

## Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die Nummerierung der nachfolgenden Festsetzungen basieren auf der Fortführung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 92 „Feldhausen I“. Ansonsten gelten die Textlichen Festsetzungen weiterhin.

### 1. Überschreitung der Grundflächenzahlen

Gem. § 19 (4) BauNVO darf die Grundfläche in den Gewerbegebieten nicht überschritten werden.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

Die max. Firsthöhe im GE 1, GE 2, GE 4, GE 5 und GE 7 beträgt 15 m.

Die max. Firsthöhe im GE 3 und GE 6 beträgt 12 m.

Als Bezugshöhe gilt die gewachsene Geländehöhe nach § 5 (9) NBauO.

Ausnahme ist in dem GE 7 für Produktionsanlagen eine

Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe um bis zu 5 m

zulässig, wenn dies durch betriebliche Erfordernisse bedingt ist (§ 31 (1) BauGB).

### 5. Zulässigkeit von Nutzungen

5.1 In allen Gewerbegebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO nach § 8 (2) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.



Die allgemein zulässigen Lagerplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

Auch sind folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

5.2 Einzelhandelsbetriebe sind in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen.

### 7. Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen

7.1 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)**

Teilflächen	L <sub>EK</sub>	
	tags	nachts
GE 1	61	46
GE 2	57	42
GE 3	55	40
GE 4	66	51
GE 5	61	46
GE 6	52	37
GE 7	57	42

\*) Diese Zahlenwerte sind im Rahmen des Abwägungsverfahrens in Anlehnung an die Ausführungen dieses Gutachtens oder der Begründung durch die planende Kommunen festzulegen vgl. Abschnitt 4.2.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind beurteilungsbezogen i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI.1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L<sub>GI</sub> nicht überschritten wird. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

7.2 Richtungssektoren

Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor (s. u.) erhöhen sich die Emissionskontingente (EK) der Fläche GE 1 bis - GE 7 um folgende Zusatzkontingente:

**Zusatzkontingente**

Teilflächen	Richtungssektor	Zusatzkontingent	
		EK <sub>zus,tags</sub>	EK <sub>zus,nachts</sub>
GE 1	<b>A</b>	2	2
GE 2		2	2
GE 3		2	2
GE 4		2	2
GE 5		2	2
GE 6		2	2
GE 7		2	2

7.3 bis 7.8 gestrichen

- 7.9 Luftschadstoffe aus den Gewerbegebieten dürfen nicht das zulässige Maß an Emissionen und Immissionen für die GE 1 bis GE 7 sowie die angrenzenden MI 2 + 3, WA 1 und SO 1 + 2 überschreiten.

## **8. Energienutzung**

Sonnenkollektoren sind im gesamten Plangebiet zulässig.

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die mit dem Planzeichen  markierten Gehölzbestände auf Dauer zu erhalten. Insbesondere der Wurzelbereich der Gehölze darf nicht durch Versiegelungen oder andere Maßnahmen beeinträchtigt werden. Bei Abgang von Bäumen sind vom Grundstückseigentümer gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 9.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den Flächen dichte Baum-Strauch-Hecken vom Grundstückseigentümer zu entwickeln. Bei 2 m Flächenbreite sind die Gehölze einreihig, bei 3 m Flächenbreite zweireihig und bei 5 m Flächenbreite dreireihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll ca. 1,2 m betragen. Es sind ausschließlich und mindestens 5 Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:  
Baumarten: Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).  
Straucharten: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*), Pfaffenhütchen (*Euronymus europaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).  
Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind "Heister, 150-200 cm" bzw. "leichte Sträucher 60-100 cm" zu verwenden.

In der mit einem Stern (\*) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Jan-Reiners-Weges ist zusätzlich eine Baumreihe aus Stieleichen (*Quercus robur*, Pflanzqualität Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt 10 m. Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den zugehörigen Grundstücken von dem jeweiligen Bauherrn in der Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Erforderliche Grundstückszufahrten sind zulässig. Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

- 9.13 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf den Flächen der vorhandene Gehölzbestand sowie die Röhrichtvegetation der Gräben und Sickermulden weitestgehend zu erhalten (s. Bestandsplan). Entlang der südöstlichen Grabenböschungen sind mehrreihige Baum-Strauch-Hecken im Verband 1,2 x 1,2 m zu entwickeln. In Bezug auf die zu verwendenden Gehölzarten und -qualitäten gilt die textliche Festsetzung 9.2. An den äußeren Flächenrändern sind mindestens 2 m breite Säume als naturnahe Staudenfluren bzw. Wiesenstreifen zu entwickeln. Ein naturnaher Ausbau der Gewässer bei dauerhaftem Erhalt der halbseitigen Grabenvegetation ist zulässig. Zur Trägerschaft und Realisierung gilt die textliche Festsetzung Nr. 9.2. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind erforderliche Feuerwehrezufahrten bis zu einer Breite von jeweils 15 m ausnahmsweise zulässig.
- 9.19 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze sowie Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen zulässig.
- 9.25 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf dem Flurstück 131/2 der Flur 6 („Mittelbauer“) der Gemarkung St. Jürgen eine 57.051 m<sup>2</sup> große Fläche zu artenreichem, extensiv genutztem Grünland zu entwickeln. Die Festlegung einzelner Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Maßnahme ist unmittelbar nach Verfügbarkeit der Fläche von der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal mbH (KWE) durchzuführen. Die ihr dabei entstehenden Kosten regelt sie entsprechend einer Satzung gem. § 8a Abs. 5 BNatSchG, die Satzung stammt aus dem Jahr 2010. Diese Maßnahme ist allen Vorhaben in den festgesetzten Baugebieten des Bebauungsplanes Nr. 92 zugeordnet, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

#### **Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen**

Die aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden teilweise über externe Kompensationsflächenpools der KWE (Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal) bereitgestellt. Für die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und für die Verlagerung der Kompensationsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 92 "Feldhausen I" - 3. Änderung werden auf dem nördlichen Teilbereich des Flurstücks 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool IV) 58.900 m<sup>2</sup> bzw. auf dem südlichen Bereich des Flurstückes 131/2, Flur 6, Gemarkung St. Jürgen (Flächenpool V) 4.129 m<sup>2</sup> zugeordnet und dauerhaft gesichert, siehe Teilplan 2 "Zuordnung von externen Kompensationsflächen". Nähere

Gemeinde Lilienthal  
Bebauungsplan Nr. 92, „Feldhausen I“  
13. Änderung

---

Informationen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Zur Durchführung und Sicherung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

- 9.33 Innerhalb von neu angelegten Stellplatzflächen ist pro 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (z. B. Winterlinde, Sommerlinde, Weißbuche, Rotbuche, Stieleiche; Qualität: Hochstamm, 8 - 12 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzungen sind von dem Bauherren in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzfläche durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

## **Hinweise**

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen werden.

## **Nachrichtliche Hinweise**

### **Besonderer Artenschutz**

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### **Altlasten**

Gemäß Altlastenverzeichnis des Landkreises Osterholz sind im Planungsgebiet Altablagerungen und Altlastennicht bekannt. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden sollten, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

### **Schutz von Gehölzen bei Baumaßnahmen**

Zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu berücksichtigen.

### **Niederschlagswasser**

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.

### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend zu benachrichtigen.

### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

## **Ergänzende Hinweise**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.