwestlichen Plangebietsgrenze eine lückenhafte Gehölzstruktur vorhanden. An der Nordwestgrenze entlang des Jan-Reiners-Weges stockt ferner eine linienhafte Baumbepflanzung.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Tornéestraße, im Nordwesten des Plangebietes der Jan-Reiners-Weg und im Südosten grenzt die Straße Im Truper Feld an den Geltungsbereich an.

Die Grundstücke südwestlich des Änderungsbereiches werden wohnbaulich genutzt. Auch im Nordwesten des Plangebietes, westlich / nordwestlich des Jan-Reiners-Weges schließt weitere Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, nordöstlich der Tornéestraße, befinden sich die Flächen des Mitarbeiterparkplatzes des im Plangebiet ansässigen Unternehmens.

Östlich dieser Fläche, gegenüber der bislang unversiegelten Fläche des Plangebietes, schließt sich weitere Wohnbebauung an.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Plangebiet ist bereits seit 1952 die Poliboy Brandt & Walther GmbH ansässig. Dieser Betrieb stellt somit ein wichtiges Wirtschaftsunternehmen in der Gemeinde dar.

Ausschlaggebender Grund der Planung ist, dass die Gemeinde eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung fördern will, um die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes langfristig zu unterstützen. Auch wenn für den Geltungsbereich ein *Gewerbegebiet* (orientiert zur Tornéestraße) sowie ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* (direkter Anschluss zur Bebauung im Truper Feld) festgesetzt wird, lässt sich festhalten, dass die Gemeinde

dabei dennoch ihrer städtebaulichen Zielkonzeption (Darstellung des Plangebietes als *gemischte Baufläche* im Flächennutzungsplan) folgt. Durch die schrittweise Aufgabe der Wohnnutzung im Geltungsbereich in den vergangenen Jahren, verblieb schlussendlich nur der gewerbliche Betrieb innerhalb des Plangebietes. Daher ist die Festsetzung als *Mischgebiet* baurechtlich nicht mehr sachgerecht. Innerhalb des *ingeschränkten Gewerbegebietes* wird jedoch lediglich ein Gewerbebetrieb zulässig sein, der gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO in einem *Mischgebiet* zulässig ist und damit das Wohnen nicht wesentlich stört. Selbst innerhalb der als *Gewerbegebiet* festgesetzten Fläche im Norden des Geltungsbereiches werden die in einem *Mischgebiet* zulässigen Immissionsrichtwerte durch die festgesetzten Emissionskontingente (TF Nr. 3) lediglich geringfügig um 3 dB(A) in den Tag- und Nachtstunden überschritten. So wird ein ausreichender Schutz der umgebenen schutzwürdigen Nutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung eines *Gewerbegebietes* und eines *ingeschränkten Gewerbegebietes* wird jedoch der baurechtlichen Anforderung entsprochen.

Um der bereits langjährig im Plangebiet ansässigen Poliboy Brandt & Walther GmbH die Möglichkeit zu geben, ihre Arbeitsprozesse optimieren zu können, damit der Standort für das Unternehmen weiterhin attraktiv bleibt, wird im Zuge der vorliegenden Planung die Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen erhöht.

Die im Geltungsbereich geplante Errichtung einer weiteren Halle dient der Optimierung der Prozesse, indem sie die Möglichkeit zur Unterbringung der fertig abgepackten Paletten bietet, ohne dass eine Zwischenlagerung, wie sie derzeit erforderlich ist, notwendig wird. Eine Produktionssteigerung oder -erweiterung ist nicht das Ziel des benannten Hallenneubaus.

Damit wird dem im Plangebiet ansässigen Betrieb die Erweiterung um eine Halle, an der zukünftig auch der Großteil der Be- und Entladungsvorgänge stattfinden sollen, sowie das Anlegen befestigter Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für den Lieferverkehr ermöglicht. Das Rangieren der LKWs sowie die Entladungsprozesse finden entsprechend der aktuell genehmigten Ladezone derzeit einerseits auf dem Betriebsgelände und andererseits in der Tornéestraße (Nordseite) statt. An der nördlichen Ladezone werden täglich maximal 5 LKW abgefertigt. Inklusive des Warenausganges ergeben sich somit rund 60 An- und Abfahrten wöchentlich. Durch die vorliegende Planung ist demnach eine Entlastung der Verkehrssituation der Tornéestraße zu erwarten (Bonk-Marie-Hoppmann GbR, Stand: 11.04.2016, Garbsen, S. 9).

Für den Änderungsbereich wird die Festlegung der Baugrenzen ebenso wie die Anzahl der zulässigen Geschosse aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Festsetzung eines *Mischgebietes* wird durch die Festsetzung eines *ingeschränkten Gewerbegebietes* sowie eines *Gewerbegebietes* ersetzt, da innerhalb des Plangebietes keine Wohnnutzung mehr stattfindet. Die Festsetzung eines *Mischgebietes* würde vorausset-

zen, dass eine gleichwertige Nutzung durch Wohnen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe stattfindet, was faktisch nicht gegeben ist. Die Festsetzungen für das *Gewerbegebiet* sowie das *ingeschränkte Gewerbegebiet* stellen dabei sicher, dass eine langfristige Absicherung des Betriebes und der geplanten Erweiterung ohne die Beeinträchtigung der umgebenen, schutzbedürftigen Nutzung erfolgen kann. Selbst bei einer Aufgabe des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes, wäre durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass für die umgebene Nutzung keine Beeinträchtigungen eintreten können.

Die Regelung einer *offenen Bauweise* wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise ersetzt, da es durch den direkten Anschluss des Hallengebäudes zu einer Gebäudelänge von über 50 m im Plangebiet kommen wird. Bereits das derzeitige Unternehmensgebäude weist eine Länge von 47,4 m auf, so dass eine verträgliche Anpassung der Festsetzungen erfolgt.

Auf eine gesonderte Kennzeichnung (*Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*) der Außenbauteile des Betriebsgebäudes der Poliboy Brandt & Walther GmbH entlang der Tornéestraße, was den Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen noch einmal konkretisiert, kann ebenso wie auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche (*Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*), welche festlegen in welchem Umfang Maßnahmen zur Luftschalldämmung zum Schutz von Nutzungen innerhalb des Plangebietes erbracht werden müssen, verzichtet werden, da ein Betriebsleiterwohnen innerhalb des Plangebietes nunmehr ausgeschlossen wird.

Die bisher im Änderungsbereich festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sowie die *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* werden an die Bestandssituation und die künftig im Plangebiet angedachte Bebauung angepasst.

Da die gesetzlichen Kriterien des Baugesetzbuches erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden.

6. INHALT DER ÄNDERUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan ist das Plangebiet als *Mischgebiet* festgesetzt. Die Festsetzung eines *Mischgebietes* wird dann gewählt, wenn die gleichwertige Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht störender gewerblicher Nutzung erklärtes Planungsziel ist. Der Geltungsbereich wurde seinerzeit als *Mischgebiet* ausgewiesen, da der südöstliche Bereich des Plangebietes einer Wohnnutzung zur Verfügung stand, während der übrige Geltungsbereich der gewerblichen Nutzung durch die Poliboy

Brandt & Walther GmbH unterlag. Da die Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches in Gänze aufgegeben wurde und nur noch die nicht störende gewerbliche Nutzung in diesem verblieb, wird anstelle des *Mischgebietes* ein *Gewerbegebiet* (nördlicher Geltungsbereich entlang der Tornéestraße in direktem Anschluss zum Parkplatz und Nebengebäude der Firma Poliboy) sowie ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* (südlicher Geltungsbereich in direktem Anschluss zur Wohnbebauung des Truper Feldes) festgesetzt. Innerhalb des *eingeschränkten Gewerbegebietes* sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO in *Mischgebieten* zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören. So kann ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gewährleistet werden.

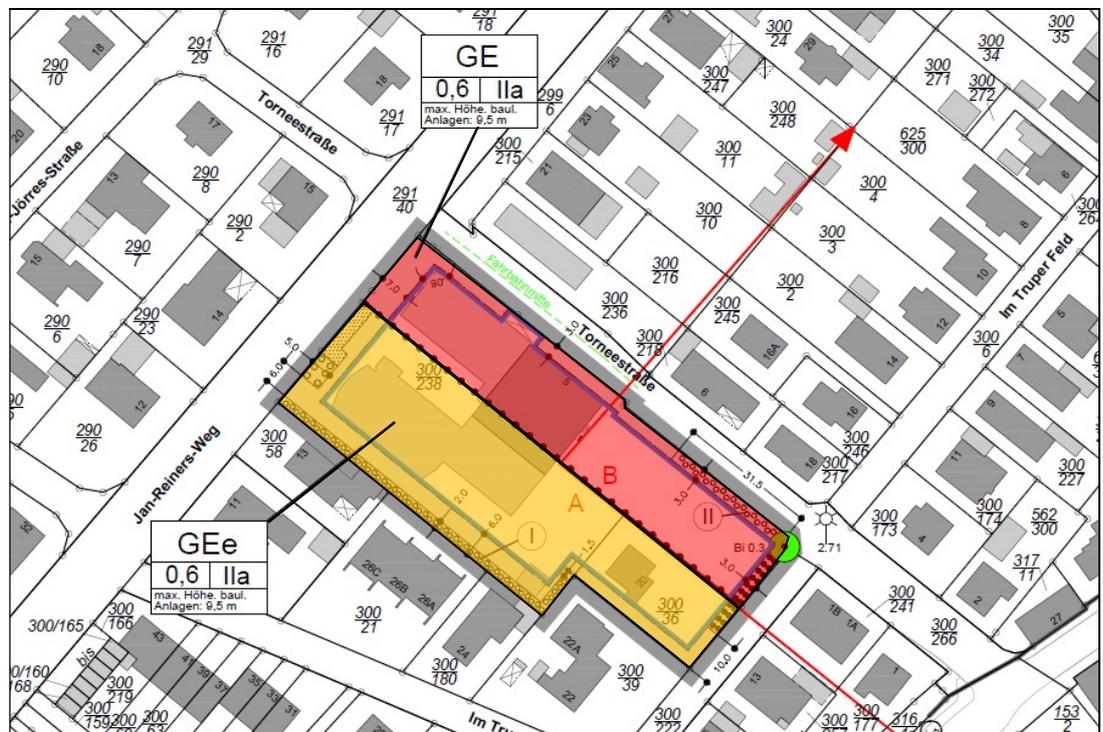


Abb. 4: Abgrenzung GE und GEe (rot = Gewerbegebiet / GE, orange = eingeschränktes Gewerbegebiet / GEe)

Innerhalb aller *Gewerbegebiete* (GE und GEe) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Für die Unterbringung dieser Anlagen stehen in der Gemeinde Lilienthal geeignetere Flächen zur Verfügung, für eine betriebliche Wohnnutzung besteht an diesem Standort kein Bedarf. Aufgrund der festgesetzten Baugebietskategorie und des Ausschlusses jeglicher Wohnnutzungen können die bisher festgesetzten Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Verkehrslärm entfallen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Im Ursprungsbebauungsplan ist das Plangebiet als *Mischgebiet* mit einer **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4, einer **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 0,8, einer offenen Bauweise sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt.

Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die GRZ in Abstimmung mit dem Hochbauentwurf des Architekturbüros auf 0,6 festgesetzt, um den im Plangebiet ansässigen Unternehmen eine Vergrößerung zu ermöglichen. Durch die Festlegung einer GRZ auf 0,6 dürfen 60 % des Änderungsbereiches durch Hauptgebäude überbaut werden. Zusammen mit den Nebenanlagen, wie bspw. Garagen oder Stellplätzen, ist eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze) möglich.

Die Grundflächenzahl von 0,6 wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt und ist demnach für das GEe und das GE anzuwenden. Die Unterteilung des Plangebietes in ein GE und GEe erfolgt dabei nicht, um unterschiedliche Grundflächenzahlen in diesen zuzulassen, sondern um die notwendige immissionsschutzrechtliche Gliederung gewährleisten zu können.

Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes wird die folgende Festsetzung (TF 2.3) in die Planzeichnung aufgenommen.

„Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet auf 0,6 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) ist die Fläche, die aus dem festgesetzten "eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe)" und dem "Gewerbegebiet (GE)" in der Addition gemeinsam gebildet wird (§19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).“

Neben der Erhöhung der GRZ wird zudem die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 9,5 m erhöht, um die Errichtung eines großvolumigeren Hallengebäudes zu ermöglichen. Durch die Festsetzung dieser Höhe baulicher Anlagen findet eine Anpassung an die vorhandenen Gebäudehöhen statt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten **Baugrenzen** legen verbindlich fest, auf welchen Grundstücksteilen Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Die Lage der Baugrenzen wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Lediglich der Bereich der Anlieferungsrampe (entsprechend genehmigter Bestandteil des Betriebes), welche sich an der Tornéestraße befindet und die direkt mit dem Hauptgebäude verbunden ist, wird zusätzlich in die *überbaubare Grundstücksfläche* aufgenommen. Die Rampe ist als Bestandteil des Hauptgebäudes zu bewerten.

Um die dauerhafte Freihaltung der erforderliche Feuerwehrumfahrung sicherzustellen, wurde eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, derzufolge **Nebenanlagen** gemäß § 14 NBauO **in Form von Gebäuden** nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Festsetzung einer *offenen Bauweise*, wie im Ursprungsbebauungsplan, ermöglicht die Errichtung von Gebäuden bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Da der geplante Hallenneubau im Änderungsbereich direkt an die Bestandsgebäude anschließen wird, resultiert daraus eine Gebäudelänge von über 50 m (Gesamtlänge des Gebäudes knapp 96 m). Angesichts dessen wird im Plangebiet eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, wobei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen.

Die **zweigeschossige Bauweise** bleibt unverändert.

Zugleich entfällt die bisherige Festsetzung zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl zu Gunsten einer besseren inneren Ausnutzung zukünftiger Gebäude.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im geltenden Bebauungsplan Nr. 91 sind für das Plangebiet im nordwestlichen Bereich, entlang des Jan-Reiners-Weges *private Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ca. 250 m²)* festgesetzt. Die an der südwestlichen Grenze befindliche *private Grünfläche* ist als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ca. 100 m²)* festgesetzt. Diese im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grünflächen zum Anpflanzen wurden im Plangebiet bisher nicht im vorgesehenen Maße angelegt. Die im Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzte Grünfläche zum Erhalt entlang des Jan-Reiners-Weges wird beispielsweise durch die versiegelten Flächen der erforderlichen genehmigten Feuerwehrezufahrt unterbrochen. Zudem hat sich im Zuge der Ausarbeitung der vorliegenden Änderung ergeben, dass eine weitere Optimierung der feuerwehrtechnischen Erschließung erforderlich ist, die eine Umfahrung des Bestandsgebäudes und der geplanten Lagerhalle erfordert.

Daher werden die Grünflächen bzw. die *Flächen zum Erhalt* sowie *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* in Abstimmung mit dem vorliegenden Lageplan des Hochbauentwurfes (vgl. Abb. 5) sowie den notwendigen Rangierflächen (vgl. Abb. 6) festgesetzt.

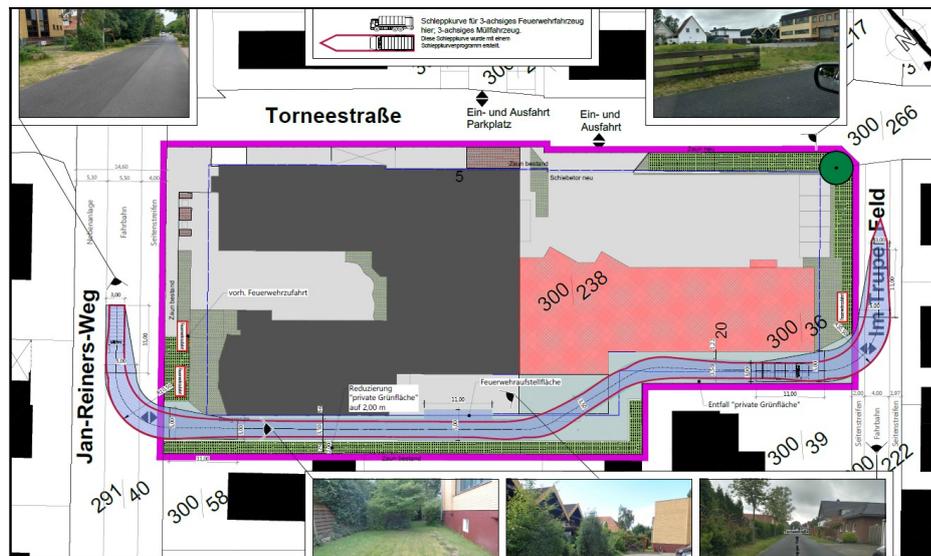


Abb. 5: Lageplan zur Feuerwehrumfahrung (Fahrspur gemäß DIN 14090). Die im Osten skizzierten Stellplätze werden nicht umgesetzt, da sich die erforderliche Anzahl an Einstellplätzen gemäß § 47 NBauO bereits nördlich des Geltungsbereiches befindet (Quelle: Umtec, Bremen, Stand: 30.07.2019). Karte verdeutlicht nur die Feuerwehrumfahrung. Aktuelle Hallengröße sowie aktueller Ein- und Ausfahrtsbereich sind der nachfolgenden Abbildung 6 zu entnehmen.

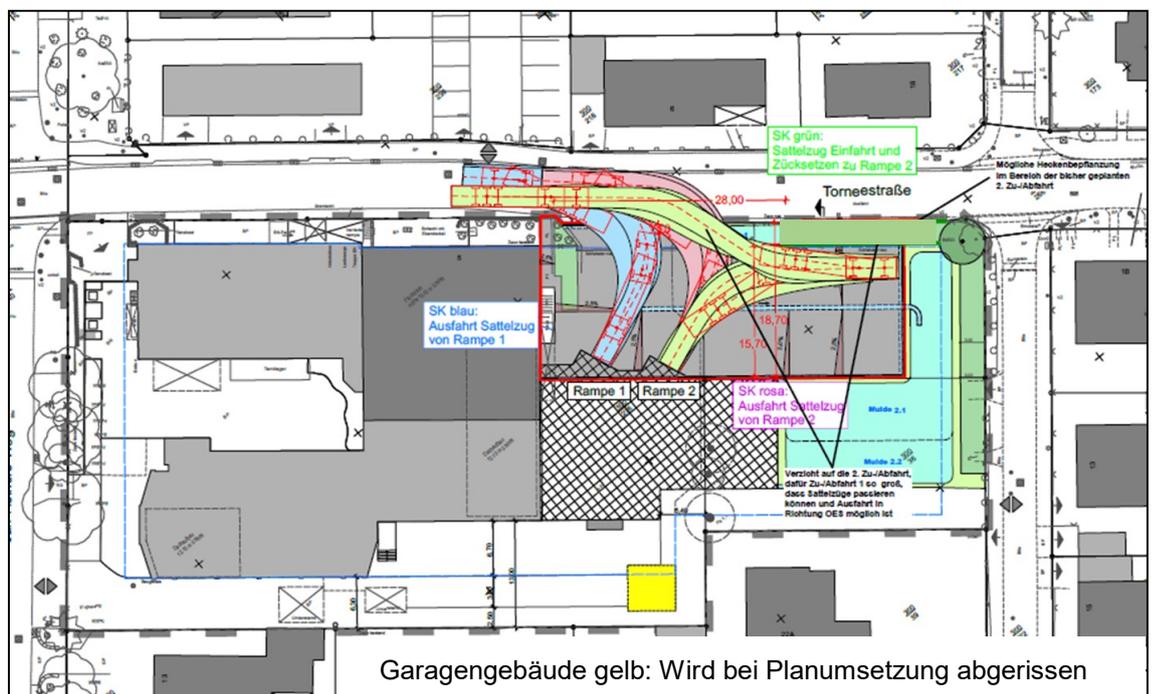


Abb. 6: Lageplan mit den Rangierflächen (Fahrspur blau: Ausfahrt Sattelzug Rampe 1, Fahrspur grün: Einfahrt und Zurücksetzen zu Rampe 2, Fahrspur rosa: Ausfahrt Sattelzug von Rampe 2; schwarz-weiß schraffierte Fläche: Hallenneubau) (Quelle: Ingenieurbüro Kleberg & Partner, Stand: 11.08.2020)

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird entlang der Straße Im Truper Feld erstmals eine **Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt. Da bei der geplanten Erweiterung des Betriebsgebäudes die entsprechenden Brandschutzvorgaben zu beachten sind, wird die *Fläche zum Erhalt* eine Breite von 3,0 m aufweisen.

Darüber hinaus soll ein Teil der *privaten Grünfläche* entlang des Jan-Reiners-Weges als **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** erhalten bleiben. Sie wird an dieser Stelle auf 5 m verbreitert. Die weiteren *Flächen für die Erhaltung*, die im Ursprungsbebauungsplan entlang des Jan-Reiners-Weges festgesetzt sind, entfallen aufgrund der im Bestand vorhandenen erforderlichen Feuerwehrezufahrt und der entsprechenden Zuwegung.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze bis zur äußersten südlichen Ecke des Änderungsbereiches werden ebenfalls *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Die Breite dieser Flächen ist ebenfalls auf die Brandschutzvorgaben abgestellt und wird daher größtenteils auf 2,0 m festgesetzt. In Abstimmung auf die Brandschutzvorgaben wird die benannte *Fläche zum Anpflanzen* in der südöstlichen Ecke ein wenig aufgeweitet, um in diesem Bereich eine zusätzliche Begrünung im Anschluss zur Wohnbebauung der Straße Im Truper Feld zu schaffen.

Des Weiteren wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* im nordöstlichen Plangebiet, entlang der Tornéestraße geschaffen, um eine weitere Eingrünung des Plangebietes zu erreichen, so dass eine gewisse Abschirmung des Plangebietes gegenüber der umgebenden Wohnnutzung gegeben ist.

Diese drei *Flächen zum Anpflanzen* nehmen zusammen eine Fläche von ca. 304 m² ein. Für die Einfahrt von der Torneéstraße auf das Gelände der Poliboy Brandt & Walther GmbH, wird ein Schiebtor angelegt werden. Bei Öffnung dieses Tores wird das Schiebtor am Rand der neu anzupflanzenden Hecke „versenkt“. Angesichts dessen sowie hinsichtlich eines einheitlichen, gepflegten Straßenbildes ist die Anlage einer Schnitthecke an diesem Standort der Anlage einer naturnahen Strauchhecke vorzuziehen.

Um auch weiterhin die mit den ursprünglichen Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern beabsichtigte Durchgrünung zu erwirken wird nunmehr für die Errichtung von Neubauten eine Vorgabe zur Begrünung aufgenommen, derzufolge mindestens 2 Fassadenseiten zu jeweils mindestens 70 % dauerhaft zu begrünen sind. Damit kann einerseits ein funktionaler Ausgleich für die flächenmäßige Reduzierung geschaffen werden, aber auch positive Auswirkungen auf das Ortsbild durch eine „grüne“ Fassadengestaltung.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt in der östlichsten Ecke des Geltungsbereiches einen **Baum zum Erhalt** (Birke, Stammdurchmesser 30 cm) fest. Diese Festsetzung wird übernommen. Relativ zentral im Plangebiet werden im Bebauungsplan Nr. 91 weitere drei Bäume zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzungen werden nicht übernommen. Die benannten Bäume wurden bereits mit Genehmigung des Landkreises vom 06.02.2018 gefällt. Als Ersatz wird innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entlang der Torneestraße die **Anpflanzung von Bäumen** im Abstand von 6 m sowie innerhalb der *Fläche zum Erhalt* die *Anpflanzung von zwei Bäumen* entlang der Straße Im Truper Feld in der vorliegenden Planung festgesetzt.

6.4 Immissionsschutz

Um sich detailliert mit den Belangen des Immissionsschutzes auseinandersetzen zu können, wurde ein Schallgutachten durch ein entsprechendes Fachbüro erstellt (Bonk-Maire-Hoppmann, Stand: 16.09.2019, Garbsen). Dieses betrachtet, wie die Ausweisung eines *Gewerbegebietes* und eines *eingeschränkten Gewerbegebietes* innerhalb des Geltungsbereiches unter gleichsamem Ausschluss einer Beeinträchtigung der umgebenen schutzwürdigen Nutzung möglich wird.

Das Gutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

*„Das Plangebiet sollte aufgrund der Lage **maßgeblicher Geräuschquellen** entlang der Torneestraße sowie der **unterschiedlichen Schutzbedürftigkeiten** der umliegenden Bebauung (WA-/ MI- Gebiet) gegliedert werden. Insofern wird das Betriebsgrundstück in zwei Teilflächen aufgeteilt, bei der die südliche Hälfte (geschlossene Lager- und Produktionshallen) deutlich geringere Emissionskennwerte aufweist als die nördliche Hälfte (Ladezonen).“*

Angesichts dieses Ergebnisses enthält das Gutachten in Kap. 6.2.3 die nachfolgenden Vorschläge für textliche Festsetzungen, die auf eine entsprechende Kontingentierung des Plangebietes abstellen.

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.“

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	<i>L_{EK, tags}</i>	<i>L_{EK, nachts}</i>
GE1	55	40
GE2	63	48

[Anmerkung zur Tabelle: In den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht das GE1 dem GEE und das GE2 dem GE. Die Lage der Teilflächen der GE1 und GE2 sind der Abbildung 6 in Kapitel 7.3 zu entnehmen.]

Innerhalb des Gutachtens werden die folgenden Ergänzungen der Festsetzung empfohlen, die die Bestimmtheit der Regelungen für das spätere Genehmigungsverfahren von Einzelbauvorhaben sicherstellen sollen:

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitlich Begrenzungen des Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Bezüglich der nachfolgenden angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e-V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r de Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.“

Da die Orientierungswerte in einigen Bereichen unterschritten werden, wird ebenfalls zur Aufnahme der folgenden Festsetzung in den Bebauungsplan geraten:

„Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor erhöht sich das Emissionskontingent des Plangebiets für das Plangebiet um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente.

Teilfläche	Bezugskordinaten		Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ (tags/nachts)
	x	y		
GE2	34.934.90	58.897.30	[B] 40° - 130°	2/2 dB(A)

[Anmerkung zur Tabelle: In den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht das GE2 dem GE. Die Lage des GE2 ist der Abbildung 6 in Kapitel 7.3 zu entnehmen.]

Koordinaten-Referenzsystem ist das Gauß-Krüger (Bessel, Potsdam) – Koordinatensystem.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{,j}$ durch $LEK_{,j} + LEK_{,zus,k}$ zu ersetzen ist“ (Schalltechnische Untersuchung, Bonk-Marie-Hoopmann, Stand: 16.09.2019, Garbsen, S. 12 ff.).“

Die vorgenannten Festsetzungen sind als Textliche Festsetzung Nr. 5 Bestandteil der Planzeichnung.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze stocken auf dem Straßenflurstück 291 / 40 im Bereich der Feuerwehrezufahrt der Poliboy Brandt & Walther GmbH drei Pappeln und eine Birke. Damit der Erhalt dieser Bäume auch künftig gewährleistet werden kann, werden in der Planzeichnung die Flächen unterhalb des Kronentraufbereiches als gesondert gekennzeichnete Flächen festgesetzt. Über die textliche Festsetzung wird für diesen Bereich geregelt, dass Bodenabgrabungen und -aufschüttungen auf eine Höhe von 20 cm begrenzt und zudem Bodenversiegelungen und Oberflächenbefestigungen ausgeschlossen sind. Hiervon ausgenommen werden die derzeit bereits für die Feuerwehrezufahrt versiegelten Flächen. Des Weiteren sind Versiegelungen im Kronentraufbereich ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Feuerwehrezufahrt aus technischen Gründen erweitert bzw. neu positioniert werden muss, so lange der Erhalt der betroffenen Bäume durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Sollte es zum Abgang eines Laubbaumes kommen für dessen Kronentraufbereich die gesondert gekennzeichnete Fläche festgesetzt wurde und keine Nachpflanzung erfolgt, so sind in seinem vorherigen Kronentraufbereich Bodenauffüllungen bzw. -abtragungen sowie Versiegelungen zulässig.

6.6 Ein- und Ausfahrtsbereich

Für das Plangebiet wird entlang der Tornéestraße ein Einfahrtbereich festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich in seiner Lage und Breite an der vorliegenden Erschließungsplanung, die ein konfliktfreies Ein- und Ausfahren auf das Gewerbegrundstück sowohl für PKW, Transporter und LKW als auch für Sattelzüge über eine Ein- und Ausfahrt an der Tornéestraße ermöglicht (siehe Abb. 6). Innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches befindet sich derzeit bereits die bestehende Ein- und Ausfahrt, die im Zuge der vorliegenden Planung erweitert werden muss, damit die an der Halle geplanten Rampen zum Be- und Entladen problemlos angefahren werden können.

Mit der Festsetzung (TF 8) wird sichergestellt, dass keine weiteren Zufahrten im Bereich der Tornéestraße entstehen können.

6.7 Flächenübersicht

Gewerbegebiet	ca. 2.170 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	2.937 m ²
<i>davon Flächen zum Anpflanzen</i>	304 m ²
<i>davon Flächen zum Erhalt</i>	80 m ²
<i>davon Maßnahmenflächen</i>	56 m ²
Gesamtfläche	ca. 5.107 m ²

7. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen.

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

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).²

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotop zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

² Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

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

Im vorliegenden Fall ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem Zustand, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 gegeben wäre, denn benannter Bebauungsplan schafft für den Geltungsbereich verbindliches Planungsrecht. Der benannte § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB – „*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*“ – verdeutlicht Folgendes. Würde man den Ist-Zustand des Plangebietes (weniger versiegelt als planungsrechtlich möglich) annehmen und nicht die zulässigen Eingriffe, die durch einen bereits bestehenden Bebauungsplan zulässig sind, so ergäbe sich daraus im Rahmen einer Bilanzierung letztlich eine Überkompensation. Dies rührt daher, da bereits im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 91 auch schon entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu erbringen waren und die potenziellen Eingriffe bereits kompensiert bzw. berücksichtigt wurden. Würde man bei der Bilanzierung also den Ist-Zustand annehmen, der weniger Versiegelung aufweist als zulässig, so würde man einige der Flächen doppelt kompensieren und die neu versiegelbaren Flächen dann noch dazu rechnen.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt im Plangebiet überwiegend ein *Mischgebiet* mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Darüber hinaus sind entlang des Jan-Reiners-Weges sowie an der südwestlichen Plangebietsgrenze *private Grünflächen* festgesetzt, die von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* sowie von *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* überlagert werden. Im Bereich der *Flächen zum Anpflanzen* sind Strauch-Baumhecken zu pflanzen. Im Bereich der *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* stocken derzeit einige Gehölze. Des Weiteren sind innerhalb des Mischgebietes drei Bäume sowie ein Baum in der südöstlichen Ecke des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich um drei Säulenpappeln (*Populus nigra 'Italica'*) und eine Sandbirke (*Betula pendula*). Die benannten, innerhalb des Plangebietes stockenden Pappeln wurden nach Genehmigung durch den Landkreis (Genehmigung liegt mit Datum vom 06.02.2018 vor) im Februar 2018 gefällt.

Da das Plangebiet gegenwärtig als *Mischgebiet* festgesetzt ist, kommt dem Plangebiet bezogen auf das **Schutzgut Mensch** eine Bedeutung als Wohn- sowie Arbeits- und Versorgungsstandort zu. Das Plangebiet wird bereits seit 1952 durch die Poliboy Brandt & Walther GmbH, welche Pflege- und Reinigungsmittel produziert und entwickelt, gewerblich genutzt. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet ein ehemaliges Wohngrundstück (Im Truper Feld Nr. 20), das jedoch seit langer Zeit nicht mehr als solches genutzt wurde.

Dem Plangebiet kommt des Weiteren insofern eine Bedeutung für die Erholung zu, als dass es direkt am Jan-Reiners-Weg liegt, der auch intensiv von Erholungssuchenden genutzt wird. Das Plangebiet, welches im Bereich des Jan-Reiners-Weges bereits bebaut ist, ist somit Teil des Ortsbildes, das die Erholungssuchenden vom Weg aus wahrnehmen.

Des Weiteren ist das Plangebiet aufgrund der Immissionen des Verkehrs auf der Tornéestraße als vorbelastet einzustufen. Diese Vorbelastung kann jedoch als unkritisch betrachtet werden, da ein Betriebsleiterwohnen als schutzwürdige Nutzung innerhalb des Plangebietes nunmehr ausgeschlossen wird.

Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch derzeit eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Durch die geplante Regelung für eine größere Ausnutzung des Plangebietes und die Festsetzung eines *Gewerbegebietes* sowie eines *eingeschränkten Gewerbegebietes* erhöht sich die Bedeutung des Plangebietes als Gewerbestandort und damit für die Wirtschaft. Die Bedeutung als Wohnstandort geht in Gänze verloren, welche jedoch, wie zuvor ausgeführt, bereits seit längerer Zeit nicht mehr im Geltungsbereich stattfand.

In Bezug auf die Erholungsfunktion ändert sich die derzeitige Situation lediglich unwesentlich. Die *Fläche zum Erhalt* entlang des Jan-Reiners-Weges wird an den derzeitigen Bestand angepasst und reduziert. Die Gebäude des Plangebietes werden somit vom Weg aus deutlich wahrnehmbarer sein, als bei einer Umsetzung der derzeitigen Planung. Da der Weg hier jedoch durch das Siedlungsgebiet von Lilienthal führt, wird sich diese Änderung nicht erheblich negativ auf die Erholungsfunktion auswirken.

Die Belange des Immissionsschutzes betreffend das Schutzgut Mensch werden detailliert in Kapitel 7.3 erläutert.

Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Mensch erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** sowie **biologische Vielfalt** zeigt das Plangebiet aufgrund der Festsetzung als *Mischgebiet* überwiegend eine geringe Bedeutung (Wertstufe I). Lediglich den *privaten Grünflächen* sowie den zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zuzuordnen. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut biologische

Vielfalt kommt dem Plangebiet aufgrund der Biotoptypenzusammensetzung nicht zu.

In Folge der Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung kommt es zu baulichen Umstrukturierungen im Plangebiet. Zudem werden die *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* sowie die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* etwas anders angeordnet und aufgrund der Anforderung an die feuerwehrtechnische Erschließung (Umfahrung) reduziert (im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan: Fläche zum Erhalt sinkt, Fläche zum Anpflanzen wird vergrößert). Bereits in der Vergangenheit wurden erforderliche Feuerwehrezufahrten zu Lasten der *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen* am Jan-Reiners-Weg genehmigt.

Im Ursprungsbebauungsplan beläuft sich die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* auf etwa 100 m², während die *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen* im Ursprungsbebauungsplan etwa 250 m² einnehmen. Durch die Festsetzungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden insgesamt 304 m² Anpflanzfläche festgesetzt, was einem Anstieg um 204 m² entspricht. Demgegenüber erfahren die *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen* eine Reduzierung auf 80 m² und damit einen Verlust von 170 m². Dieser kann durch die Neuanpflanzung „aufgefangen“ werden. Es ergibt sich hierdurch sogar ein kleiner Überschuss von ca. 34 m².

Entsprechend den Aussagen des Ursprungsbebauungsplanes dienten die Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzbestände als grünordnerische Regelungen der inneren Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Um hierfür einen funktionalen Ausgleich zu schaffen, wird in den Bebauungsplan nunmehr eine Regelung neu aufgenommen, derzufolge bei Neubauten mindestens 2 Fassadenseiten zu jeweils mindestens 70 % dauerhaft zu begrünen sind. Angesichts des öffentlichen Interesses an der Sicherstellung eines sachgerechten Brandschutzes für den ansässigen Betrieb, auch zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, stellt dieses Vorgehen einen abgewogenen Interessensausgleich sicher.

Mit vorliegender Genehmigung seitens des Landkreises (06.02.2018) konnten die mittig im Bereich des *Mischgebietes* stockenden Säulenpappeln im Februar 2018 gefällt werden. Die Festsetzung zum Erhalt dieser Bäume wurde somit nicht in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung. Aufgrund der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist jedoch von einem Ersatz innerhalb des Plangebietes auszugehen. Insgesamt bleibt daher die derzeitige Bedeutung des Plangebietes als Lebensstätte von Pflanzen und Tieren erhalten.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der Betriebshallen, der angrenzenden Tornéestraße sowie der angrenzenden neuzeitlichen Wohn- und Mischbebauung bereits deutlich überprägt. Typische dörfliche Strukturen mit ortsbildprägenden historischen Gebäuden und alten Gehölzbeständen sind in der Umgebung nicht mehr vorhanden. Dem Plangebiet sowie der näheren Umgebung kommt daher eine geringe Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine höhere Ausnutzung des Plangebietes mit Gebäuden sowie eine etwas höhere Gebäudehöhe ermöglicht, denn bereits eines der Bestandsgebäude des bestehenden Betriebes weist eine Höhe von etwa 9,50 m auf. Gleichzeitig wird jedoch auch der Flächenanteil der *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* sowie die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* etwas vergrößert. Aufgrund der bereits gegebenen Überprägung können erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht erkannt werden, da sich auch die neue Gebäudehöhe in das Siedlungsbild der Umgebung einfügt und sich die zusätzlichen Grünstrukturen positiv auf das Ortsbild auswirken. Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt auch zukünftig eine geringe Bedeutung zu.

Gemäß den Aussagen der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BK 50) ist im Plangebiet der Bodentyp Gley-Podsol anzutreffen. Aufgrund des Grundwassereinflusses in diesem Bereich hat sich im Laufe der Zeit aus den sandigen fluvatilen Ablagerungen der Lilienthaler Sandmarsch der besagte Bodentyp gebildet. Bei den anstehenden Böden handelt es sich weder um seltene Böden noch um naturnahe Böden oder um Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung. Dem **Schutzgut Boden** ist eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen. Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ist derzeit eine Versiegelung von 60 % (40 % durch Hauptgebäude + 20 % durch Nebenanlagen und Garagen) der als *Mischgebiet* festgesetzten Bereiche zulässig. Den versiegelbaren Bereichen, wie sie derzeit durch die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 91 (verbindliches Planungsrecht) im Änderungsbereich zulässig sind, kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden zu. Den übrigen Bodenstandorten ist eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden zusätzliche Versiegelungen in einem Umfang von etwa 1.022 m² (60 % durch Hauptgebäude + 20 % durch Nebenanlagen = 80 % *Gewerbegebiet* und *eingeschränktes Gewerbegebiet*) ermöglicht, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden darstellen. Diesen Bereichen kommt zukünftig eine geringe Bedeutung zu.

Den Schutzgütern **Wasser** sowie **Klima / Luft** ist aufgrund der Lage des Plangebietes im verdichteten Siedlungsbereich sowie des zulässigen Ver-

siegelungsgrades eine geringe Bedeutung beizumessen. Die genannten Schutzgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine **Schutzgebiete und -objekte**. Das Plangebiet bleibt diesbezüglich somit ohne Belang.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Eine **Kompensation** der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

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

Besonderer Artenschutz

Bedingt durch die derzeitige Struktur des Plangebietes kann das Vorkommen besonders geschützter Arten nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund des vorhandenen Gehölz-, Ruderal- und Gebäudebestandes sind zwei Ortsbegehungen durch den Diplom-Biologen Dieter von Barga, Ottersberg, Mitte Juli und Mitte August 2017 durchgeführt worden, um das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten und Fledermausarten genauer zu untersuchen. Die Begehung im Juli diente als Grundlage für die Potentialeinschätzung der Bedeutung der Fläche für die Fledermäuse sowie die Avifauna. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des ersten Entwurfes zur vorliegenden Planung befand sich auf dem Grundstück Im Truper Feld 20 (Südosten des Geltungsbereiches) ein altes Wohngebäude, welches bereits seit geraumer Zeit keiner Nutzung mehr unterlag. Um die Bedeutung dieses Gebäudes für Fledermäuse beurteilen zu können, wurde zusätzlich zu der Mitte Juli 2017 am Gebäude durchgeführten Untersuchung Mitte August 2017 eine Detektor-Begehung von einem Biologen durchgeführt sowie eine Horchbox in direkter Nähe zum potentiellen Einflugloch aufgestellt.

Basierend auf den Ergebnissen dieser Begehungen wurde die folgende Potentialeinschätzung der Bedeutung des Plangebietes für die zu erwartenden Artengruppen vorgenommen.

Fledermäuse

Im Plangebiet befanden sich zum Zeitpunkt der Begehung drei ältere Pappeln (*Populus sp.*), die auf Grund einer dichten Belaubung im Stammbereich bzw. eines dichten Efeu-Bewuchses nicht optisch auf Höhlen kontrolliert werden konnten. Zudem befindet sich ein seit längerer Zeit leerstehendes kleines Gebäude im Süden des Plangebietes.

Die Untersuchung des Gebäudes erbrachte keine Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Nutzung durch Fledermäuse. Es wurden weder Kothaufen noch tote Fledermäuse gefunden.

Im Rahmen der Detektor-Begehung wurden mehrere Fledermaus-Arten festgestellt, die das Gebiet überflogen. Jagdflüge im Bereich der Pappeln wurden nur von folgenden Arten erfasst:

- Zwerg-Fledermaus *Pipistrellus pipistrellus*
- Breitflügel-Fledermaus *Eptesicus serotinus*

Beide Arten sind typische Arten des Siedlungsbereiches und in vergleichbaren Lebensräumen regelmäßig anzutreffen.

Die Erfassung durch die Horchbox ergab eine Häufung von Soziallauten einer einzelnen Zwerg-Fledermaus direkt nach Einsetzen der Flugaktivität. Mitte August sind diese Laute als Balz- bzw. Lockrufe zu werten, werden in der Regel jedoch erst nach Abschluss der abendlichen Jagdphase verstärkt abgegeben. In diesem Fall wurden sie als Rufe beim Ausflug aus dem Schlafquartier gedeutet, das auf Grund der Intensität der Rufe in einer der einige Meter entfernten Pappeln verortet wurde. Eine Wiederholung der Erfassung zwei Abende später erbrachte keine weiteren Hinweise auf einen Zwerg-Fledermaus-Schlafquartier. Schlafquartiere für einzelne Zwerg-Fledermausmännchen sind häufig anzutreffen. Die Schlafplätze werden zudem häufig gewechselt.

Die Erfassung hat somit ergeben, dass trotz des Vorhandenseins geeigneter Gehölze sowie Bebauungsstrukturen keine Wochenstuben oder dauerhaft als Schlafplatz genutzte Strukturen vorhanden sind. Eine Nutzung als kurzzeitiger Schlafplatz (eine bis wenige Nächte) durch ein Zwerg-Fledermaus-Männchen im Bereich der vorhandenen Pappeln ist wahrscheinlich.

Auf Grundlage der Kartierung der Lebensräume wurden folgende wertgebende Strukturen ermittelt:

- Die in den Randbereichen des Plangebietes vorhandenen linearen Gehölzstrukturen weisen sowohl als Leitstrukturen wie auch als Nahrungshabitat ein geringes Potential auf.
- Den Bereichen mit schütterer Vegetation sowie den Offenbodenbereichen kommt eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum zu.
- Dauerhafte Quartierstandorte für Fledermäuse sind im gesamten Plangebiet nicht zu erwarten, kurzzeitige Zwerg-Fledermaus-Schlafplätze hätten in den Pappeln vorhanden sein können.

Das Plangebiet stellt mit den Gehölzstrukturen in den Randbereichen ein potentiell Nahrungshabitat mit geringer Bedeutung für Fledermausarten dar. Die randlichen Gehölzsäume dienen nur sehr bedingt als Leitstrukturen für Fledermäuse. Die Pappeln boten temporäre Schlafplätze für Zwerg-Fledermaus-Männchen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu einer Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Dies ist lediglich dann der Fall, wenn Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind und die Voraussetzungen für eine Ausnahme genehmigung nicht vorliegen.

Tötungsverbot

Im Untersuchungsgebiet waren temporäre Quartiere von Fledermäusen in Form von Schlafplätzen von Zwerg-Fledermaus-Männchen zu erwarten. Um eine Tötung auszuschließen, sind die Pappeln während der Winterruhe der Zwerg-Fledermäuse (Ende Oktober bis Ende März) aus dem Gebiet entfernt worden. Wäre dies nicht möglich gewesen, hätten die zu fällenden Bäume im Vorfeld durch eine geeignete Fachperson auf eine mögliche Zwerg-Fledermausnutzung überprüft werden müssen. Da in den Wintermonaten keine Nutzung der Pappeln erfolgte, konnte eine Fällung im Februar 2018 mit Genehmigung durch den Landkreis durchgeführt werden.

Zur Wiederherstellung eines vergleichbaren Lebensraumes für die Zwerg-Fledermaus im Sinne einer Vermeidungsmaßnahme erfolgte das Aufhängen eines Fledermauskastens am Gebäude der Poliboy Brandt & Walther GmbH sowie eines weiteren Fledermauskastens in einer im Plangebiet stockenden Birke.

Ein erhöhtes nutzungsbedingtes Tötungsrisiko für die potentiell vorkommenden Fledermausarten kann nicht erkannt werden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Da Baumaßnahmen üblicherweise außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden.

Das derzeit bestehende Störungspotential erhöht sich zudem durch die geplante Nutzung nicht. Verbotstatbestände können daher ausgeschlossen werden.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungsstätten, wohl waren aber temporäre Ruhestätten von Fledermäusen in den Pappeln vorhanden. Da Zwerg-Fledermaus-Männchen in der Wahl ihrer Schlafplätze eine weite Bandbreite von Strukturen akzeptieren, ist davon auszugehen, dass im angrenzenden gut strukturierten Siedlungsbereich Ausweichmöglichkeiten

in ausreichender Zahl vorhanden sind. Dennoch wurden nach Fällung der Pappeln, welche durch die Genehmigung des Landkreises im Februar 2018 ermöglicht wurde, Ersatzstrukturen (ein Fledermauskasten wurde im Innenhof des Betriebes aufgehängt, ein weiterer Fledermauskasten an einer im Plangebiet befindlichen Birke) geschaffen, um den direkten räumlichen Bezug zu erhalten.

Verbotstatbestände können durch die Schaffung ausreichender Ausweichmöglichkeiten vermieden werden.

Brutvögel

Ein für Vogelarten als Nisthabitat geeigneter Gehölzbestand ist im Plangebiet lediglich in Form der niedrigen Heckenstrukturen in direkter Straßennähe sowie der dort befindlichen Birke gegeben und war ebenfalls durch die drei Pappeln (Fällung erfolgte auf Grundlage der Genehmigung des Landkreises mit Datum vom 06.02.2018) vorhanden. Diese Gehölze weisen allerdings eine Struktur auf, die nur von wenigen Arten als Bruthabitat bevorzugt wird. Dies macht das Gebiet für die überwiegende Zahl von Arten, die sonst regelmäßig in Gehölzbeständen im Siedlungsbereich anzutreffen sind, unattraktiv. Als potentiell vorkommende Arten sind heckenbewohnende, störungsunempfindliche Arten wie der Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), das Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und die Amsel (*Turdus merula*) zu nennen. Ein Potential für das Vorkommen von gefährdeten Arten, die spezielle, nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, wurde bei der Begehung durch den Dipl.-Biol. Dieter von Barga am 25.07.2017 nicht festgestellt.

Tötungsverbot

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen und von Gehölzbeseitigungen können Jungvögel, die nicht in der Lage sind rechtzeitig zu fliehen, getötet sowie Gelege zerstört werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase ausschließen zu können, sind die zu beseitigenden Gehölze außerhalb der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang März bis Ende August) zu fällen. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fällarbeiten zu prüfen, ob Brutstätten vorhanden sind. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggeworden der Jungvögel durchgeführt werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ein erhöhtes nutzungsbedingtes Tötungsrisiko für die potentiell vorkommenden Vogelarten kann nicht erkannt werden. Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Da es sich bei allen potentiell vorkommenden Arten um Arten handelt, die regelmäßig auch im besiedelten Bereich vorkommen, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, ausgeschlossen werden. Die Vorsorgegebote zur Vermeidung

dung von Tötungen führen zu einer ungestörten Brut- und Jungenaufzuchtphase. Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Durch die Beseitigung von Gehölzbeständen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Arten kommen. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass geeignete Habitate für die betroffenen Arten in vergleichbarer räumlicher Ausdehnung in direkter Nähe zum Plangebiet zur Verfügung stehen, da die betroffenen Arten wenig störanfällig sind und keine speziellen Ansprüche an ihre Fortpflanzungsstätten stellen. Daher sowie aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Reptilien

Vorkommen von Reptilien sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da zum einen geeignete Strukturen fehlen und zum anderen die geringe Größe sowie die starken Störungen durch die bestehende Nutzung einer Besiedelung durch Reptilien entgegenstehen.

Amphibien

Amphibien fehlt eine Laichmöglichkeit im Plangebiet vollständig. Eine Eignung als Sommerhabitat bzw. Überwinterungsgebiet für die Erdkröte (*Bufo bufo*) ist auf Grund der Struktur der Hecken sowie der sehr geringen Größe der ruderal beeinflussten Fläche sehr unwahrscheinlich.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass bezogen auf die Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse bei der Detektor-Begehung lediglich Jagdflüge im Bereich der Pappeln von den Arten Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und der Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) erfasst werden konnten. Hierbei handelt es sich jedoch um typische Arten die in Siedlungsbereichen in vergleichbaren Lebensräumen regelmäßig anzutreffen sind.

Die in den randlichen Bereichen des Plangebiets vorhandenen Gehölzstrukturen stellen lediglich ein potentielles Nahrungshabitat mit geringer Bedeutung für die Fledermausarten dar. Die randlichen Gehölzsäume dienen nur sehr bedingt als Leitstrukturen für Fledermäuse. Die Pappeln bieten temporäre Ruheplätze für das Zwerg-Fledermaus-Männchen. Da Zwerg-Fledermaus-Männchen in der Wahl ihrer Schlafplätze eine weite Bandbreite von Strukturen akzeptieren, ist davon auszugehen, dass im angrenzenden gut strukturierten Siedlungsbereich Ausweichmöglichkeiten in ausreichender Zahl vorhanden sind.

Mittlerweile sind die benannten Pappeln innerhalb des Plangebietes, nach entsprechender Genehmigung durch den Landkreis (Genehmigung liegt

vom 06.02.2018 vor), gefällt worden. Um dem Zwerg-Fledermaus-Männchen einen Ersatz im direkten räumlichen Zusammenhang anbieten zu können, wurden zwei Fledermauskästen (einer im Innenhof des Betriebes, einer an der im Plangebiet befindlichen Birke) Anfang Mai 2018 auf dem Betriebsgrundstück angebracht bzw. aufgestellt.

Im Hinblick auf die potentielle Zunahme einer nächtlichen Beleuchtung des Betriebes ist festzustellen, dass dies nicht vorgesehen ist, da mit der vorliegenden Planänderung eine Lagerhalle ermöglicht werden soll, die nur zu den üblichen Betriebszeiten genutzt wird. Lediglich in den dunkleren Wintermonaten würden sich somit potentiell Lichtemissionen ergeben, dies hätte allerdings keine Auswirkungen auf die Fledermäuse, da sie sich dann in den Winterquartieren befinden.

Da bezogen auf Brutvögel im Plangebiet ausschließlich störungstolerante Arten vorkommen - der Geltungsbereich überdies keine besondere Bedeutung als Nahrungshabitat oder Lebensraum aufweist -, werden weder durch den geplanten Hallenneubau (mit der angedachten Höhe von 9,50 m), noch durch eine nächtliche Beleuchtung die benannten störungstoleranten Arten beeinträchtigt werden.

Dies betrifft auch die in einer Stellungnahme im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung benannten Greifvögel (Eule und Falke), deren Vorkommen im Plangebiet allerdings nicht nachgewiesen werden konnte. Grundsätzlich ist festzustellen, dass je nach konkreter Art diese Tiere sowohl in Siedlungsbereichen, vor allem aber in der freien Landschaft jagen. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien, als bevorzugte Beute der Greifvögel, ist nicht zu erkennen.

7.2 Verkehr

Im Nordosten verläuft entlang des Plangebietes die Tornéestraße über welche auch die Lieferverkehre (Anlieferung, Warenausgang) des im Plangebiet befindlichen Betriebes abgewickelt werden. Im Rahmen eines im Jahr 2016 erarbeiteten Schallgutachtens (Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Garbsen, Stand: 11.04.2016) wurden im Plangebiet wöchentlich etwa 60 An- und Abfahrten im Plangebiet angenommen. Wie in Kap. 5 erläutert, findet die Warenanlieferung gegenwärtig in der Tornéestraße statt. Ebenfalls werden entsprechende Rangierfahrten in dieser durchgeführt.

Wie bereits in Kap. 4.4 ausgeführt, soll durch die vorliegende Planung der Neubau einer weiteren Lagerhalle sowie das Anlegen zusätzlicher Rangierflächen ermöglicht werden. Somit würde eine bessere Be- und Entladung der LKWs innerhalb des Plangebietes möglich und zudem ließen sich die Rangierfahrten auf das Betriebsgelände konzentrieren. Angesichts dieser geplanten Maßnahmen im Plangebiet ist letztlich eine Entlastung der Tornéestraße zu erwarten.

Im Gesamtverkehrsplan der Gemeinde Lilienthal ist die Tornéestraße als Sammelstraße ausgewiesen. Dies bedeutet, dass es sich bei dieser Straße um eine verkehrswichtige innerörtliche Straße handelt, die zudem eine wichtige Zubringerstraße zum überörtlichen Verkehrsnetz darstellt. Demnach ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Plangebiet wird über die Haltestellen „Lilienthal, Feldhausen“ sowie „Lilienthal, Feldhäuser Straße“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die genannten Haltestellen werden von den Buslinien 630, 668 sowie 670 bzw. den Straßenbahnlinien 4 und 4S bedient.

Um im Zuge der vorliegenden Planung nachweisen zu können, dass keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Tornéestraße im Vergleich zum Bezugsjahr 2015 stattgefunden hat, wurde durch die Verkehrs- und Regionalplanung GmbH die Verkehrsmengenbestimmung für die Tornéestraße in Lilienthal aus dem Jahr 2015 (Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Stand: 13.02.2015 und 23.02.2015, Lilienthal) aktualisiert. Hierfür fand eine Verkehrszählung am 14.07.2020 statt. Die Zählung erfolgte an einem mittleren Werktag, außerhalb der Ferienzeit zwischen 06:00 bis 10:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr. Diese Zählung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass sich die Verkehrsverhältnisse kaum verändert haben. Während der Schwerlastanteil gleich geblieben ist, hat die Verkehrsmenge für Pkw und Klein-LKW sogar geringfügig abgenommen (ca. -10%). Laut gutachterlicher Einschätzung kann diese Veränderung als coronabedingt vorübergehend angesehen werden (Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Stand: 06.08.2020).

Da sich anhand der Verkehrsmengen keine nennenswerten Änderungen ergeben haben, untermauert dies, dass auch die Poliboy Brandt & Walther GmbH keinen zusätzlichen Verkehr im Vergleich zum Jahr 2015 generiert.

7.3 Immissionsschutz

Um sich detailliert mit den Belangen des Immissionsschutzes auseinandersetzen zu können, wurde ein Schallgutachten durch ein entsprechendes Fachbüro erstellt (Bonk-Maire-Hoppmann, Stand: 16.09.2019, Garbsen). Im Rahmen dieses Gutachtens wird betrachtet, inwiefern die Ausweisung eines *Gewerbegebietes* und eines *eingeschränkten Gewerbegebietes* innerhalb des Geltungsbereiches möglich wird, unter gleichsamem Ausschluss einer Beeinträchtigung der umgebenen schutzwürdigen Nutzung.

Innerhalb des Plangebietes liegen die maßgeblichen Geräuschquellen im Norden entlang der Tornéestraße, während sich in der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches ausschließlich Lager- und Produktionshallen befinden.

Die den Geltungsbereich umgebene Bebauung weist eine unterschiedliche Schutzwürdigkeit auf, da sich hier sowohl *Allgemeine Wohngebiete* (Sü-

den / Südwesten / Nordwesten) als auch *Mischgebiete* (Nordosten) befinden. Angesichts dessen ist es aus fachgutachterlicher Sicht sinnvoll, das Plangebiet in zwei Teilflächen zu gliedern.

So wird für den nördlichen Teilbereich ein *Gewerbegebiet* mit Emissionskontingenten von 63 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) in den Nachtstunden festgesetzt. Die Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte eines *Gewerbegebietes* (65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) wird somit nicht zugelassen. Die Emissionskontingente ergeben sich unter Berücksichtigung der im Plangebiet zu erwartenden Emissionen und in Anbetracht der jeweils umgebenen Nutzung und welche Immissionen dort zulässig sind.

Im Süden des Plangebietes wird ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* festgesetzt, in dem nur Nutzungen untergebracht werden dürfen, die maximal bis zu 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) in den Nachtstunden emittieren. Das *eingeschränkte Gewerbegebiet* wird in direktem Anschluss zur Wohnbebauung Im Truper Feld festgesetzt. Demnach dürfen innerhalb des *eingeschränkten Gewerbegebietes* lediglich Emissionen in einer Lautstärke stattfinden, die den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten eines *Allgemeinen Wohngebietes* (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) entsprechen und damit 5 dB(A) unterhalb der sonst zulässigen Werte für ein *Mischgebiet* respektive eines *eingeschränkten Gewerbegebietes* liegen.

Durch die Festsetzung der vorstehend benannten Emissionskontingente, kann gewährleistet werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der das Plangebiet umgebenen, schutzwürdigen Nutzung kommt.

Da die Orientierungswerte in einigen Bereichen des Plangebietes unterschritten werden, empfiehlt das Schallgutachten die Festsetzung eines Richtungssektors für diesen Bereich. So kann in diesem Bereich bei Bedarf das Emissionskontingent um 2 dB(A) erhöht werden, ohne dass eine Beeinträchtigung für die umgebene Nutzung entsteht (Richtungswirkungssektor siehe Abb. 7, rote Linie im Südosten des Plangebietes).

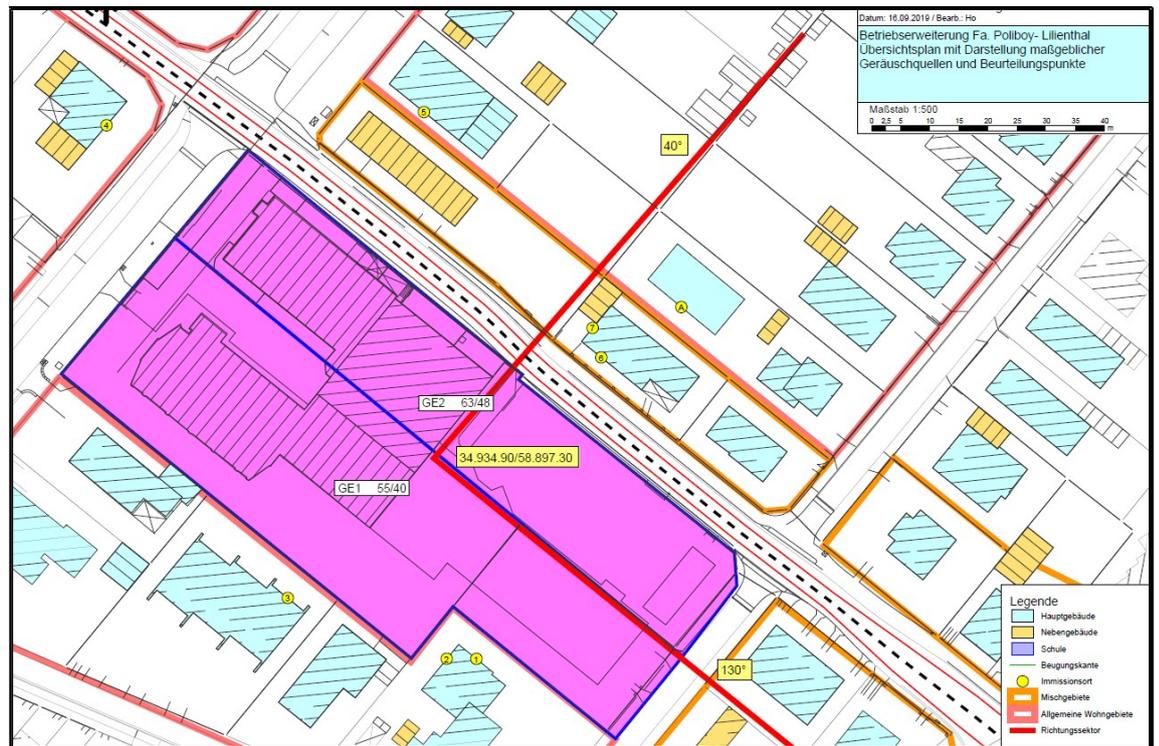


Abb. 7: Maßgebliche Geräuschquellen und Beurteilungspunkte im Rahmen der Poliboy Brandt & Walther GmbH (Quelle: Schallgutachten Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Garbsen, Stand: 16.09.2019)

Bei der Poliboy Brandt & Walther GmbH handelt es sich um keinen Störfallbetrieb im Sinne des § 50 BImSchG. Dieser Sachverhalt kann durch die Abstimmung des Betriebes mit dem Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven (GAA CUX) aus dem Jahr 2018 nachgewiesen werden. Seinerzeit wurde die Poliboy Brandt & Walther GmbH gebeten, die im Betrieb gelagerten Stoffe aufzuführen, um so prüfen zu können, ob die Störfallverordnung für den im Plangebiet ansässigen gewerblichen Betrieb anzuwenden ist. Im Rahmen dieser Abstimmung mit dem GAA CUX wurden seitens der Poliboy Brandt & Walther GmbH die Höchstlagermengen angegeben, die auf dem Gelände gelagert werden könnten, auch wenn diese Lagekapazitäten in der Realität nicht ausgeschöpft werden. Trotz der Angabe aller Lagekapazitäten ist festzuhalten, dass sich die Werte der einzelnen gelagerten Stoffe noch weit unterhalb der maßgeblichen Schwellenmengen befinden. Das GAA CUX konnte angesichts dieser Angaben der Poliboy Brandt & Walther GmbH im November 2018 bestätigen, dass sich an der störfallrechtlichen Einstufung (kein Störfallbetrieb) aus dem Jahr 2014 keine Änderung ergibt. Seitdem haben sich keine Änderungen hinsichtlich der Lagekapazitäten des Unternehmens ergeben.

Im Zuge des Planverfahrens wurde das GAA CUX ebenfalls beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 03.01.2018 keine Bedenken geäußert.

Im August 2015 erkundigten sich Anwohner aus dem Umfeld der Poliboy Brandt & Walther GmbH beim niedersächsischen Ministerium für Umwelt,

Energie und Klimaschutz bzgl. des Gefährdungspotenzials der Poliboy Brandt & Walther GmbH. Im Zuge dessen erging seitens des Ministeriums mit Schreiben vom 03.08.2015 folgende Ausführung:

„Für die Anlagen der Firma, die der Betriebssicherheitsverordnung und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährden Stoffen und über Fachbetriebe unterliegen, liegen die erforderlichen Sachverständigen-Prüfbescheinigungen vor. Sicherheitserhebliche Mängel wurden bei diesen Prüfungen nicht festgestellt. Die für die explosionsgefährdeten Bereiche des Betriebes erstellten Explosionsschutzdokumente wurden vom staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven stichprobenartig überprüft. Beanstandungen wurden dabei nicht festgestellt.“ Neben der Überprüfung durch das Gewerbeaufsichtsamt unterliegt die Poliboy Brandt & Walther GmbH ebenfalls regelmäßigen TÜV-Kontrollen. Bei diesen Kontrollen wurden unsachgemäße Zustände bisher nicht festgestellt.

Darüber hinaus setzte sich eine brandschutztechnische Stellungnahme aus dem Jahr 2015 mit der brandschutzrechtlichen Konformität des Aerosollagers der Poliboy Brandt & Walther GmbH mit dem Baurecht auseinander. Im Zuge der benannten brandschutztechnischen Stellungnahme wurden die unterschiedlichen Aspekte, die bei der Lagerung solcher Stoffe (20 t nichtbrennbare Flüssigkeiten sowie max. 10 t Aerosolpackungen, die Chemikalien haben keinen Flammpunkt von gleich oder weniger als 55 °C) zu bedenken sind, betrachtet. So wurde sich mit den Belangen des Gewässerschutzes, Lüftungsmaßnahmen, Organisation im Störfall auseinandergesetzt und eine entsprechende Beurteilung der Explosionsgefahr sowie Beurteilung der Lüftung vorgenommen. Es wurden keine gravierenden Mängel im Rahmen der brandschutztechnischen Überprüfung ersichtlich.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass alle für die Produktion benötigten Stoffe ordnungsgemäß gelagert werden sowie die Produktions- und Lagerräume die entsprechenden Anforderungen erfüllen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Durch die vorhandene Nutzung des Plangebietes durch die Poliboy Brandt & Walther GmbH ist ein entsprechender Anschluss des Plangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Trinkwasser, Löschwasser, Stromversorgung etc.) und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes, welches bereits gegenwärtig durch die Poliboy Brandt & Walther GmbH genutzt wird, wird entsprechend der derzeitigen Situation beibehalten. Auch für die weitere Bebauung ist eine Bewirtschaftung innerhalb des Plangebietes vorgesehen, indem eine Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers in Sickermulden erfolgt. Aufgrund der anstehenden sandigen Böden ist eine Versickerung – wie im

Bestand auch – problemlos möglich (Telefonat Herr Koch, Ingenieurbüro Kleberg + Partner am 09. Juni 2020).

7.5 Wasserwirtschaft

Nach § 78b Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt es sich bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten um Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Nach der als Interpretationshilfe heranzuziehende Mitteilung des MU vom 20.04.2018 gehören dazu nicht die Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist. Als überwiegend tidebeeinflusst im Sinne dieser Vorschrift sind in Niedersachsen u.a. die Risikogebiete an der Küste. Diese Gebiete entsprechen den festgesetzten deichgeschützten Gebieten.

Das Plangebiet befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN im Bereich des Küstengebietes Weser (siehe nachfolgenden Planausschnitt). Damit ist auch das Plangebiet von den Gezeiten beeinflusst und somit greift § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG nicht.

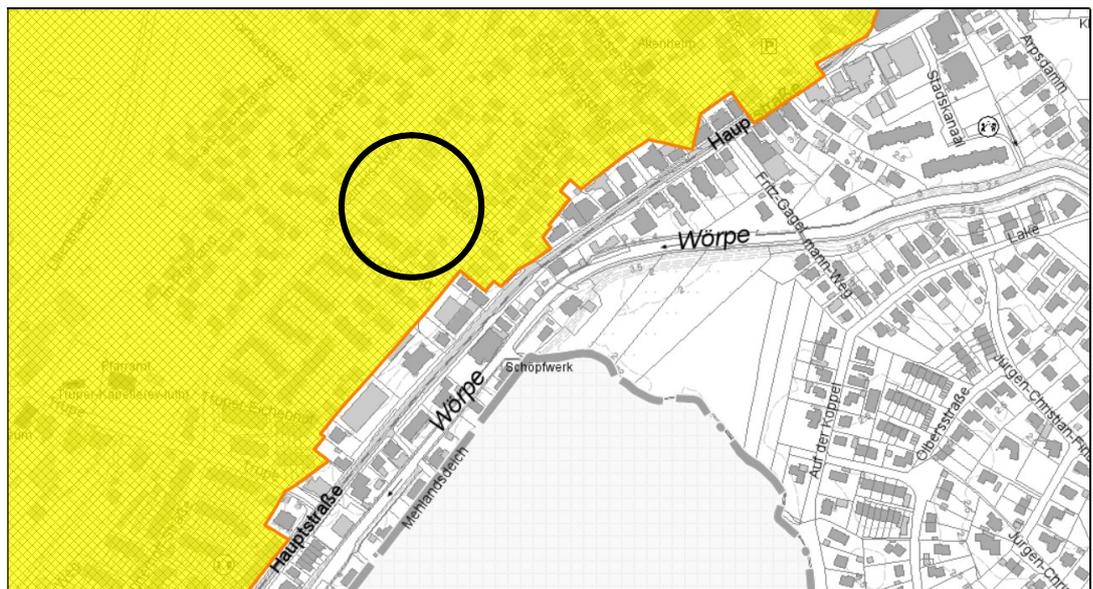


Abb. 8: Abgrenzung des Küstengebietes Weser Niedersachsen (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

7.6 Brandschutz

Da es sich beim Plangebiet um ein zentrumnahes Gebiet im Ortskern handelt, ist nach Auskunft der Ortsfeuerwehr Lilienthal / Falkenberg (Stellungnahme vom 05.12.2018), ein ausreichender Löschwassergrundschutz vorhanden. Im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens wird mittels eines Brandschutzkonzeptes, welches von einem entsprechenden Fachplaner angefertigt wird, geprüft werden, welche ergän-

zenden Maßnahmen zur Gewährleistung eines allumfänglichen Schutzes des Gebäudes im Brandfall zu ergreifen sind.

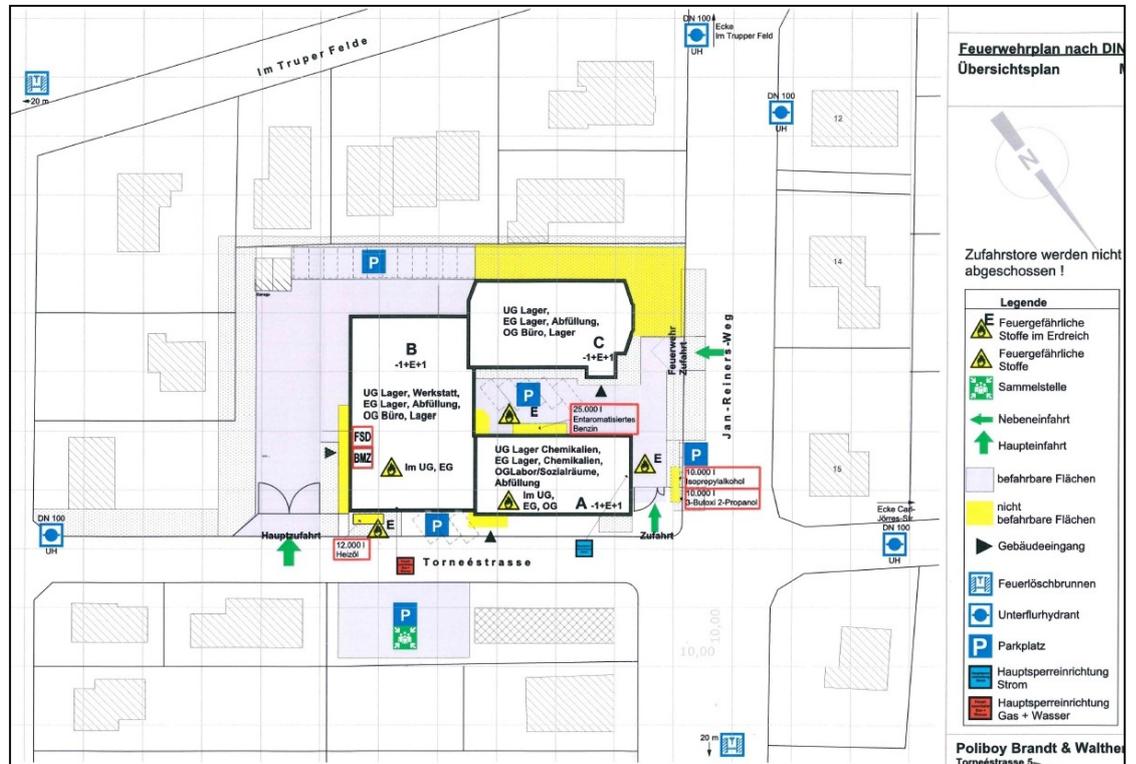


Abb. 9: Feuerwehrplan nach DIN 14095 für die Poliboy Brandt & Walther GmbH (S3 Bremen, Stand: 20.11.2014)

Für die weitere Auseinandersetzung mit den Belangen des Brandschutzes wurde zunächst eine brandschutztechnische Stellungnahme durch die Brandschutzplanung-Nord (Stand: 09.03.2018) erarbeitet. Diese Stellungnahme ist durch die weitere Abstimmung am 14.06.2018 zu den brandschutztechnischen Belangen zwischen dem Landkreis, der Ortsfeuerwehr Lilienthal sowie der Gemeinde Lilienthal gegenstandslos geworden, denn im Zuge dieser Vorabstimmung konnten bereits konkrete Maßnahmen benannt werden (siehe nachfolgende Ausführungen), die zur Sicherstellung des Brandschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes zu ergreifen sind. Die brandschutztechnische Stellungnahme vom 09.03.2018 sollte der Vollständigkeit halber an dieser Stelle jedoch Erwähnung finden.

Um im Brandfall sicherstellen zu können, dass eine Gebäudeumfahrung möglich ist, wurde seitens der Umtec Bremen ein Plan zur Erschließung hinsichtlich des Aspektes einer Feuerwehrumfahrung erarbeitet, vgl. nachfolgende Abbildung. Aus diesem Plan wird ersichtlich, dass eine feuerwehrtechnische Erschließung der Poliboy Brandt & Walther GmbH nun von allen Seiten im Bedarfsfall möglich ist. Eine direkte Wegeverbindung zwischen dem Jan-Reiners-Weg sowie der Straße Im Truper Feld kann im

Brandfall sichergestellt werden. Bei der Berechnung der Fahrspur für die Feuerwehrumfahrung zwischen dem Jan-Reiners-Weg und der Straße Im Truper Feld fanden die Maßgaben der DIN 14090, welche die Baubestimmungen für die Anlagen von Feuerwehrlflächen auf Grundstücken regelt, entsprechende Berücksichtigung (siehe Abb. Nr. 10). Details zum Brandschutz werden auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

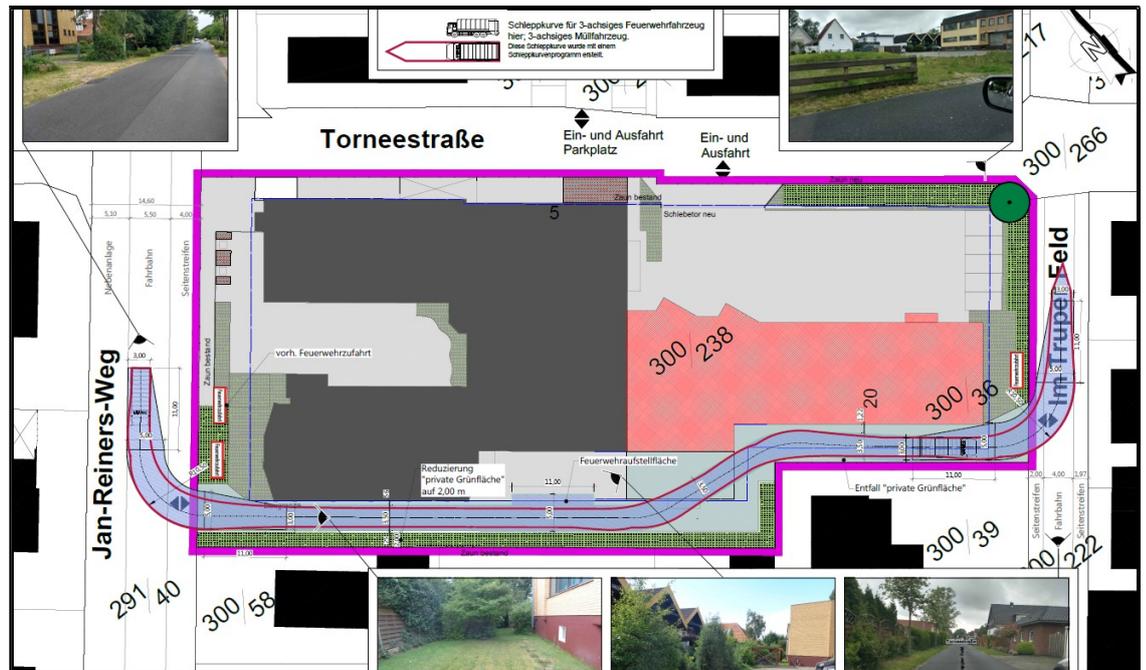


Abb. 10: Lageplan zur Feuerwehrumfahrung (Fahrspur gemäß DIN 14090). Die im Osten skizzierten Stellplätze werden nicht umgesetzt, da sich die erforderliche Anzahl an Einstellplätzen gemäß § 47 NBauO bereits nördlich des Geltungsbereiches befindet (Quelle: Umtec, Bremen, Stand: 30.07.2019). Karte verdeutlicht nur die Feuerwehrumfahrung. Aktuelle Hallengröße sowie aktueller Ein- und Ausfahrtsbereich sind der Abbildung 6 zu entnehmen.

7.7 Wirtschaft

Durch die vorliegende Planung wird eine höhere Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht, wodurch sich das im Plangebiet ansässige Unternehmen entsprechend erweitern kann. Dies führt letztlich zu einer nachhaltigen Verankerung des Betriebes in der Gemeinde. Damit ergeben sich für die Gemeinde Lilienthal in erster Linie positive Effekte durch den Erhalt von Arbeitsplätzen und Gewerbesteuerereinnahmen. Die Belange der Wirtschaft sind durch den vorliegenden Bebauungsplan somit positiv berührt.

8. ENTGEGENSTEHENDE FESTSETZUNGEN

Gegenteilige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ treten mit der Bekanntmachung der vorliegenden Änderung nach § 10 BauGB außer Kraft.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind bei einer Fällung von Gehölzen diese vorher durch eine Fachperson auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen (Wochenstuben-, Paarungs- und Winterquartiere) und dauerhafte Niststätten von Vögeln zu untersuchen. Bei einer Fällung im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. August ist darüber hinaus eine Untersuchung auf temporäre Niststätten erforderlich. Des Weiteren sind Bestandsgebäude vor der Durchführung von Bau- und Abrissmaßnahmen auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Gegebenenfalls sind Umsiedlungsmaßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Bodendenkmalpflege

Bodenfunde mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Altlasten

Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

Ausarbeitung

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Tornéestraße“ wurde ausgearbeitet von:

Bremen, den 01.08.2017 / 24.04.2018 / 09.06.2020 / 04.09.2020 /
25.02.2021 / 27.05.2021 / 13.07.2021 / 26.07.2021

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

.....
(Instara)

Verfahrenshinweise:

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 dem Entwurf zum Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2017 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 29.11.2017 bis 11.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am 03.11.2020 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.2020 in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 16.11.2020 bis 17.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

3. Öffentliche Auslegung

Die eingeschränkte öffentliche Auslegung wurde mit Angabe zu Ort und Dauer am 03.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 11.06.2021 bis 12.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat die Satzung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lilienthal, den 10.11.2021

L.S.

gez. Tangermann
(Tangermann)
Bürgermeister